



**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA**  
**UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS**

**ANÁLISIS DE LA CONCILIACIÓN COMO MEDIO ALTERNATIVO PARA LA  
RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN MATERIA INQUILINARIA**

Autor: Fátima Said S

C.I. 6.909.262

**San Diego, Septiembre 2017**



**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA**  
**UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS**

**ANÁLISIS DE LA CONCILIACIÓN COMO MEDIO ALTERNATIVO PARA LA  
RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN MATERIA INQUILINARIA**

**CONSTANCIA DE ACEPTACIÓN**

---

Nombre, firma y cédula de identidad del tutor académico

---

Nombre, firma y cédula de identidad del jurado

---

Nombre, firma y cédula de identidad del Jurado

AUTOR: Fátima Said

C.I 6.909.262

San Diego, Septiembre de 2017

## DEDICATORIA

El mas infinito e irrevocable agradecimiento por los siglos de los siglos y por toda mi generación, al Padre Todopoderoso, al Hijo nuestro Señor Jesús que dio su sangre por nosotros y al Espíritu Santo AMEN.

Por haberme permitido llegar a la meta, no hay palabras para agradecer a tantas y tantas personas , que aunque sus nombres no llegan a mi memoria; se convirtieron a lo largo de mis estudios , unos en piedras, otros en críticos otros en angeles,consejeros,cocineros,profesores,choferes,arquitectos;todos cada uno en un día en una fecha ,en un momento justo cuando más los necesitaba, ellos dignos de mi agradecimiento, porque fueron y serán piezas claves para enmarcar con todo lo que me dieron , mi título de Abogado.

A mi Padr,Abder Rahaman Said Iklaif ,que llegando a este hermoso Pais , me trajo en su sangre para unirse a mi Madre ,ellos luchadores humildes de gran tenacidad ,me dieron la mejor de las crianzas :VALORES,AMOR ,TRABAJO Y PROTECCION ,padres míos los Amo.

A mis hijos: Mis tres reyes magos,

Lawrence: Hijo mío ,como no agradecerte, un día me dijiste mama, dejastes tu carrera por cuidarnos ,ahora debes culminarla y cuenta conmigo, te convertiste en uno de los pilares fundamentales en mi carrera, ya que con tu esfuerzo y trabajo ,llevaste la carga de cada día de mis semestres, todo para tu mama, agradecida ,honrada, respetada y amada por ti. Misión cumplida

Zohair: Mi bello, con esa fuerza que tienes y que cada día me transmitías, gracias por tu apoyo y esperarme hasta altas horas de la noche que tu mami llegara ,preocupado por mi descanso, todo listo mi nene.

Abel :Mi compañero, todo el tiempo recordándome, las cosas buenas que nos esperaban al obtener mi titulo, perdona los días difíciles, ahora disfrutemos.

A mi Nuera: MARI BENITEZ ,mi bella gracias por tu animo y tu alegría ,cuando mas cansada estaba, faty me decías falta poco y no abandones por nada tus estudios complacida, hija mía.

A mi gran campeón : Mi nieto Zahir: el mas pequeño de mi familia, pero el motor mas grande que me motivo cada dia a seguir adelante, con esa cara de felicidad me preguntaba cada dia abuela como te fue en tu escuela,te portastes bien,dios me ha bendecido enormemente contigo. Este es mi regalo para ti.

A mi incondicional hermano Musa Said, que desde tan lejos, jamás paso un día sin preguntarme hermana en que puedo ayudarte .este triunfo es tuyo .te amo

A mi hermano Said Abel. por todo su apoyo con sus conocimientos y palabras de aliento

A mis hermanos :Sara ,Nacer ,Abdel y Lina ,por toda su comprensión y cooperación para el desarrollo de mis estudios. Gracias a todos.

## DEDICATORIA

A mi hermano JOSE GREGORIO SAID ARTEAGA, quien partió al cielo sin culminar su carrera de abogado, para ti con todo mi amor y respeto, este también es tu título.

A mi recordada y gran hermana MAGDA MINERVA SAID ARTEAGA, para ti, que siempre la justicia era tu mejor palabra, te extraño mi abogada.

A mi hermano Mayor yoel said llegaste de tierras lejanas , para quedarte en nuestras vidas por siempre, se que estas feliz

A mi hermano MIGUEL RODRIGUEZ LISSIRT, tu apoyo, preocupación y consejos, para seguir adelante, DIOS te dio un corazón tan grande, que siempre tendrás amor para todos.

A mis Tias, AUXILIADORA, CHABELA, LEONOR, MARITZA, EMIRVA, EDITH ,dios las bendiga

A mis primos, y a mis amigos de la infancia

A mis compañeros de la universidad

Dicen que los ángeles están en el cielo ,yo tengo la certeza de que muchos están en la tierra, a mí me tocaron los más especiales, mis profesores: que cada dia aportaron sus conocimientos en cada semestre ,a quien les debo lo que hoy soy, siempre seré su alumna.

A mi tutor: gracias por su tiempo, gracias por sus conocimientos y gracias por permitirme llegar a usted. Mis respetos

A mi jurado: doctor abdel karim Yasser. Un honor para mi ,tener su criterio en mi tesis

## INDICE

	<b>Pp.</b>	
CONSTANCIA DE APROBACIÓN.....	ii	
DEDICATORIA .....	iii	
INDICE.....	iv	
RESUMEN.....	v	
INTRODUCCIÓN.....	1	
<b>CAPÍTULO</b>		
<b>I EL PROBLEMA</b>		
Planteamiento del Problema.....	3	
Formulación del Problema.....	5	
Objetivos del Estudio.....	5	
Justificación del Estudio.....	6	
Limitaciones de la investigación .....	7	
<b>II MARCO TEÓRICO</b>		
Antecedentes.....	8	
Bases Teóricas.....	11	
Bases Legales.....	17	
Definición de Términos Básicos.....	19	
<b>III MARCO METODOLÓGICO .....</b>		<b>21</b>
<b>IV RESULTADOS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>		
Resultados.....	22	
Conclusiones.....	24	
Recomendaciones.....	25	
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>26</b>	



**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA**  
**UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS**

## **ANÁLISIS DE LA CONCILIACIÓN COMO MEDIO ALTERNATIVO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN MATERIA INQUILINARIA**

Autor: Fátima Said

Tutor Académico: Pedro Duarte

Septiembre 2017

### **RESUMEN**

La actividad inquilinaria en Venezuela ha sido de constante crecimiento, mucho más ante el déficit de unidades habitacionales para tal fin, y por las políticas de desalojo que se han materializado recientemente, lo cual ha incidido en la búsqueda de decisiones concertadas entre arrendadores y arrendatarios a través de los mecanismos de resolución de conflictos. La investigación se desarrolló bajo el esquema de la dogmática jurídica con revisión de referencias bibliográficas que le da el carácter de documental. Se llegó a la conclusión de que es de los delitos llamados de oportunidad; ya que se producen generalmente en zonas desprovistas de seguridad y de espacios adecuados para el resguardo de los vehículos; por cuanto estos deben ser estacionados en lugares que cumplan dicho fin.

