

Artículo destacado

Ley de arbitraje. Derecho vs equidad.

La importancia del arbitraje de derecho en la resolución de conflictos vinculados al sector inmobiliario

Por Carlos Ruiz. Gerente ARRENTA

El Arbitraje es la herramienta idónea para que todo el engranaje del mercado de alquiler funcione a la perfección, pues aporta tranquilidad tanto para los propietarios como los inquilinos durante la vigencia del contrato. En éstos se incorpora un anexo al contrato (convenio arbitral especial para arrendamientos urbanos), que debe ser firmado por propietario, inquilinos y, en su caso, avalistas a quienes también les vincula, en la que se acuerda que en caso de conflicto, una tercera persona, denominada arbitro emitirá un laudo – o sentencia firme- que es de obligado cumplimiento, de una manera rápida, económica y eficaz. Se trata, por tanto, de un mecanismo eficaz, alternativo a la Justicia ordinaria.

La Asociación para el Fomento y Acceso a la Vivienda, Arrenta, recomienda, un arbitraje especial en materia arrendaticia a través de Aeade – Asociación Europa de Arbitraje de Derecho: una entidad que ofrece un arbitraje rápido, económico y eficaz. Basamos esta afirmación en el hecho de que a través del sistema arbitral de Aeade se obtiene un laudo (sentencia firme) en 25 días, por lo que se ahorra de media 6 meses en comparación con acudir a los juzgados o a otras cortes arbitrales. No obstante, debemos recalcar que esta declaración sólo es cierta si el arbitraje se hace en derecho, dado que si se hace en equidad, más de la mitad de los juzgados no lo aceptan por ser una cláusula arbitral nula en perjuicio de los derechos no disponibles de los arrendatarios al limitar su derecho de defensa. Por lo tanto, en el caso de impago de rentas, aunque el arrendador obtenga un laudo o sentencia favorable en equidad, éste puede no tener validez alguna según los juzgados y tribunales españoles. La consecuencia es dramática para el arrendador que ve como se anula un laudo en equidad y hace que el arrendatario se eternice en la vivienda sin pagar las rentas.

Doctrina y Jurisprudencia son unánimes al considerar que sólo el arbitraje en derecho ofrece garantías por igual a arrendadores e inquilinos. Por ejemplo, uno de cada dos Juzgados de 1ª Instancia de Madrid no acepta los laudos (o sentencias arbitrales) en materia arrendaticia cuando son dictados en equidad y no en derecho. La razón principal por la que los jueces invalidan estos laudos es que el arbitraje de equidad no exige que las resoluciones estén basadas en normas de derecho y, por tanto, perjudica a los arrendatarios. En concreto, según la Audiencia Provincial de Madrid, sección 12 "se vulneran los derechos imperativos no disponibles por las partes". Por ejemplo, puede vulnerar derechos irrenunciables de los inquilinos, como los recogidos en el título II de la LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos) y en la propia Ley de Enjuiciamiento Civil como el derecho de enervar o paralizar el desahucio al consignar o pagar las rentas pendientes". En este sentido, se han dado casos de propietarios perjudicados que, según datos obtenidos del mercado, pueden llevar más de dos años sin cobrar las rentas.

Debido a esta situación, desde Arrenta recomendamos a los propietarios e inquilinos que antes de incluir una cláusula de arbitraje en sus contratos de alquiler se cercioren de estar utilizando arbitraje de derecho de la mano de una institución arbitral reconocida y recomendada por las administraciones públicas (Aeade es la entidad recomendada y utilizada por el Gobierno vasco, valenciano y de la Rioja y ayuntamientos de Alicante, Teruel, entre otros muchos) y que, además, esté dentro de las instituciones recomendadas por el Club Español del Arbitraje www.clubarbitraje.com. Es importante recalcar este punto, ya que se trata de un tema muy grave con el que algunas empresas están jugando, poniendo en riesgo los ahorros de miles de españoles en la creencia de que sus viviendas están aseguradas. En este sentido, desde Arrenta se insiste en recomendar que todos los afectados reclamen las rentas y los daños y perjuicios que puede haber provocado este engaño.

