



**Tu guía para saber
itodo sobre
Justicia Alternativa!**

GLOSARIO

- **Acreditación:** Es la autorización que emite el Instituto de Justicia Alternativa a una empresa o institución para actuar como centro de justicia alternativa.
- **Arbitraje:** Es el procedimiento mediante el cual las partes someten a la decisión de un árbitro la solución de una controversia presente o futura. El árbitro tiene la capacidad de imponer una solución a la controversia.
- **Árbitro:** Persona que conduce el procedimiento de arbitraje para la solución de un conflicto mediante la emisión de un laudo, fallo o resolución..
- **Centro de Justicia Alternativa:** Institución pública o privada que presta servicios de métodos alternativos, previa acreditación por el Instituto de Justicia Alternativa.
- **Certificación:** Es la constancia otorgada por el Instituto que acredita a una persona como prestador del servicio.
- **Conciliación:** Método alternativo mediante el cual uno o varios conciliadores intervienen facilitando la comunicación entre los participantes en el conflicto, proponiendo recomendaciones o sugerencias que ayuden a lograr un convenio que ponga fin al conflicto.
- **Conciliador:** Persona que interviene en el procedimiento alterno para la solución de conflictos con el fin de orientar y ayudar a que las partes resuelvan sus controversias proponiéndoles soluciones a las mismas y asesorándolas en la implementación del convenio.
- **Conflicto:** Disputa o desacuerdo entre dos o más personas que defienden intereses jurídicos contradictorios.
- **Convenio Final del Método Alternativo:** Es el Convenio que suscriben las partes para prevenir un potencial conflicto futuro o resolver un conflicto existente; coloquialmente se le conoce como Convenio de Justicia Alternativa o Convenio de Mediación.
- **Instituto de Justicia Alternativa (IJA):** Es el organismo autónomo perteneciente al Poder Judicial del Estado de Jalisco que regula y supervisa la impartición de justicia por medio de los métodos alternativos de solución de conflictos. Para que un convenio sea considerado sentencia ejecutoriada, debe ser validado y sancionado por el IJA.
- **Mediación:** Método alternativo para la solución de conflictos no adversarial, mediante el cual uno o más mediadores, quienes no tienen facultad de proponer soluciones, intervienen únicamente facilitando la comunicación entre los mediados en conflicto, con el propósito de que ellos acuerden.
- **Mediador:** Persona imparcial frente a las partes y al conflicto que interviene en la mediación facilitando la comunicación entre los mediados a través de la aplicación de las técnicas adecuadas.
- **Método Alternativo:** El Trámite Convencional y Voluntario, que permite prevenir conflictos o en su caso, lograr la solución de los mismos, sin necesidad de intervención de los órganos jurisdiccionales, salvo para su cumplimiento forzoso.
- **Negociación:** Es el ejercicio metódico de comunicación entre las partes, por sí solos, o a través de un representante, para obtener de la otra parte su consentimiento para el arreglo del conflicto.
- **Parte o participante:** Personas que participan en los métodos alternos, en su calidad de solicitante e invitado, o sus apoderados, con el objeto de intentar resolver un conflicto.
- **Prestador del servicio:** Se considera al mediador, conciliador o árbitro que interviene en el procedimiento de los medios alternos de justicia previstos en esta ley.
- **Sanción:** Término con el que se le conoce a la autorización que emite el Instituto de Justicia Alternativa sobre un Convenio que ha sido validado. A partir de que un Convenio es sancionado, se considera sentencia ejecutoriada.
- **Sentencia ejecutoriada:** Se le conoce como sentencia ejecutoriada a la disputa que ha finalizado todos los trámites legales y que ya no admite otro recurso judicial, también se le conoce como Cosa Juzgada.
- **Validación:** Proceso mediante el cual el Instituto de Justicia Alternativa verifica que un Convenio está apegado a la legalidad y cumple con los principios fundamentales de los métodos alternativos, como son la voluntariedad, la equidad e imparcialidad.





1

¿Qué es la Justicia Alternativa? Y su uso en el arrendamiento

Qué son los MASC, por qué es importante para el arrendamiento.