**Palabras claves: arrendamiento resolución de conflictos, derecho inquilinario**

## INTRODUCCIÓN

Un nuevo enfoque en torno a los conflictos y la cada vez más frecuente utilización de formas de intervención creativa para abordarlos en forma no violenta han permitido que los mecanismos alternativos para la resolución de conflictos tengan cabida dentro del espectro de posibilidades a los que pueden recurrir los actores sociales en controversias y terceros interesados en la búsqueda de soluciones equitativas y satisfactorias para las partes involucradas y la sociedad en general.

Dentro de este contexto; la realización de este informe de pasantías, juega un papel fundamental, ya que el ordenamiento jurídico venezolano expresado esencialmente en la Constitución de la República, consagra la premisa de la utilización de los mecanismos medios alternativas de resolución de conflictos, con la intención de desjudicializar las diferencias, así como también el acceso de todos los ciudadanos venezolanos, en especial los más necesitados; y con la finalidad de conseguir un acceso a la justicia, rápido, imparcial, efectivo, independiente, equitativo, idóneo, responsable, confiable, etc.

En este caso, se analiza el mecanismo de resolución de conflictos denominado conciliación, que tal como señala la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 19 de Diciembre del 2003, es un medio de autocomposición procesal alternativo, a través del cual las partes de común acuerdo ponen fin a un litigio, para lo cual funciona como una especie de extinción del proceso y de las obligaciones y derechos por parte del accionante.

El trabajo se estructuró de la manera siguiente:

**Capítulo I:** Comprende a todo lo referente a la Institución donde se desarrolló la pasantía, su denominación, ubicación, actividad económica, datos

de tutores institucionales, organigrama, misión y visión y actividades realizadas en el periodo de garantía.

**Capítulo II:** Se plantea el problema y sus objetivos, justificación y limitaciones de la investigación.

**Capítulo III:** Marco Referencial Conceptual, abordando en los antecedentes y las bases teóricas y legales en que se fundamenta la investigación.

**Capítulo IV:** Se plantean las fases metodológicas, que refleja los parámetros bajo los cuales se rige la investigación, identificando cual es el tipo de investigación que se está llevando a cabo, y el diseño de la investigación.

**Capítulo V:** Este capítulo comprende los Resultados, Conclusiones Recomendaciones que arrojó la investigación

Finalmente se presenta las referencias bibliográficas empleadas en la investigación.

## **CAPÍTULO I**

### **INSTITUCIÓN**

#### **1.1 DENOMINACIÓN**

Escritorio Jurídico Azuaje & Asociados

#### **1.2 UBICACIÓN**

Centro Comercial Morrocoy Plaza Nivel 1, Local f-19 Cubículo 1 Tucacas, Edo Falcón

#### **1.3 DESCRIPCIÓN**

El Escritorio Jurídico Azuaje & asociados, despacho de abogados que presta servicios profesionales en la diversas áreas del derecho; procurando la solución de los conflictos confiados a abogados por parte de los clientes garantizando ética, calidad, excelencia, inmediatez, en cada uno de los casos. Actualmente cuenta con (4) abogados asignados en sus áreas de especialización, atendiendo los casos planteados. El objetivo es la prestación de servicios profesionales de asesoría, asistencia y representación en el área del derecho, a personas naturales y jurídicas, de carácter público y/o Privado en Materia Laboral, Mercantil, Civil, Administrativo y Penal, a través de profesionales especializados en el campo del Derecho con más de 15 años de experiencia

#### **1.4 MISIÓN**

Prestar asesoría. Asistencia y/o representación en el área del derecho a personas naturales o jurídicas, con la ética, compromiso, responsabilidad, confidencialidad que nos caracteriza para resolver cada uno de los casos con la mayor celeridad posible.

## **1.5 VISION**

Consolidar la prestación de servicios jurídicos ejercidos con la ética y profesionalidad de la Abogacía, de la más alta calidad profesional.

## **1.6 VALORES**

- ✓ Responsabilidad: Es el compromiso con el deber y la habilidad para responder y asumir acciones oportunas y soluciones asertivas, generando confianza y seguridad en las gestiones que implementamos para el desarrollo del país.
- ✓ Respeto: Es el reconocimiento de la dignidad de las personas, tomando en consideración los derechos y deberes de cada uno, imperativos fundamentales en las relaciones laborales.
- ✓ Ética: Es actuar de forma digna y honorable nuestra propia conciencia y la conciencia colectiva, lo cual nos permite dejar ver en nuestras acciones lo que somos, logrando mantener los parámetros de eficiencia y eficacia adquiridos en la institución.
- ✓ Honestidad: Es el compromiso que tenemos de desempeñar nuestras funciones con rectitud e integridad, orientados a cumplir nuestras labores apegados a los más altos principios morales, ante los demás y ante nosotros mismos.
- ✓ Excelencia: Es una norma de conducta, es ella el reto diario y permanente que nos orienta hacia la calidad del servicio con eficiencia y eficacia. Es una responsabilidad de todos los miembros de la institución y compromete a todos por igual.
- ✓ Trabajo en equipo: Es la cooperación e integración de los miembros, para el logro de nuestros objetivos, compartiendo una misma visión, siendo corresponsables de la eficiencia como institución.
- ✓ Justicia: Principio moral que inclina a obrar y juzgar respetando la verdad y dando a cada uno lo que le corresponde.

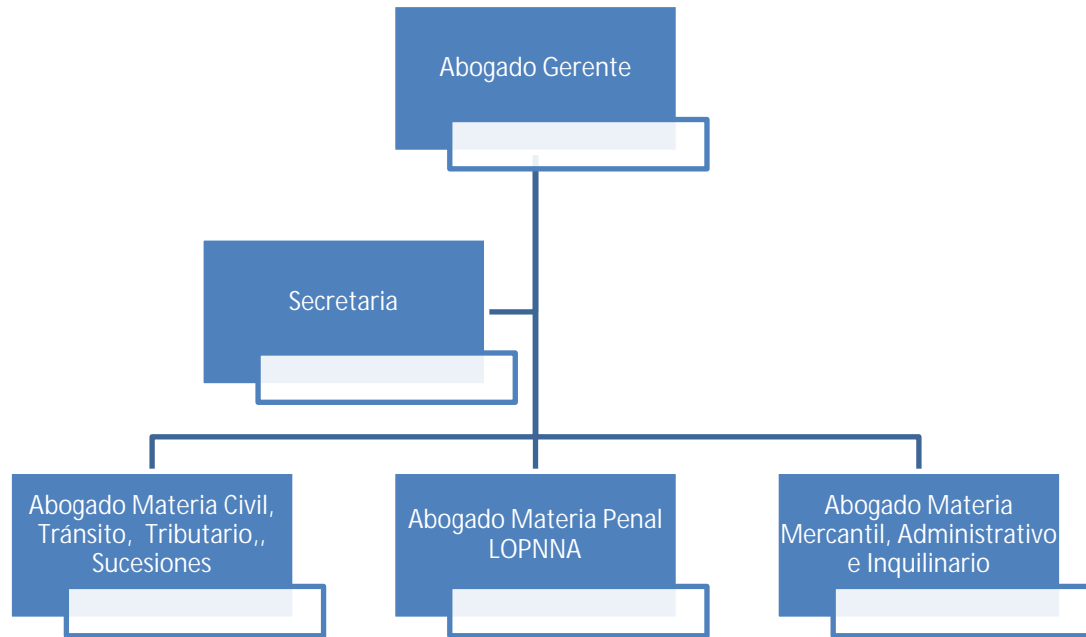
- ✓ Lealtad: es el cumplimiento de aquello que exigen las leyes de la fidelidad y el honor.
- ✓ Confidencialidad: Es la propiedad de la información, por la que se garantiza que está accesible únicamente a personal autorizado a acceder a dicha
- ✓ Compromiso: Acuerdo formal al que llegan dos o más partes tras hacer ciertas concesiones cada una de ellas