Pasos en caso de conflicto

Si surge un problema, la parte que se considere perjudicada puede acudir a la entidad arbitral, explicando qué sucede y solicitando una resolución. A continuación se da traslado a la otra parte de la petición de arbitraje para que pueda alegar lo que quiera y, a la vista de lo dicho por las dos partes, el árbitro dicta el laudo o sentencia. Al tratarse de un arbitraje en derecho, el árbitro será abogado en ejercicio y la designación la realiza la entidad que administre el arbitraje por las siguientes razones:

o La Ley de Arbitraje y la figura de un árbitro especializado garantizan la preparación, los conocimientos y la independencia del procedimiento y de quien va a dictar el laudo.

o El árbitro nunca se negará a resolver el problema planteado y siempre cumplirá los plazos a los que se ha comprometido, ya que, de lo contrario, podrá ser sancionado.

o Los laudos arbitrales son de obligado cumplimiento al tener valor de sentencia firme y ser un título ejecutivo, por lo que de no obedecer la parte "condenada", serán los Jueces y Tribunales ordinarios los que lleven a cabo la ejecución efectiva de dicho laudo - en una media de tres meses - como si de una sentencia dictada por ellos se tratara. Es decir, obligarán a cumplir el laudo arbitral con toda la fuerza y los mecanismos de que dispone la Ley. Insistimos que para que pueda aplicarse el arbitraje, es necesario incorporar un convenio arbitral al contrato de arrendamiento y debe ser firmado por ambas partes. El que el arrendatario no tenga inconveniente en añadir el arbitraje a su contrato es un buen indicio, ya que los "profesionales" del impago que ya se han encontrado con el arbitraje alguna vez, tratan de evitarlo puesto que muchas de las triquiñuelas legales que pueden utilizar en el Juzgado para retrasar su desalojo aquí no son válidas

Por ejemplo, en los procesos de arbitraje por impago de rentas, Aeade dicta el laudo en el que el árbitro resuelve el contrato, acuerda el desalojo y lanzamiento del inquilino y condena a pagar al inquilino y al avalista las rentas adeudadas hasta la fecha en el que se ponga a disposición del propietario el inmueble arrendado y las costas del procedimiento. Asimismo mediante este sistema los inquilinos también pueden hacer valer sus derechos, en los mismos plazos y costes, frente a incumplimientos del contrato por parte del propietario.

Servicios



[Buscador de Legislación](#)



[Calendario de todas las normas y texto Completo](#)



Novedades : Jurisprudencia
y todos los Convenios
Colectivos **Gratis**



[Buscador de Jurisprudencia](#)



[Buscador de Convenios Colectivos](#)



[Links recomendados](#)



[Clasificados](#)

Lo último de



Si quieres saber, pregunta. - (2010-01-05)

Economist&Jurist

[Ver Revista](#)



Los intereses de demora a cargo de la Hacienda Pública se devengan desde la sentencia de primera ins - (2010-01-07)

Fiscal & Laboral al día

[Ver Revista](#)



El precio de la vivienda usada cae un 6% en 2009, pero se estabiliza en diciembre - (2010-01-08)

Inmueble y Magazine

[Ver Revista](#)



Auténtico Ron Caribeño y chocolate... la combinación perfecta - (2010-01-08)

Bar & Restaurante

[Ver Revista](#)



En la comunidad valenciana las urbanizaciones ocupan el doble de superficie que los cascos urbanos - (2010-01-07)

Ayuntamiento XXI

[Ver Revista](#)

¿Por qué arbitraje de derecho y no de equidad? Diferencias entre ambas.

El arbitraje es de dos tipos, de equidad o de derecho. Los Jueces, de forma unánime, han declarado que los convenios arbitrales que establezcan la equidad como arbitraje son nulos por "no cae en el poder de disposición de las partes establecer un arbitraje de equidad, que permita obviar la regulación sustantiva de carácter imperativo; conclusión reafirmada cuando contemplemos las disposiciones imperativas de carácter procesal, también incompatibles con un arbitraje de equidad". Autos de la Audiencia Provincial de Madrid nº 29/2008, de 22 de enero de 2008 (Sección 21ª) y nº 241/2007, de 13 de septiembre (Sección 20ª).

Para que el arbitraje sea válido, éste debe ser en derecho, única forma de no perjudicar derechos no disponibles de los arrendatarios. EL arbitraje de derecho es la herramienta ofrecida y utilizada por Arrenta a través de Aeade desde su inicio.

o Posibles consecuencias para el arrendador en caso de firmar un convenio arbitral en equidad.

1. Imposibilidad de lanzamiento por ser los laudos nulos. Al declarar los jueces que el convenio arbitral es nulo, los laudos dictados por en equidad son nulos y pueden no ser ejecutados por los jueces y, por tanto no se podría obtener ni el lanzamiento del inquilino ni las rentas.