2

Ventajas y principales características

La rapidez, la reducción de costos y la relación balanceada.

3

Procedimiento de ejecución

De un contrato de arrendamiento por la vía civil sumaria, y comparación con el procedimiento de ejecución con Justicia Alternativa.

4

Justicia Alternativa en Jalisco

Datos de la impartición de justicia por medio de Justicia Alternativa en Jalisco, y qué lo hace diferente en otros estados.

5

Preguntas frecuentes

Aclaración de las dudas más comunes sobre el uso de la Justicia Alternativa en el arrendamiento inmobiliario.

6

Recursos adicionales

para aquellos que quieran profundizar más en el tema, como página web del IJA, o marco normativo.



1 ¿Qué es la Justicia Alternativa? Y su uso en el arrendamiento

> Definición.

Son los mecanismos legales que se implementan para lograr la **prevención o solución de un conflicto** entre particulares, al que recurren de forma voluntaria las partes involucradas con el **objetivo de llegar a un acuerdo** satisfactorio, equitativo y justo. La principal característica de la Justicia Alternativa es que busca evitar que los conflictos lleguen a los tribunales, salvo para exigir el cumplimiento forzoso de los acuerdos (**se elimina el juicio**).





La Constitución Política reconoce los **mecanismos alternativos de solución de controversias**, pero cada entidad federativa es responsable de definir su propio marco normativo y determinar su impartición. En términos generales, se crea un órgano autónomo perteneciente al poder judicial que vigila que los acuerdos logrados entre particulares cumplan con ciertos principios; como el ser **voluntarios, imparciales, equitativos y legales**. En el caso de Jalisco, este órgano es el Instituto de Justicia Alternativa (IJA). La Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco reconoce principalmente tres mecanismos alternativos de solución de controversias:



> Métodos Alternos de Solución de Conflictos.

En el arrendamiento inmobiliario, el método alternativo comúnmente utilizado es la mediación, donde arrendador y arrendatario negocian las condiciones de su contrato. Esta negociación es supervisada por un mediador certificado, perteneciente a un Centro Privado **acreditado por el Instituto de Justicia Alternativa**. El acuerdo final entre las partes se pacta en un Convenio Final de Método Alterno que se presenta al **IJA** para ser validado (se revisa que cumpla con ciertos criterios y normativas) y sancionado; esto quiere decir que el convenio ha sido aprobado, firmado por el Director del Instituto, y a partir de ese momento, es **considerado sentencia ejecutoriada**, lo que equipara dicho convenio a la sentencia que dicta un juez al final de un juicio.