## **1.7 ACTIVIDADES REALIZADAS DURANTE LAS PASANTIA**

Se realizan distintas actividades relacionadas con el ámbito práctico de la carrera, tales como:

- ✓ Redacción de documentos legales en las diferentes áreas de trabajo que maneja el Escritorio Jurídico Azuaje & Asociados.
- ✓ Revisión de Expedientes en Tribunales Laborales, Civiles y Administrativos.
- ✓ Tramitación de documentos por ante la Notaría Pública o Registro Inmobiliario.
- ✓ Asistencia a reuniones entre los clientes y el escritorio jurídico, para colaborar con algunas formas de resoluciones de conflictos sobre la materia que se va a tratar.
- ✓ Asistencia a Audiencias por ante los Tribunales Laborales y Civiles. Revisión de jurisprudencia sobre temas asignados

## 1.8 ESTRUCTURA ORGANIZATIVA



**Escritorio Jurídico Azuaje & Asociados (2016)**

## **CAPÍTULO II**

### **EL PROBLEMA**

#### **2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

La novedosa Constitución del año 1999 considera a los medios alternativos de resolución de controversias como mecanismos, cuya finalidad es la de sustituir la decisión del órgano jurisdiccional, por una solución concertada por las partes a la cual llegan a través de procesos que pasan por la negociación e incluyen la conciliación, la mediación y el arbitraje, entre otros. Son instituciones que se proponen eliminar una contienda judicial, de un modo tal que se impida a las partes plantearlas en vía judicial o bien actúan como medios para poner fin un proceso ya en curso, en este sentido la utilización de estos medios en el ámbito jurídico se admite de forma natural, dada la índole de los intereses en disputa, y es cada vez más frecuente, debido a la eficacia y practicidad de Resolver las situaciones conflictivas.

Desde estas perspectivas, la aplicabilidad de los medios alternativos en campo del derecho inquilinario, se hace necesario ya que el mercado inmobiliario venezolano está bajo una gran distorsión como resultado de la situación económica que se vive en el país.; por un lado los precios de las viviendas han galopado a la velocidad de la devaluación y la inflación y por otro la velocidad de construcción de viviendas nuevas ha disminuido.

La vivienda en Venezuela es un artículo de primera necesidades uno de los problemas del país, la aspiración de un ciudadano es tener vivienda propia; pero según Rodríguez (2016), la realidad económica que el salario del venezolano que no alcanza para cubrir las necesidades básicas, imagínese usted comprar una vivienda; entonces se acude a la figura del arrendamiento

para resolver la situación de carencia de viviendas. De allí que el Estado venezolano a través de sus órganos competentes ha creado normativas legales siendo ellas: Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y la Ley de Regulación de arrendamientos Inmobiliarios para Uso Comercial.

Con el tráfico jurídico colmado de disposiciones normativas que regulan la materia de arrendamientos en Venezuela, resulta un tanto inquietante mantenerse regularmente informado de las mismas; antes de procurar englobar todas éstas disposiciones es importante hacer referencia al Decreto Presidencial N° 2.304 que contiene la declaración de bienes y servicios de primera necesidad en todo el territorio nacional, en la que se incluye el alquiler de vivienda, estableciendo que la fijación del precio máximo de la prestación de éste servicio será fijado mediante resolución del Ministerio de la Producción y el Comercio conjuntamente con el organismo competente, contemplando además que los precios de prestación de servicios que estén en vigor para la fecha de entrada en vigencia del Decreto deberán mantenerse, hasta tanto no se publiquen nuevos precios mediante resolución.

Seguidamente, por medio de la Resolución 036 del Ministerio de la Producción y el Comercio y de Infraestructura se establece la congelación de los montos de los cánones a ser cobrados por conceptos de arrendamientos de inmuebles destinados para vivienda. En lo sucesivo, mediante resoluciones y providencias se han mantenido congelados los cánones de arrendamiento hasta la fecha, siendo la última providencia emanada por del Ministerio del Poder Popular Para Vivienda y Hábitat.

Mientras son congelados los montos de los cánones de arrendamiento destinados a vivienda, se dicta el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, el cual tiene por objeto principal la protección de los arrendatarios y demás ocupantes de los bienes inmuebles destinados viviendas principales (ocupantes de manera

legítima), mediante ésta ley se establece la obligatoriedad del agotamiento de una fase administrativa que se interpone ante el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, antes de proceder a la vía judicial a fin de procurar un desalojo, pero además contempla una serie de normas que van dirigidas a la actuación del juez en fase judicial y de ejecución de una demanda de desalojo (una vez agotada la vía administrativa), que tienen como finalidad salvaguarda el derecho a la vivienda y debida asistencia del arrendatario o del ocupante.

La Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas además de modificar sustancialmente el procedimiento para el desalojo en Venezuela, establece la prohibición de dictar medidas cautelares de secuestro sobre viviendas que constituyan el hogar de una familia, en las demandas por incumplimiento o resolución de contrato y en aquéllas por cobro de bolívares o ejecución de hipoteca, por último se puede destacar la preeminencia que el propio Decreto Ley se atribuye con respecto a la legislación en materia de arrendamientos inmobiliarios y la legislación procesal vigente.

Evidentemente, ante los cambios normativos en materia inquilinaria, los conflictos que se generan entre inquilinarios e inquilinos pueden ser resueltos mediante los mecanismos de resolución de conflictos; evitándose así las instancias administrativas y judiciales que conllevan a trámites rigurosos y procedimientos que requieren de tiempo para dar lugar a soluciones entre las partes.

Con base a lo expuesto en el planteamiento del problema, se plantea la siguiente interrogante:

## **2.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

¿Cuáles son los elementos fundamentales de la conciliación como mecanismos alternativos para la solución de conflictos en materia inquilinaria?

## **2.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.3.1 Objetivo general**

Analizar la conciliación como medio alternativo para la resolución de conflictos en materia inquilinaria

### **2.3.2 Objetivos específicos**

- Û Conocer los medios alternativos de solución de conflictos desde el punto de vista jurídico.
- Û Identificar la conciliación como medio alterno en la resolución de conflictos.
- Û Analizar la conciliación como mecanismo alternativo en los conflictos inquilinarios.

## **2.4 JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACIÓN**

La importancia del presente informe de pasantías, radica en la aplicación de un mecanismo de resolución de conflictos previsto en el ordenamiento jurídico venezolano con rango constitucional, y que forma parte del sistema de justicia; donde las partes identifican sus intereses comunes y contrapuestos en un proceso de diálogo que genera satisfacciones mutuas, lo que desarrolla una cultura no controversial de resolver los conflictos de tipo jurídico en el ámbito inquilinario.