2. Más de 2 años de demora. Cuando el Juzgado decide no lanzar al inquilino y el arrendador decide recurrir a la Audiencia, ésta tardará casi dos años en confirmar que el laudo es nulo. El arrendador dejaría de cobrar rentas durante más de dos años.

3. Se debe acudir al procedimiento judicial. Siendo nulo el convenio arbitral y, por tanto, el laudo, para obtener el desalojo es necesario ir por la vía judicial con la demora en tiempos e incremento en costes que conlleva.

o Consecuencias para las inmobiliarias o profesionales:

1. Sanciones administrativas. Al recomendar a los consumidores (arrendadores y arrendatario) un convenio arbitral nulo, los profesionales pueden ser objeto de inspección por las Direcciones de Consumo de las distintas administraciones públicas y ser sancionadas por inclusión de cláusulas abusivas en los contratos. La sanción oscilaría entre los 600 y los 6.000 € dependiendo de la Comunidad Autónoma sancionadora.

2. Pérdida de confianza del cliente.

o Consecuencias para los arrendatarios:

1. Posible imposibilidad de iniciar procedimientos por incumplimiento del arrendador.

Confianza en el arbitraje

A pesar de todo lo anterior, desde Arrenta lanzamos un mensaje positivo a favor del arbitraje. El arbitraje ahorra tiempo y dinero. Son ya más de 750 juzgados en todo el territorio nacional los que aplauden que el arbitraje de derecho solucione los problemas en 30 días, desatascando la administración de justicia y dando respuesta a las voces que desde el Consejo General del Poder Judicial se alzan en pro del arbitraje.

En este sentido, y como es lógico, en Arrenta recomendamos acudir al arbitraje de la Asociación Europea de Arbitraje Aeade, que es de derecho y que además es la única institución arbitral en España que tiene convenios y acuerdos firmados con entidades públicas y asociaciones de renombre como el Gobierno Vasco y La Rioja, las Agencias de Fomento del Alquiler de Andalucía (AFA), los Ayuntamientos de Madrid, Alicante y Teruel, la Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana, PROVIVIENDA (la Gestora de Alquiler de Comunidades Autónomas y Ayuntamientos) y GECOPI (Asociación de Empresas de Gestoras de Cooperativas y Proyectos Inmobiliarios).

(07-01-2010 11:39:36)

Más...

En qué medida son responsables los copropietarios de las deudas de la comunidad frente a terceros acreedores

Por Alfonso Pérez Puerto

Licenciado en Derecho, funcionario de la Administración de Justicia

Autor de Leyes de Propiedad Horizontal. A notadas y comentadas (Ed. Grupo difusión) Desde hace décadas los tribunales se vienen pronunciando acerca de la responsabilidad de los comuneros por deudas contra&iacut

(30-12-2009 11:45:28) [Saber más...](#)

En la comunidad se ha producido un accidente en el ascensor ¿qué tipo de responsabilidad se puede exigir?

Responsabilidad de la comunidad de propietarios frente a terceros.

Por Juan Sendra Guillén. Abogado. Master en Inmobiliario Instituto Superior de Derecho y Economía (ISDE) La comunidad de propietarios puede incurrir tanto en responsabilidad contractual como extracontractual y dentro de

(22-12-2009 10:21:12) [Saber más...](#)

Por qué y hasta cuando sufriremos la crisis en nuestro país.

La difícil situación actual en España, al contrario de lo que mucha gente piensa, no es una crisis inmobiliaria, es una crisis financiera, crisis que se detectó primero en EEUU y que ha llegado ya a toda Europa, empezando a ser una crisis casi mundial, al ser el elemento que la ha provocado el mismo en

(16-12-2009 12:32:14) [Saber más...](#)

¿Qué hacer ante la imposibilidad de pagar la cuota hipotecaria?

La dación en pago como vía para saldar la deuda hipotecaria:

En los tiempos que corren, de complicados momentos para las economías familiares y empresariales y con la subida del EURIBOR, son cada vez más los compradores de viviendas que se ven abocados a no poder hacer frente a los pagos de su h

[Noticias](#) | [Novedades en Jurisprudencia](#) |

[Últimas Normas](#) | [Artículo destacado](#) |

[Despachos](#) | [News Letters](#) | [Entrevista con...](#) |

[Nota legal](#) | [Privacy](#)

Diseño : [Difusion Sistemas](#)