2 Ventajas y principales características

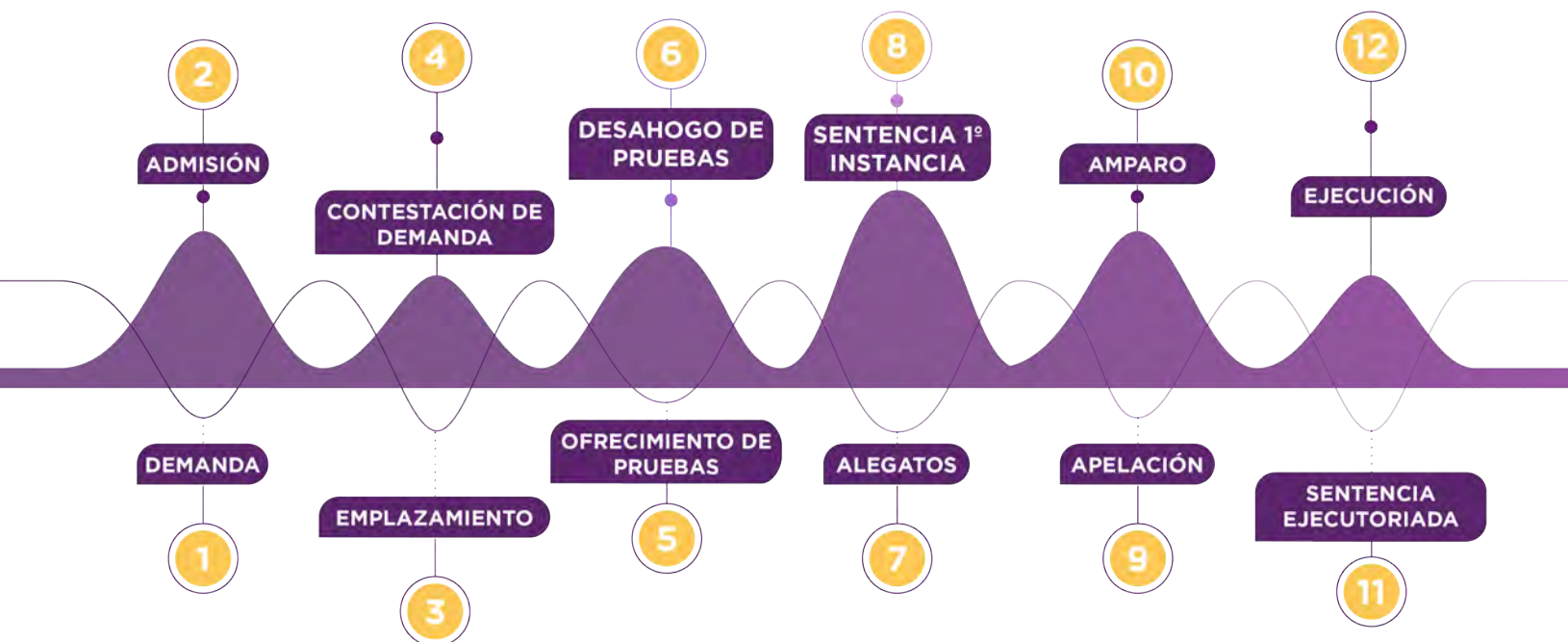
- >  **Certeza jurídica**
Un convenio de Justicia Alternativa se equipara a la sentencia que dicta un juez, por lo tanto, se tiene certeza de su ejecución y se evita el juicio.
- >  **Relación balanceada**
Los acuerdos nacen del diálogo y comunicación entre las partes, resultando en una mejor relación. Adicionalmente, el IJA verifica que no existan condiciones abusivas o leoninas.
- >  **Mayor agilidad**
La vía de ejecución forzosa permite resolver un incumplimiento de los acuerdos en 2 a 4 meses.
- >  **Economía**
Al evitar el juicio, los costos de honorarios y gastos de ejecución se reducen considerablemente.



3 Procedimiento de ejecución

> Ejecución Judicial.

En el sistema judicial tradicional, el proceso para resolver un conflicto de arrendamiento implica pasar por un **juicio que suele ser muy largo y complicado** para las partes implicadas, a continuación describimos los **pasos**:



- 1 **Demanda:** El propietario presenta una demanda ante un tribunal civil para solicitar el desalojo del inquilino.
- 2 **Admisión de demanda:** El tribunal decide si admite la demanda y procede con el caso.
- 3 **Emplazamiento:** Se notifica al inquilino de la demanda y se le da la oportunidad de responder.
- 4 **Contestación de demanda:** El inquilino puede presentar una respuesta a la demanda, en la que puede negar las afirmaciones del propietario o presentar sus propias alegaciones y defensas.
- 5 **Ofrecimiento de pruebas:** Tanto el propietario como el inquilino pueden presentar pruebas para respaldar sus argumentos.



JUSTICIA ALTERNATIVA 3/6

- 6 **Desahogo de pruebas:** El tribunal examina las pruebas presentadas por ambas partes y toma una decisión sobre la base de ellas.
- 7 **Alegatos:** Tanto el propietario como el inquilino pueden presentar argumentos finales antes de que el tribunal tome una decisión.
- 8 **Sentencia primera instancia civil:** El tribunal emite una sentencia, que puede ser a favor del propietario o del inquilino.
- 9 **Apelación:** Si una de las partes no está satisfecha con la sentencia, puede presentar una apelación ante un tribunal superior.
- 10 **Amparo:** Si una de las partes cree que se ha violado algún derecho constitucional durante el proceso, puede presentar un recurso de amparo ante un tribunal constitucional.
- 11 **Sentencia ejecutoriada:** Una vez que se ha emitido la sentencia final, se convierte en ejecutoriada y puede ser llevada a cabo.
- 12 **Desalojo:** Si la sentencia es a favor del propietario, se ordena el desalojo del inquilino y se procede a ejecutarla.