Los mecanismo de resolución de conflictos, en este caso la conciliación presenta una característica específica, que es la consensualidad, por lo que las partes involucradas en el proceso tienen la libertad de acudir o no a ellos para la resolución de los conflictos, lo que se materializa en un ahorro de costos y de tiempo tanto a las partes como al Estado.

Se logra el descongestionamiento de los órganos administrativos y judiciales, que se encargan de resolver los problemas entre las partes en materia inquilinaria.

## **2.5 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

Las limitaciones s están referidas esencialmente al tiempo de duración de las pasantías, 160 horas son insuficientes para desarrollar la temática abordada, por otra parte la escasa información de trabajos realizados con anterioridad.

## **CAPÍTULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

La metodología de un proyecto de investigación está constituida por todas aquellas técnicas y procedimientos que se utilizan para llevarla a cabo. El fin esencial del marco metodológico es precisar, a través de un lenguaje claro y sencillo, los métodos, técnicas, estrategias, procedimientos e instrumentos utilizados por el investigador para lograr los objetivos. Según la concepción de Arias (2012):

El marco metodológico es el cómo se realizó el estudio para responder al problema planteado. La metodología de un trabajo especial de grado incluye el tipo o tipos de investigación, así como las técnicas y los procedimientos serán utilizados para llevar a cabo la investigación.

En el capítulo que a continuación se presenta, se enfocan los aspectos relativos a la metodología que se empleó para realizar el presente estudio, tomando en consideración el tipo de investigación, diseño y las fases metodológicas y de esta manera dar respuestas a los objetivos planteados.

#### **3. 1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

Según Bavaresco (2012):

Se refieren a todos los estudios o investigaciones previas relacionadas con el problema planteado, es decir investigaciones realizadas que guardan alguna vinculación con el objeto de estudio, se colocan en orden cronológico desde la más reciente hasta la más antigua.

Malave (2015), en su Tesis de Grado titulada: ***Los medios alternativos de resolución de conflictos en Venezuela con referencia a la legislación comparada.*** El objetivo del estudio consistió en desarrollar una investigación acerca de los medios alternativos de resolución de conflictos en Venezuela con referencia a la legislación comparada, investigación realizada para dar a conocer como se adapta la legislación nacional a las normativas internacionales dada la importancia que reviste el proceso penal en una sociedad democrática abierta al diálogo, la discusión de las ideas y la resolución pacífica de sus conflictos, las cuales se conciben como modos de auto-composición procesal, que tienen la misma eficacia que la sentencia, pero se originan, ya en la voluntad concorde de ambas partes, o bien en la declaración unilateral de una de ellas. La investigación es de tipo documental y consiste en la recopilación de información en textos, revistas, páginas web y leyes acerca de los medios alternativos de prosecución del proceso. Se utilizó como instrumento de recolección de datos la observación directa y la ficha resumen. De los resultados se concluyó que los medios alternativos de resolución de conflictos son un mecanismo que aligera los procesos legales sin detrimento de los mismos.

El aporte de este trabajo al presente informe de pasantías, fundamentalmente contribuyó a sustentar el marco teórico de la investigación, de acá se tomó la visión de algunos especialistas en la materia a nivel internacional y por otra parte, se asume la metodología de tipo documental para lograr los objetivos propuestos.

Villalobos (2014) en su tesis de grado titulada: ***La mediación como medio alterno para la solución de conflictos en el proceso civil venezolano.*** El estudio que se presenta tuvo como finalidad determinar las ventajas de la mediación como medio alterno para la solución de conflictos en el Proceso Civil, mediante la identificación de los medios de resolución de conflictos en el Proceso Civil Venezolano, determinando las diferentes entre

mediación, conciliación y arbitraje, así como la mediación de las ventajas y desventajas de su proposición, con el propósito de promover una reforma del Código de Procedimiento Civil destinada a incluir la mediación como medio de resolución de conflictos. Se diseñó una investigación Descriptiva – Documental de carácter Cualitativa. Se utilizó como técnica de recolección de datos la observación documental y el tratamiento de la información hizo a través del análisis del contenido extraído básicamente de textos legales.

El aporte fue de gran importancia, permitió desarrollar el marco teórico conceptual de los mecanismos de resolución alternativa de conflictos y la metodología de investigación aplicada fue de igual aplicación.

Bolboa (2013) en su informe de pasantías titulado: ***Análisis de la importancia de la mediación como medio de resolución alternativa de conflictos en el proceso laboral***. Basó su estudio en que la mediación es un mecanismo de resolución de conflictos en cualquier materia o campo de derecho, en materia laboral se considera novedoso y de mucho aporte a los procesos laborales; razón por lo cual el informe de pasantías analizó la importancia que tiene por los beneficios que aporta al proceso en sí, de qué manera puede colaborar con el proceso y si los involucrados pudieran servir al mismo para tener un proceso más eficientes, expedito y completo en el que no solo se trate la controversia allí suscitada, sino que también se pueda llegar a una solución en buenos términos. La investigación se desarrolló bajo la tipología de diseño documental, con revisión de textos bibliográficos y legales.

El aporte a este informe de pasantías, fue significativo se trató de una temática similar con la diferencia que se uso como mecanismo a la mediación y a otra rama del derecho, pero que en esencia se pretende dar respuesta a la problemática planteada; además se utilizó la misma tipología de investigación documental.

### **3.2 MARCO TEÓRICO**

## **Medios alternativos de resolución conflictos**

Los medios alternos de justicia son antiguos y son reavivados como mecanismos eficientes, surgen como una herramienta paralela a la administración de justicia estatal para resolver los conflictos que se presentan en la sociedad. Dichos métodos o medios constituyen una respuesta a la justicia sin consenso, la cual busca a través del poder coactivo que ejerce el Estado y que ampara el derecho llegar a las soluciones de los diferendos, pero no a través de la suma de voluntades de ambas partes, sino por medio de la imposición de la fuerza jurídica en la solución del caso.

Desde esta óptica, la resolución de los conflictos, es uno de los elementos fundamentales para lograr el desarrollo de cualquier sociedad, entendiéndose el conflicto como la interferencia intersubjetiva de intereses susceptibles de trascender jurídicamente, es decir que la diferencia de intereses (patrimoniales o extra patrimoniales) entre dos sujetos tengan trascendencia jurídica, de forma que puede ser susceptible de ser resuelta por un tribunal aplicando una norma jurídica.

La Comisión Andina de Juristas (2001):

Es el conjunto de procedimientos que permite resolver un litigio sin recurrir a la fuerza o sin que lo resuelva un juez. Es un mecanismo conducente a la solución de conflictos jurídicos por otras vías que no son la justicia institucional, tradicional u ordinaria. Teniendo en consideración los elementos que concurren, se puede decir que, los mecanismos alternativos de solución de conflictos son aquellas formas de administrar justicia por medio de los cuales, de manera consensual o por requerimiento, los protagonistas de un conflicto ya sea al interior del sistema judicial o en una etapa previa- concurren legítimamente ante terceros a fin de encontrar la solución al mismo a través de un acuerdo mutuamente satisfactorio cuya resolución final goza de amparo legal para todos sus efectos, como por ejemplo su ejecutabilidad.

