

EL ALQUILER, CON OTRA JUSTICIA

ARBITRAJE → Un sistema que garantiza la resolución de conflictos entre los propietarios y los inquilinos de una forma rápida y barata

JAVIER MERINO

Se calcula que en España hay más de tres millones de casas vacías, mientras los precios de los alquileres han subido a un ritmo constante durante los últimos años. Una tendencia que no puede justificarse sólo con la tradicional cultura de compra española. Lo cierto es que muchos propietarios no alquilan su casa por miedo a destrozos o posibles impagos de sus inquilinos.

El dueño se siente, a menudo, inseguro. Y este sentimiento de inseguridad es el que intenta contrarrestar el sistema de arbitraje, una alternativa rápida y barata a la resolución judicial de los

No hace falta abogado ni procurador y los conflictos se arreglan de forma rápida y barata

conflictos que crece como la espuma.

El arbitraje es un régimen de resolución de conflictos que garantiza una solución rápida ante cualquier desavenencia que se pueda producir entre propietario e inquilino. Una de sus principales ventajas es que no necesita la contratación de abogados ni de procuradores, por lo que el proceso es menos costoso.

Sólo durante los primeros 6 meses de este año, más de 37.000 propietarios e inquilinos se han acogido a este régimen de resolución de problemas, según datos de la Asociación Europea de Arbitraje de Derecho y Equidad.



ESTEBAN

que prevé que el crecimiento de este tipo de convenios a finales de año sea de un 35% con respecto al año anterior. Desde la entrada en vigor de la Ley de Arbitraje, en el año 2004, la progresión ha sido continua.

Desahucios más rápidos
Tampoco hace falta que las partes en conflicto acudan personalmente a ningún sitio, lo que hace que la resolución sea mucho más ágil que un procedimiento judicial.

De hecho, en los procesos de desahucio mediante arbitraje, el propietario consigue desalojar su casa en un plazo medio de cuatro meses, la mitad que por la vía judicial.

A estas ventajas hay que sumar la baja siniestralidad: sólo el 0,2% de los contratos de arrendamiento formalizados bajo este régimen acaban en un procedimiento arbitral, frente al 3% cuando hay juzgados de por medio. La diferencia fundamental con la justicia ordinaria es que en

el arbitraje no se necesita recurrir a la figura del juez ni a la denuncia en el juzgado de primera instancia.

Laudo frente a sentencia

Cuando hay un conflicto, el propietario o el inquilino pueden presentar una reclamación ante el árbitro, quien, tras analizar las pruebas presentadas, dictará un laudo. Este documento tiene la misma validez que una sentencia y es de obligado cumplimiento.

¿ADÓNDE ACUDIR?

Asociación Europea de Arbitraje de Derecho y Equidad → Más de 150.000 contratos de arrendamiento están protegidos con la cláusula arbitral de este organismo, que se puede conseguir por un precio de 30 euros en cualquiera de sus inmobiliarias adheridas y también a través del teléfono 914 322 800 o la página www.aeade.org

Arrenta → Esta empresa ofrece a los propietarios, además del documento de arbitraje, un estudio de viabilidad del inquilino en un plazo de entre 24 y 48 horas con el objetivo de prevenir futuros impagos. Más información en el teléfono 914 319 796 y la web www.arrenta.es.

Precios estables

El presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España, Guillermo Chicote, ha asegurado que el precio de la vivienda nueva no bajará más, «porque no puede hacerlo de forma sistemática».

De cualquier forma, para tener las máximas garantías a la hora de alquilar una vivienda, independientemente del arbitraje, lo primero es hacer un buen contrato de arrendamiento, sin prácticas abusivas, ocultación de datos... Si, además, nos queremos beneficiar de la seguridad que ofrece el arbitraje, debemos incorporar al contrato el convenio arbitral, que se puede conseguir, por unos 40 euros, en todas las organizaciones que ofrecen este servicio.