> Ejecución con Justicia Alternativa.

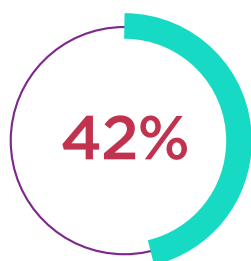
El proceso es más **ágil y económico**. Para prevenir un conflicto de arrendamiento, el arrendador solicita el servicio de **mediación a un Centro Privado**, presenta el contrato de arrendamiento negociado, y el Centro Privado prepara el **Convenio Final de Método Alterno** para ser firmado por las partes. Ambos documentos se presentan al **IJA** para su validación. Si cumplen con los criterios del **IJA**, el Convenio se eleva a categoría de sentencia ejecutoriada. Si se presenta algún conflicto, la parte afectada solicita al Juez de Primera Instancia que se exija el **cumplimiento del Convenio**, lo cual suele tardar de dos a tres meses.



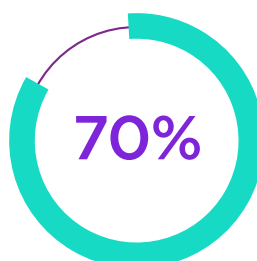
4 Justicia Alternativa en Jalisco

> Sabías que...

Jalisco es de los pocos estados en México donde los métodos alternos de solución de conflictos son elevados a categoría de **sentencia ejecutoriada**. Este ha sido uno de los elementos clave para que el estado **sea líder en impartición de justicia por medio de la justicia alternativa**.



De las resoluciones del Poder Judicial de Jalisco son por Métodos Alternos de Solución de Conflictos*



Menos de cartera vencida en rentas con Justicia Alternativa**



Convenios de Justicia Alternativa del país se realizan en Jalisco*



Primer estado a nivel nacional*

*INEGI. Censo Nacional de Impartición de Justicia Estatal, octubre 2022.

** Morada Uno, datos históricos de portafolio de rentas garantizadas de Morada Uno, diciembre 2022.



5 Preguntas frecuentes



¿Qué vigencia tiene un convenio de Justicia Alternativa?

La vigencia de un Convenio Final de Método Alterno depende de la vigencia del acuerdo al que está ligado, en el arrendamiento, la vigencia del convenio de mediación será la misma vigencia pactada en el contrato de arrendamiento. Para arrendamientos de casa-habitación, la vigencia mínima es de 12 meses de acuerdo con el Código Civil para el Estado de Jalisco (artículo 2041, fracción II, inciso a).



¿Si falleció el propietario de un inmueble, se puede firmar Justicia Alternativa?

Sí es posible, pero primero es necesario confirmar que se realice el debido proceso. Si no se ha terminado el debido proceso sucesorio, la única persona autorizada para rentar el inmueble (y por lo tanto firmar un convenio de Justicia Alternativa) es el albacea designada para administrar el patrimonio del difunto.



¿Los inquilinos extranjeros pueden firmar convenios de Justicia Alternativa?

Sí, siempre y cuando el arrendatario extranjero cuente con legal estancia en México; esto quiere decir que cuenta con su residencia permanente o residencia temporal, la cual acredita con su forma migratoria (FM2 o FM3). Adicionalmente, el arrendatario extranjero debe presentar otra identificación con fotografía, y reconocer el entendimiento del idioma español, o en su defecto, traducir el convenio de justicia alternativa al idioma del arrendatario extranjero por medio de perito traductor.



¿Cómo funciona la ejecución de un inmueble de Fiador con Justicia Alternativa? ¿Qué difiere contra un proceso judicial tradicional?