## **Características de los Medios alternativos de resolución conflictos**

- Son económicos.
- Tienen una función social (inclusivos).
- Son expeditos
- Los procedimientos son breves, protagónicos, consensuados

## **Justificación e Importancia**

La solución de los conflictos, en principio, emana de las mismas partes, puesto que son ellas quienes deben buscar la solución más apropiada y ajustada a sus pretensiones. Por ello, se puede decir que cada una de las partes son protagonistas en el proceso.

La opinión de Merchán (2004), sobre la conciliación es que:

El gran reto de la justicia alternativa es legitimar como una opción voluntaria para el ciudadano en función de garantizar justicia efectiva; vale decir, rapidez, informalidad y simplificación procesal, sin dispendios inútiles; y por sobre todo, que inspire confianza en los interesados al coadyuvarlos a la búsqueda de soluciones respetando la autonomía de la voluntad de las partes en conflicto

## **Los mecanismos de resolución de conflictos en Venezuela**

A partir del auge de la globalización y, dentro del esquema de modernización de los sistemas judiciales, las legislaciones procesales de los países latinoamericanos, se han caracterizado por introducir en el proceso judicial técnicas alternativas para la solución de los conflictos, esta tendencia se manifiesta en Venezuela con la Constitución de 1999. Dicho auge es así, porque busca atacar el problema de una administración de justicia ineficaz y tardía.

El sistema venezolano para agilizar la justicia y permitir el acceso a ella a un número importante de personas que se encontraban o se encuentran excluidas, ha establecido una serie de artículos con rango constitucional y legislativo, en donde se consagran mecanismos alternos de resolución de conflictos, con el único fin de conseguir un acceso a la justicia, rápido, imparcial, efectivo, independiente, equitativo, idóneo, responsable, confiable, etc. Dentro de este orden jurídico se encuentran:

La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (Arts. 253 y 258).

Ley de Arbitraje Comercial.

Ley Orgánica de Protección del Niño y del Adolescente (Arts. 308-317).

Ley Orgánica Procesal del Trabajo (Arts. 129,133, 135 y 138-149).

Reglamento de la Ley del Trabajo (Arts. 194 y 202)

Código Orgánico Procesal Penal (Arts. 409 y 411).

Código de Procedimiento Civil (Arts. 257-260-262, 388, 799-800).

Código Civil (Art. 1982)

Código de Comercio (Arts. 540, 962, 1005, 1104, 1110), entre otras.

Partiendo del rango constitucional, se establece que la ley promoverá el arbitraje, la conciliación, la mediación y cualesquiera otros medios alternativos para la solución de conflictos.

Considerándose que en el arbitraje, existe la participación de un tercero ajeno a las partes en conflicto, elegido por amabas partes, quienes posteriormente a la realización de un procedimiento consensuado previamente, emite un laudo vinculante para ambas pates.

Por otra parte, la conciliación, es un mecanismo de resolución de conflictos donde las partes, por sí o por medio de sus representantes legales, intentan dirimir su conflicto bajo la dirección de un tercero; es decir, la comparecencia de las partes desavenidas ante un juez, para ver si pueden avenirse y excusar el litigio; mientras que la mediación, existe un sujeto ajeno a los sujetos que participan del conflicto, este tercero es totalmente neutral respecto de las partes y sus intereses, e intenta que ambos lleguen a un acuerdo consensuado que elimine el conflicto sin aportar por si soluciones.

En tal sentido señala Carrillo (2014):

Una de las formas de resolución de conflictos más utilizada modernamente, es la mediación y la conciliación, ya que estos mecanismos son cada vez más usados en áreas tan disimiles como el ámbito laboral, comercial, inquilinario, en niños y adolescentes, entre muchas otras. Su estructura, permeable y flexible, permite su adaptación a los requerimientos específicos de cada área en particular.

Por todo lo señalado, los medios alternos de resolución de conflictos más utilizados en los procesos judiciales modernos, son la mediación y la conciliación, a través de éstos, las partes logran poner fin a las controversias y lograr un acuerdo satisfactorio para ambas partes en conflicto.

El presente informe de pasantías está referido fundamentalmente al mecanismo de la conciliación.

### **La conciliación**

Según Amado (2005), se entiende por conciliación el proceso mediante el cual se busca que las partes lleguen a un acuerdo. Está encaminada a obtener un acuerdo libre y pactado de los intereses y a evitar, por tanto, recurrir a instancias judiciales. La conciliación es un proceso mediante el cual un tercero, experto y neutral, asiste a dos o más personas a buscar soluciones

negociadas a su conflicto. La conciliación basa su fundamento en la voluntad de las partes de dialogar, por muy distantes que sean sus respectivas posturas; en este sentido, el conciliador propondrá a las partes, de ser posible, opciones para que lleguen a un acuerdo. Entonces significa que el rol del conciliador es mucho más activo que el del mediador.

La conciliación como mecanismo alternativo de resolución de conflictos busca de manera pacífica solucionar los conflictos sin acudir al Poder Judicial, se puede decir también que la conciliación es un procedimiento para la solución directa y amistosa de las diferencias que puedan surgir de un determinado conflicto, mediante la cual las partes en controversia, con la colaboración activa de un tercero o conciliador, ponen fin a un conflicto celebrando un acuerdo.

En ese sentido la conciliación constituye un proceso consensual y confidencial de toma de decisiones, en el cual una o más personas imparciales, conciliador o conciliadores, asisten a personas, organizaciones y comunidades en conflicto a trabajar hacia el logro de una variedad de objetivos. Las personas que decidan acudir a la conciliación deben hacerlo de modo abierto y dispuestos al diálogo, como paso previo e imprescindible para alcanzar soluciones mutuamente satisfactorias. La conciliación pretende, en definitiva, plantear aspectos comunes sobre los que pueda constituirse un acuerdo que satisfaga a ambas partes.

Desde su imparcialidad y experiencia profesional, el conciliador ayuda a las personas que acuden a la conciliación a entender sus propias motivaciones y a las del otro. Asimismo, la conciliación no culmina con la obtención de una solución impuesta por el conciliador, sino en un acuerdo negociado por las partes según su propio criterio y con la ayuda del conciliador. Todo depende de los interesados, que son en todo momento los protagonistas de la conciliación.

En otras palabras, los ordenamientos jurídicos plantean a la conciliación como un mecanismo previo a la vía judicial, logrando poner fin al conflicto a través de un acuerdo entre las partes quienes logran su propia solución sobre la base de la creatividad, promoviendo la comunicación y el entendimiento mutuo, minimizando de esta forma la participación del sistema judicial; ya que el conflicto no se soluciona por medio de una sentencia dictada por el juez, que es el medio típico de los conflictos jurídicos.

### **Fines de la Conciliación**

La conciliación busca que las partes, con asistencia del conciliador, puedan:

- Lograr su propia solución sobre la base de la creatividad.
- Promover la comunicación, entendimiento mutuo y empatía.
- Mejorar sus relaciones.
- Minimizar, evitar o mejorar la participación en el sistema judicial.
- Trabajar conjuntamente hacia el logro de un entendimiento mutuo para resolver un conflicto.

