



MEDIACIÓN OBLIGATORIA Y RESOLUCIÓN INFORMAL DE DISPUTAS EN OREGÓN

Centro de Recursos para Comunidades de Viviendas Prefabricadas y Marinas

La legislación estatal exige que los propietarios de parques de casas prefabricadas y casas flotantes modifiquen los contratos de alquiler a fin de incluir una política de mediación obligatoria (Sección 90.767 de los Estatutos Revisados de Oregon). Esta política debe incluir una explicación detallada del proceso y formato de la mediación, así como proporcionar información sobre los servicios de mediación disponibles. Actualmente, en los estatutos se prevé el establecimiento de un mecanismo de “resolución informal de disputas”, comúnmente denominado mediación voluntaria. Si bien ambas formas de mediación son alternativas válidas, la mediación obligatoria obliga a las partes a reunirse al menos una vez y hace que se suspenda cualquier acción judicial hasta la finalización del proceso.

1. Cómo iniciar una mediación o una resolución informal de disputas

La mediación puede iniciarla un propietario, un inquilino o un grupo de inquilinos. Cualquiera de las partes puede comunicarse con los servicios de mediación disponibles a través de: (a) el administrador del parque de casas prefabricadas/casas flotantes, (b) el Centro de Resolución de Disputas Comunitarias (CDRC, Community Dispute Resolution Center) local, o (c) la línea directa del Centro de Recursos para Comunidades de Viviendas Prefabricadas y Marinas (MMCRC, Manufactured and Marina Community Resource Center): 1-800- 453-5511 (línea gratuita en Oregon), el correo electrónico: hcs.mmcrc@oregon.gov, o el sitio web del MMCRC.

2. Disputas que califican para mediación obligatoria

- Las que se den entre el propietario y uno o más inquilinos, iniciadas por cualquiera de las partes.
- Las que se den entre más de un inquilino, iniciadas por el propietario.
- Resolución de disputas relacionadas con problemas de comunicación, disputas entre dos inquilinos, el proceso puede iniciarlo cualquiera de las partes. De acuerdo con los estatutos, al recibir un caso, el CDRC determinará si el problema es elegible para mediación (más información en la Sección 6 a continuación).

3. Esfuerzos de buena fe

Los participantes deben hacer esfuerzos de buena fe para cumplir con lo siguiente:

(a) programar una sesión de mediación en un plazo de 30 días desde el inicio del proceso; (b) asistir a las sesiones y participar en ellas; y (c) cooperar con las peticiones razonables del mediador.

Disposición exclusiva para mediación obligatoria: Esta se refiere a las consecuencias que enfrenta una de las partes si se niega a participar de buena fe en la mediación obligatoria con la otra parte, o si usa la mediación como excusa para hostigar a la otra parte. A continuación, se establecen las acciones o derechos que tiene la otra parte como respuesta a esta negativa o comportamiento inapropiado: (a) la

parte que ha sido objeto de negativa o acoso en el proceso de mediación tiene el derecho de presentar una defensa en contra de cualquier reclamación relacionada con el tema de la disputa que se haya buscado mediar; y (b) la parte perjudicada tiene derecho a recibir una compensación económica por daños y perjuicios equivalente al valor de un mes de alquiler por parte de la otra parte involucrada.

4. Consecuencias de presentar una solicitud de mediación obligatoria

Entre el inicio y la conclusión de la mediación:

- Si la petición de mediación obligatoria se hace antes de que el propietario presente una demanda de allanamiento de morada, en la Sección 90.767 de los Estatutos Revisados de Oregón se establece un “aplazamiento” o “suspensión” de cualquier acción judicial relacionada hasta que concluya la mediación obligatoria.
- Una parte no podrá presentar una acción judicial en relación con la disputa hasta que concluya la mediación obligatoria; (c) el inquilino aún tendrá la responsabilidad de cumplir con su obligación de pagar el alquiler; y (d) el hecho de que el propietario reciba el pago del alquiler no implica una renuncia a sus derechos o reclamaciones conforme a la Sección 90.412(2) de los Estatutos Revisados de Oregón.

5. Cuestiones sujetas a mediación obligatoria

Salvo que se especifique lo contrario en la Sección 6, a continuación, las siguientes disputas califican para mediación: (a) disputas relacionadas con el cumplimiento del contrato de alquiler por parte del propietario o del inquilino o con el Capítulo 90 de los Estatutos Revisados de Oregón (estatutos de propietarios e inquilinos de Oregón); (b) disputas relacionadas con el comportamiento de propietarios e inquilinos dentro del parque/marina; y (c) disputas relacionadas con los cambios en las normas que son iniciados conforme a la Sección 90.610 de los Estatutos Revisados de Oregón.

6. Cuestiones no sujetas a mediación obligatoria

A menos que esté específicamente contemplado en una política de mediación establecida conforme a esta Sección, o que haya sido acordado por todas las partes, ninguna parte podrá iniciar una mediación para los siguientes asuntos:

- (a) Cierre de instalaciones conforme a las Secciones 90.645 o 90.671 de los Estatutos Revisados de Oregón (ORS).
- (b) Venta de instalaciones conforme a las Secciones 90.842 o 90.850 de los Estatutos Revisados de Oregón (ORS).
- (c) Aumentos de alquiler conforme a la Sección 90.600 de los Estatutos Revisados de Oregón (ORS).
- (d) Pagos de alquileres o cantidades adeudadas.
- (e) Infracciones cometidas por el inquilino que son alegadas en un aviso de terminación dado conforme a las Secciones 90.394, 90.396 o 90.630 (8) de los Estatutos Revisados de Oregón (ORS).
- (f) Infracciones de una persona presuntamente no autorizada que se encuentra en posesión de la propiedad, según lo establecido en un aviso emitido conforme a la Sección 90.403 de los Estatutos Revisados de Oregón (ORS).
- (g) A menos que haya sido iniciada por la víctima, una disputa que implique acusaciones de violencia doméstica, agresión sexual o acoso, o una disputa entre la víctima y el presunto autor.
- (h) Una disputa que surja después de la terminación del contrato de alquiler, incluso conforme a las Secciones 90.425, 90.675 o 105.161 de los Estatutos Revisados de Oregón (ORS).

7. Confidencialidad

Sujeto a lo dispuesto en la Sección 36.220 de los Estatutos Revisados de Oregón (confidencialidad de las comunicaciones y acuerdos de mediación), todas las comunicaciones entre las partes y el mediador son estrictamente confidenciales y no podrán usarse en ningún procedimiento judicial.

8. Limitaciones del proceso de mediación obligatoria

La participación en el proceso de mediación no obliga a ninguna de las partes a: (a) llegar a un acuerdo sobre alguna o todas las cuestiones presentadas; (b) participar en más de una sesión de mediación; (c) participar en una sesión de mediación durante un período de tiempo excesivo; o (d) renunciar a cualquier derecho o recurso legal.

9. Personas designadas por las partes

Cualquiera de las partes podrá designar a otra persona, incluso a alguien que no sea abogado (“persona designada”), para que represente los intereses de esa parte, siempre que la persona designada tenga plena autoridad por escrito para obligar a esa parte a cumplir cualquier resolución de la disputa a la que se llegue en el proceso de mediación. La persona designada estará igualmente obligada a cumplir todas las normas del proceso de mediación, incluida las relativas a la confidencialidad.

10. Resolución/no resolución

El mediador notificará al Departamento de Vivienda y Servicios Comunitarios de Oregón (Oregon Housing and Community Services) si se ha resuelto la disputa, pero no podrá divulgar el contenido de ninguna resolución.