Todo convenio de Justicia Alternativa se eleva a categoría de sentencia ejecutoriada, esto significa que toda persona que suscribe un convenio de Justicia Alternativa se somete a la vía de ejecución forzosa, incluyendo el Fiador. En resumen, se evita el juicio y el juez se limita a obligar a las partes a cumplir sus obligaciones (incluyendo la ejecución de la garantía inmobiliaria).



Preguntas frecuentes



Si un Propietario vive en otro lugar distinto al de la ubicación del inmueble, ¿se puede firmar un convenio de Justicia Alternativa?

Sí, el propietario puede autorizar a un tercero que firme en su representación por medio de una carta de autorización de arrendamiento, misma que puede ser firmada en digital desde cualquier parte del mundo.



¿Por qué hay limitaciones en cuanto a lo que puedo pactar y en qué términos puedo pactar mis prestaciones en un convenio de Justicia Alternativa?

El Instituto de Justicia Alternativa tiene una responsabilidad muy alta debido a que cada convenio que sanciona, es un convenio que tiene la facultad de ir directo a la ejecución forzosa; por lo tanto, el Instituto de Justicia Alternativa debe asegurar que cada convenio cumpla con los principios fundamentales de legalidad, imparcialidad y equidad. En ese sentido, el Poder Judicial de Jalisco define ciertos criterios y normativas que deben cumplirse en el arrendamiento para poder elevar un convenio a sentencia ejecutoriada. Puedes encontrar estos criterios en la siguiente página, en Criterios Generales para la Elaboración de Convenios Finales de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación de Convenios Finales.



6 Recursos adicionales



Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El párrafo quinto del Artículo 17 reconoce a nivel constitucional los mecanismos alternativos de solución de controversias, este párrafo se agregó en el año 2008.

<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>.



Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco. El artículo 72 de esta Ley establece que los convenios sancionados por el IJA serán considerados como sentencia ejecutoriada.

<https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/LEY%20DE%20JUSTICIA%20ALTERNATIVA%20DEL%20ESTADO%20DE%20JALISCO.pdf>



Reglamento de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación.

<https://congresoweb.congresoajal.gob.mx/bibliotecavirtual/legislacion/Reglamentos/Reglamento%20de%20M%C3%A9todos%20Alternos%20de%20Soluci%C3%B3n%20de%20Conflictos%20y%20Validaci%C3%B3n%20del%20Instituto%20de%20Justicia%20Alternativa.doc>



Reglamento de Acreditación, Certificación y Evaluación.

<https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/2-Reglamento%20de%20Acreditaci%C3%B3n,%20Certificaci%C3%B3n%20y%20Evaluaci%C3%B3n%20del%20IAEJ.pdf>



Criterios Generales para la Elaboración de Convenios Finales de Métodos Alternos de Solución de Conflictos y Validación de Convenios Finales.

En la página 62 describen los criterios que el Instituto de Justicia Alternativa revisa que se cumplan en un contrato de arrendamiento para poder sancionar dicho convenio.

<https://ija.gob.mx/cms-data/depot/hipwig/NORMATIVA-Y-CONVENIOS-IJA.pdf>



Código Civil del Estado de Jalisco.

<https://congresoweb.congresoajal.gob.mx/bibliotecavirtual/legislacion/C%C3%B3digos/C%C3%B3digo%20Civil%20del%20Estado%20de%20Jalisco-200922.doc>



Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

<https://congresoweb.congresoajal.gob.mx/bibliotecavirtual/legislacion/C%C3%B3digos/C%C3%B3digo%20de%20Procedimientos%20Civiles%20del%20Estado%20de%20Jalisco-070721.doc>



Morada Uno tiene el **único servicio de Justicia Alternativa** que cubre **todos los gastos de ejecución y desalojo.**





**Llámanos o mándanos
un mensaje**

 52 33 3402 6367

 52 33 1601 0785

www.moradauno.com.mx

  **@moradaunoMx**

Morada Uno México SAPI de C. V.

Calle Garibaldi 2634,
Circunvalación Vallarta, 44680
Guadalajara, Jal.