### **Características de la conciliación, según Hoet (2015)**

La conciliación como forma alternativa de solucionar conflictos presenta las siguientes características:

- **Voluntariedad:** Es aquella donde las partes no tienen la obligación de conciliar si no lo desean, no existen normas que en forma coactiva obliguen a someterse a este procedimiento. Es de carácter voluntario para las partes. En el proceso conciliatorio, se produce la inversión de la carga decisoria, ya que la decisión del conflicto, se logra por el consenso de los involucrados y no por el tercero adjudicador (juez). Sin embargo, es importante que el conciliador facilite el dialogo, logre que las partes

identifiquen los intereses comunes, logre establecer la confianza mutua de las partes en conflicto.

- **Comunicación:** El punto de inicio en la búsqueda de solución al conflicto, es la participación activa de los involucrados, a fin de establecer el grado de importancia del problema, el significado que le da cada una de las partes. Una buena comunicación es aquella por medio del cual se logra que la persona, acepte el punto de vista que se maneja, mediante ella se puede resolver el conflicto, pero también puede generarlo.
- **Flexibilidad:** La conciliación es un proceso de naturaleza flexible, que se adapta a los requerimientos de las partes, es libre en cuanto a los argumentos y pruebas que se presentan, se evitan formalismos, solemnidades y etapas preclusivas, para que sea efectiva es necesario utilizar ciertas técnicas para lograrlo.
- **El tercero:** La conciliación tiene una estructura triádica, ya que cuando se inicia el proceso objeto del conflicto, es para lograr la solución del mismo con la intervención del tercer; teniendo éste como objetivo principal facilitar la comunicación y que ésta se mantenga entre las partes involucradas en el conflicto; sirviendo como puente en la búsqueda de la solución consensual, dejando el control del resultado a las partes, de allí la diferencia que existe con la sentencia dictada por el juez, quienes que dictamina cual de las partes que acudió a la vía judicial, es titular del derecho discutido y quien actúo erróneamente.
- **Resultado:** el conciliador deja en manos de las partes el resultado para finalizar el conflicto, con esto se busca que las partes lo vean como un tercero neutral, evitando imprecisiones que impliquen la relación de dos en contra de uno, que se percibe en los procesos adjudicatorios.
- **La decisión:** Las partes buscan encontrar la decisión más adecuada al conflicto, la cual debe ser aceptada mutuamente entre ellos. El acuerdo que decida la controversia debe quedar plasmado en un acta, redactada en forma clara y precisa para facilitar su comprensión y cumplimiento y

debe ser firmada por las partes.

En síntesis, en Venezuela, la Conciliación es concebida como un acto procesal dentro del proceso ordinario regulado por el Código de Procedimiento Civil (CPC) por medio del cual el Juez, en cualquier estado y grado de la causa y siempre antes de emitir sentencia, incita a las partes a llegar a un acuerdo sobre alguna incidencia que verse sobre materias sobre las cuales las partes pueden disponer (Arts. 257 y 258, CPC). Con ese mecanismo, las partes ponen fin al proceso con la misma eficacia que una sentencia definitivamente firma, una vez se haya levantada un acta firmada por el Juez, el Secretario y las partes involucradas (Arts. 260 y 262, CPC).

Según Escobar (2013) la conciliación

Es un acto procesal en que las partes en presencia y con intervención de un juez o de un tercero investido transitoriamente de la función de administrar justicia, buscan la composición de un conflicto de intereses para terminar anticipadamente el proceso

### **Tipos de conciliación**

La conciliación como medio alternativo, puede ser judicial o extrajudicial, dependiendo si se realiza previamente al juicio o si se realiza en el curso de un juicio.

- **Conciliación judicial:** es aquella que se lleva a cabo dentro de un proceso judicial, siendo naturalmente el tercero que la dirige el Juez; quien interpone razones de conveniencia e insinúa posibles arreglos, sin avanzar opinión sobre el fondo del asunto, llevado a su consideración, motivando a las partes a darse una solución que armonice sus

dificultades, convalidándola y otorgándole eficacia de cosa juzgada, dentro del marco de la legalidad.

Conciliación extrajudicial: es un medio alternativo al proceso judicial, donde las partes resuelven el conflicto sin acudir a juicio. Resulta un mecanismo flexible, el tercero que interviene puede ser cualquier persona que mediante el diálogo y la actividad, busca y presenta opciones para que las partes puedan darse su propia solución al conflicto que los enfrenta y lograr a través de ella la materialización del conflicto; que incidirá en el descongestionamiento de las causas en los tribunales.

De acuerdo a la materia sobre la cual versare, la conciliación puede ser civil, mercantil, inquilinaria, de familia, contenciosa administrativa etc.

### **La actividad inquilinaria en Venezuela**

La actividad inquilinaria en Venezuela enfrenta diversos factores que afectan su funcionamiento, entre ellos: la existencia de tres leyes que regulan el arrendamiento de viviendas, locales comerciales y otros inmuebles; por otra parte, se establecen controles en el precio de los alquileres, regulaciones en relación a las propiedades en condición de alquiler, además de disposiciones que controlan a las empresas inmobiliarias.

Cabe destacar, que entre los mayores problemas que se confrontan están, por ejemplo, el desalojo judicial, donde muchas veces el arrendador corta los servicios públicos (electricidad, agua, gas u otros) por los incumplimientos de las obligaciones del arrendatario derivadas del contrato de arrendamiento.

Muchas son las acciones de amparo declaradas con lugar por impedirse al inquilino la entrada en el inmueble, o por colocar cadenas y candados en la fachada del bien arrendado; a la hora de pactar la renovación del contrato de arrendamiento, no es conveniente para los intereses del ocupante del inmueble

que el propietario le exija firmar otro tipo de relación contractual como lo es: el comodato. Es de saber que el contrato de comodato desmejora o perjudica los derechos del poseedor del inmueble en cuestión. El arrendatario siempre está en situación de ventaja ante el propietario del inmueble. Sin embargo, si el inquilino no ejerce sus derechos en tiempo oportuno, devendrá el desalojo.

Las acciones destinadas a preservar o mantener la posesión del inquilino en el inmueble son, entre otras: el depósito del canon de arrendamiento ante el tribunal que corresponda, la mediación y conciliación directa establecida con el propietario arrendador, todas conforme a la ley venezolana. El arrendador y el inquilino representan intereses opuestos, por ello deben regirse y respetar el contrato que suscribieron.

Por todas estas circunstancias, se hace evidente la aplicación de los mecanismos de resolución de conflictos en la materia inquilinaria, que justifican el presente informe de pasantías.

### **3.3 FUNDAMENTACION LEGAL**

#### **Constitución República Bolivariana de Venezuela**

Artículo 253. La potestad de administrar justicia emana de los ciudadanos y ciudadanas y se imparte en nombre de la República por autoridad de la ley.

Corresponde a los órganos del Poder Judicial conocer de las causas y asuntos de su competencia mediante los procedimientos que determinen las leyes, y ejecutar o hacer ejecutar sus sentencias.

El sistema de justicia está constituido por el Tribunal Supremo de Justicia, los demás tribunales que determine la ley, el Ministerio Público, la Defensoría Pública, los órganos de investigación penal, los o las auxiliares y funcionarios o funcionarias de justicia, el sistema penitenciario, los medios alternativos de justicia, los ciudadanos o ciudadanas que participan en la administración de justicia conforme a la ley y los abogados autorizados o abogadas autorizadas para el ejercicio.

Artículo 258. La ley organizará la justicia de paz en las comunidades. Los jueces o juezas de paz serán elegidos o elegidas por votación universal, directa y secreta, conforme a la ley. La ley promoverá el arbitraje, la conciliación, la mediación y cualesquiera otros medios alternativos para la solución de conflictos.

### **Código de procedimiento Civil**

Artículo 257 En cualquier estado y grado de la causa, antes de la sentencia, el Juez podrá excitar a las partes a la conciliación tanto sobre lo principal como sobre alguna incidencia, aunque ésta sea de procedimiento, exponiéndoles las razones de conveniencia.

Artículo 258 El Juez no podrá excitar a las partes a la conciliación cuando se trate de materias en las cuales estén prohibidas las transacciones.

Artículo 259 La conciliación hecha por un tutor u otro administrador, o por quien no pueda disponer libremente del objeto sobre que verse la controversia, tendrá efecto solamente cuando se le apruebe de la manera establecida para las transacciones en el Código Civil.

Artículo 260 La propuesta de conciliación no suspenderá en ningún caso el curso de la causa.

Artículo 261 Cuando las partes se hayan conciliado, se levantará un acta que contenga la convención, acta que firmarán el Juez, el Secretario y las partes.

Artículo 262 La conciliación pone fin al proceso y tiene entre las partes los mismos efectos que la sentencia definitivamente firme.

### **Ley de arrendamientos inmobiliarios**

Artículo 33: Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones contenidas en el presente Decreto-Ley y al procedimiento breve previsto en el Libro IV,

Título XII del Código de Procedimiento Civil, independientemente de su cuantía.

### **Ley para la regularización y control de los arrendamientos de vivienda**

Artículo 103. La audiencia de mediación será en forma oral, pública y presidida personalmente por el juez o jueza, con la asistencia obligatoria de las partes o sus apoderados o apoderadas. Esta audiencia tendrá como finalidad mediar y conciliar las posiciones de las partes, tratando con la mayor diligencia que éstas pongan fin a la controversia, a través de los medios de autocomposición procesal. El juez o jueza dará por concluido el proceso, mediante sentencia en forma oral que dictará de inmediato, homologando el acuerdo el cual reducirá en acta motivada y tendrá efecto de cosa juzgada. Las opiniones que emita el juez o jueza en la audiencia de mediación, no podrán ser consideradas como causales de recusación.

### **3.4 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS.**

**Mecanismos de resolución de conflictos:** Son diferentes posibilidades que tienen las personas envueltas en un conflicto para solucionarlo sin la intervención de un juez ni de un proceso judicial, es decir, son una opción para resolver conflictos de una manera amistosa, expedita, sencilla, ágil, eficiente, eficaz y con plenos efectos legales, los protagonistas son las partes! El conciliador se encuentra para facilitar el diálogo, no para decidir.

**Conciliación:** Se acude a un tercero para resolver la controversia este propone y escucha los argumentos. Los implicados aceptan o rechazan la propuesta.

**Mediación:** Para solucionar un conflicto las personas utilizan un mediador la cual debe ser parcial, debe favorecer la comunicación y no impone la solución.

**Arbitraje:** Las partes involucradas ocupan un tercero neutral, quien es conocido como árbitro y resuelve definitivamente el conflicto.

**Derecho inquilinario:** Es una rama especial, que regula las relaciones arrendaticias con carácter imperativo, aplicando el orden público, esta rama

se caracteriza por la intervención del Estado en la contratación individual; por la protección al inquilino como débil jurídico y la prohibición al mismo de renunciar a las ventajas que le ofrece la ley.

## **CAPÍTULO IV**

### **MARCO METODOLÓGICO**

#### **4.1 TIPO DE INVESTIGACION**

El presente informe de pasantías es una investigación explicativa; la cual constituye el nivel más avanzado de conocimiento. Pueden ocuparse de las causas, como de los efectos de determinados fenómenos; donde sus resultados y conclusiones constituyen el nivel más profundo de conocimiento

Según Arias (2012) esta investigación es documental pues, se basa en la observación y análisis de datos provenientes de materiales impresos u otros tipos de documentos. Donde los datos básicos fueron extraídos de documentos (libros, tesis, leyes etc.).

En otras palabras, asumiendo el criterio de la UPEL (2015):

La investigación documental considera: El propósito de ampliar y profundizar el conocimiento de su naturaleza con apoyo principalmente en trabajos previos, información y datos divulgados por medios impresos, audiovisuales o electrónicos. La originalidad del estudio se refleja en el enfoque, criterios, conceptualizaciones, reflexiones, conclusiones y recomendaciones.

#### **4.2 DISEÑO DE LA INVESTIGACION**

El investigador, según lo que se propone demostrar, toma el camino de acuerdo a que diseño de investigación desea realizar. - Diseño

documental: el investigador analiza los distintos fenómenos de la realidad obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales.

Tamayo (2008):

El avance de la sociedad del conocimiento está directamente relacionado con los avances científicos y tecnológicos y que solo a través del proceso de investigación documental se puede hacer un análisis de la información escrita sobre un determinado tema, con el propósito de establecer relaciones, diferencias, etapas, posiciones o estado actual del conocimiento respecto al tema objeto de estudios. , esta se caracteriza por el empleo predominante de mensajes registrados en la forma de manuscritos e impresos, por lo que se le asocia normalmente con la investigación archivística y bibliográfica.

#### **4.3 FASES DE LA INVESTIGACION**

Para Arias (2012), la investigación es un proceso dirigido a la solución de problemas del saber, mediante la obtención y producción de nuevos conocimientos, de tal manera que se hace necesario construir un esquema de acción que permita el correcto desarrollo del estudio, para ello se describen las fases metodológicas.

**Fase I: Identificar los medios alternativos de solución de conflictos desde el punto de vista jurídico**

**Fase II: Fundamentar la conciliación como medio alterno en la resolución de conflictos.**

**Fase III: Establecer la conciliación como medio alternativo en los conflictos inquilinarios.**

## **CAPÍTULO V**

### **RESULTADOS, CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES**

#### **5.1 RESULTADOS**

##### **Fase I: Identificar los medios alternativos de solución de conflictos desde el punto de vista jurídico**

Los cambios surgidos como consecuencia de la promulgación de la Constitución de la República de Venezuela de 1999, obligó no sólo a los jueces sino también a los profesionales de derecho, como auxiliares del sistema de justicia, a revisar las diversas instituciones que conforma la estructura jurídica del país, entre las cuales se encuentran la mediación, conciliación y el arbitraje con rango constitucional establecidos en los artículos 253 y 258 , por lo cual se requirió de la revisión del ordenamiento jurídico venezolano, para adaptarlo a las nuevas tendencias procedimentales, encaminadas al cumplimiento de las garantías y principios constitucionales y así dar mandato al artículo 257 de la carta magna.

Los Medios Alternativos de Resolución de Conflictos se constituyen en mecanismos efectivos e innovadores al momento de dirimir las controversias que se presentan entre las personas en la sociedad, su implementación ha revelado que se trata de una herramienta valiosa y exitosa en la solución de los conflictos y disensiones que se presentan en las diferentes áreas del quehacer humano. Medios que mediante la utilización del dialogo entre las partes con o sin la presencia de un mediador o conciliador. En ese sentido un gran número de instituciones pertenecientes al Estado trabajando en base al estudio e

implementación sistemática de este modelo, en la búsqueda de soluciones rápidas y efectivas centradas en la solución de sus conflictos.

### **Fase II: Fundamentar la conciliación como medio alternativo en la resolución de conflictos.**

La conciliación es una de las formas pacíficas de resolución de conflictos, establecida en la legislación venezolana, en la cual un tercero imparcial asiste a dos o más personas a buscar soluciones negociadas a su conflicto. Adquiere rango constitucional en el año 1999, al entrar en vigencia la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela; siendo una de las características relevantes la voluntariedad; donde además la comunicación juega un rol importante que se expresa en la interacción que promueve el conciliador a los fines de que por medio de ella surjan opciones que permitan solventar el conflicto.

Cabe destacar que, la conciliación configura en sí misma una coexistencia de factores determinantes en su aplicación, por una parte es un acto que representa el cambio de los diferentes puntos de vistas de las propuestas de las partes, es decir las pretensiones contrapuestas, de igual manera es un procedimiento que comprende al conjunto de trámites y formalidades convencionales y legales para lograr la coincidencia entre las partes y finalmente es un acuerdo que representa la forma de arreglo concertado entre las partes.

### **Fase III: Establecer la conciliación como medio alternativo en los conflictos inquilinarios.**

El ordenamiento jurídico venezolano prevé el empleo de la conciliación en diversas áreas del derecho, entre ellas se tienen:

#### **Código Procesal Civil**

Artículo 257 En cualquier estado y grado de la causa, antes de la sentencia, el Juez podrá excitar a las partes a la conciliación tanto sobre lo principal como sobre alguna incidencia, aunque ésta sea de procedimiento, exponiéndoles las razones de conveniencia.

La conciliación viene a ser una etapa procesal dentro del proceso civil ordinario, donde el juez del tribunal donde se ventila la causa actúa como conciliador, esta es una actividad potestativa que puede o no desarrollarse, pero que de llevarla a cabo su efecto principal es poner fin al proceso; es decir tiene entre las partes los mismos efectos que una sentencia definitivamente firme.

### **La conciliación en los juicios de divorcio y separación de cuerpos**

Artículo 756 Admitida la demanda de divorcio o de separación de cuerpos, el Juez emplazará a ambas partes para un acto conciliatorio en el cual las excitará a reconciliarse, haciéndoles al efecto las reflexiones conducentes. Este acto tendrá lugar pasados que sean cuarenta y cinco días después de la citación del demandado, a la hora que fije el Tribunal. A dicho acto comparecerán las partes personalmente y podrán hacerse acompañar de parientes o amigos, en número no mayor de dos por cada parte. La falta de comparecencia del demandante a este acto será causa de extinción del proceso

En este caso, la conciliación es un caso bilateral, que implica el acuerdo entre ambos cónyuges, quienes expresan su consentimiento de forma pura y simple.

### **La conciliación en el Código de Comercio**

El Código de Comercio al regular el procedimiento mercantil prevé la figura de la conciliación al establecer en su artículo 1104 lo siguiente: El juez podrá acordar de oficio la comparecencia personal de las partes para promover la conciliación.

## **La conciliación en ámbito inquilinario**

Las actividades inquilinarias en Venezuela, es de carácter complejo; desde el régimen de alquileres de viviendas y locales comerciales, unos para satisfacer las necesidades de dar cobijo y protección a la familia, dando así cumplimiento al artículo 82 ; y en el ámbito comercial la aplicabilidad del artículo 112 ambos constitucionales.

La situación problemática que se confronta, por los conflictos en materia inquilinaria van desde la regulación de los cánones de arrendamientos, restricciones de oferta arrendaticia, desconfianza en las leyes, desalojos etc. Realidad que conlleva a acudir ante los órganos administrativos competentes, en buscar la solución de dichos conflictos, por cuanto el sistema judicial no es la única forma de dirimir controversias arrendaticias surgidas en la sociedad.

Desde este punto de vista, surgen los mecanismos de resolución de conflictos, en este caso la conciliación que se aplica para reducir tiempo y costos de los procesos judiciales y facilitar además el proceso de negociación y lograr la solución al conflicto entre las partes.

## **5.2 CONCLUSIONES**

La conciliación como mecanismo de resolución de conflictos, se logra mediante el diálogo entre las partes y el conciliador; siendo la intención del legislador que se pueda utilizar como mecanismo distinto a la sentencia para lograr el objetivo fundamental del Estado, el cual es mantener la paz social, plantea una misión novedosa para el juzgador de resolver los conflictos por medio de situaciones alternativas, sin aplicar rigurosamente la ley.

La aplicación de la conciliación en materia inquilinaria, es altamente significativa; entre otras razones por la vulnerabilidad de la actividad y la visión contrapuesta entre el arrendador y arrendatario que hace necesario la

voluntariedad, consensualidad y la intervención del conciliador para dirimir de manera satisfactoria la controversia y poner fin así al proceso.

### **5.3 RECOMENDACIONES**

Promover ante jueces y terceros, los mecanismo de resolución de conflictos, destinados a solucionar controversia entre partes de manera expedita y concertada.

Fomentar la capacitación de estudiantes y profesionales del Derecho, la cultura de los mecanismos de resolución de conflictos, sus ventajas y el ahorro que en tiempo dinero representa.

Difundir mediante talleres, seminarios etc. su aplicación en el campo del derecho inquilinario, constituyéndose una vía de fuente de trabajos profesional del derecho.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arias, F (2012). El proyecto de investigación. Episteme Caracas.

Amado, L (2005). Resolución de conflictos medios alternos para transformar conflictos en forma pacífica. Editorial EEC. Caracas

Bavaresco, A (2006). Proceso metodológico en la investigación (Cómo hacer un Diseño de Investigación). Maracaibo, Venezuela: Editorial de la Universidad del Zulia.

Bolboa, M (2013). Informe de pasantías. Análisis de la importancia de la mediación como medio de resolución alternativa de conflictos en el proceso laboral. Universidad Jose Antonio Paez. San Diego

Código de Comercio. Gaceta oficial N° 475 de fecha 12 de diciembre del 1955

Código Procedimiento Civil. Gaceta Oficial N° 3694 de fecha 22 de Enero del 1986

Constitución República Bolivariana de Venezuela. Gaceta Oficial NM° 5353 de fecha 24 de marzo de 2000

Escobar, N (2013). La conciliación, una metodología para la resolución de conflictos. Los medios alternativos de resolución de controversias. Universidad Fermín Toro. Barquisimeto.

Hoet, F (2005). La mediación administración y negociación. Editorial Leggis, Información y soluciones. Bogotá.

Malavé, L (2015). Tesis de Grado. Los medios alternativos de resolución de conflictos en Venezuela con referencia a la legislación comparada. Universidad de Carabobo. Valencia.

Tamayo, M (2008). El proyecto de investigación científica. Limusa México.

Villalobos, T (2014). Tesis de Grado, La mediación como medio alterno para la solución de conflictos en el Proceso Civil Venezolano. Universidad del Zulia. Maracaibo.

Universidad Pedagógica Experimental libertador. UPEL. Manual de Trabajo de Grado. Caracas.