

Noticias

En sólo dos meses se puede obtener el desahucio vía arbitraje

Éxito en la aplicación, vía arbitraje, de la Ley 19/2009 de 23 de noviembre de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

En los primeros seis meses de aplicación de la Ley 19/2009 de 23 de noviembre de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, conocida popularmente como "Ley de Desahucio Exprés", se ha puesto de manifiesto que la supresión del plazo de veinte días hábiles de espera, necesarios para instar la ejecución de un laudo que condena a desalojar y al lanzamiento a un inquilino, ha supuesto reducir los tiempos del desalojo, lanzamiento y desahucio vía arbitraje en un 30%.

Así, se ha pasado de unos plazos medios de 4-5 meses a 3 meses cuando las partes han optado por incluir el arbitraje como mecanismo de solución de las controversias. Incluida la falta de pago de rentas.

Ejemplos de desahucios exprés: en Barcelona, en un mes.

Esta rapidez para recuperar una vivienda destaca en algunos partidos judiciales en los que el propietario con inquilinos morosos logra recuperar la vivienda, por la vía del arbitraje, en tiempo récord. Como ejemplo, un auto del Juzgado de Primera Instancia número 30 de Barcelona, de fecha 23 de junio de 2010, que –como respuesta a una demanda de ejecución de un laudo de Aeade, presentada el 6 de junio- pone fecha de lanzamiento en menos de un mes, en concreto para el día 22 de julio de 2010. En este caso, en DOS MESES ha sido posible obtener el desahucio: un mes para que se dicte el laudo y otro para la ejecución.

Se suman así la celeridad del arbitraje en la fase declarativa con la aceleración de la fase ejecutiva que permite la reforma legal. Lo que confirma al arbitraje como una solución rápida y eficaz y un espaldarazo al nuevo marco legal: la constatación de que unir ambas es la única forma de lograr un auténtico desahucio exprés.

Más de 2.000 jueces avalan el arbitraje válido: si es de derecho y el laudo se dicta donde está la finca.

El nuevo marco normativo, unido a que los jueces están más familiarizados con los arbitrajes en materia arrendaticia, son las principales razones de esta reducción de los plazos para conseguir el desahucio. En la actualidad, son ya más de 2.000 jueces en toda España los que han refrendado laudos en materia arrendaticia de la Asociación Europea de Arbitraje (Aeade), la institución arbitral propuesta por Arrenta en todos los servicios que incluyen arbitraje.

Los jueces y tribunales españoles lo tienen claro: sólo admiten aquellos laudos que ofrecen seguridad jurídica y garantías a ambas partes, arrendador y arrendatario; mientras que rechazan los arbitrajes en equidad, o aquellos que se dictan lejos del lugar de situación de la finca. "Para lograr reducir los plazos es imprescindible que el procedimiento arbitral sea en derecho, que el laudo se dicte en un mes, teniendo el inquilino el derecho a consignar rentas y, por supuesto, a defenderse, y que lo árbitros dicten los laudos en el lugar de situación de la finca" señala Carlos Ruiz, gerente de Arrenta. "Los jueces ven, con razón, con mucho recelo aquellos laudos que se dictan lejos del lugar de la finca y que menoscaban derechos imperativos de los inquilinos. El arbitraje en materia arrendaticia exige ser escrupulosos con este tema para su completa eficacia", insiste.

Incremento de procedimientos por impagos.

La celeridad en resolver los conflictos es especialmente importante en un momento en el que se han disparado los litigios relacionados con los arrendamientos: según el Instituto Nacional de Estadística (INE) han crecido un 18,5% desde 2007. Hace dos años, las sentencias dictadas por órganos judiciales en materia de arrendamientos urbanos sumaban 25.327, mientras que en 2009 se han alcanzado las 30.036. Un ascenso provocado, en gran medida, por la actual crisis económica.

La mayoría de pleitos se produce sobre todo por impagos, ya sea de la renta o de la fianza. De hecho, constituyen el 94,2% de los casos. La denegación de prórroga supone en comparación sólo un 1,2%. Entre las preocupaciones de los propietarios destaca el tiempo que tardan en solucionarse muchos litigios.

Este aumento de los procedimientos relativos al alquiler presentados en los Juzgados se acompaña de un incremento –porcentualmente mayor- de los casos que se resuelven vía arbitraje. Como ejemplo, la Asociación Europea de Arbitraje, Aeade, administró en 2009 un 26% más de arbitrajes en materia inmobiliaria que en 2008. El crecimiento exponencial –datos al final del documento- de los arbitrajes en arrendamientos es una muestra de la aceptación que este método está teniendo entre los usuarios.

Arrendadores e inquilinos solicitan el arbitraje en los estancos.

La opinión pública conoce cada vez más el arbitraje, cómo funciona y sus ventajas frente al sistema judicial. Por eso aumenta la demanda de inclusión de cláusulas arbitrales en los contratos –presente ya en uno de cada cinco alquileres-, ya sea a través de profesionales inmobiliarios, de la web de Arrenta o directamente adquiriendo los impresos de "Alquiler Sin Riesgos Arrenta" en los estancos. La venta en estos establecimientos de los convenios arbitrales de Arrenta, recomendados y distribuidos por Logista, se ha incrementado en más de un 20%. "Es normal que propietarios e inquilinos quieran soluciones rápidas y eficaces vía arbitraje. Y si encima pueden hacerlo de una forma tan sencilla y económica como es ir al estanco, comprar un sobre y por sólo 90 € obtener una cláusula arbitral que les da seguridad y defensa jurídica en caso de necesitarla, pues mucho mejor", resalta Carlos Ruiz.

(22-07-2010 08:55:12)

Servicios



[Links recomendados](#)



[Clasificados](#)

Lo último de



Regulada la aplicación de los procesos europeos monitorio y de escasa cuantía - (2010-07-22)

Economist & Jurist

[Ver Revista](#)



Hacienda y 27 grandes empresas presentan un código de buenas prácticas fiscales - (2010-07-21)

Fiscal & Laboral al día

[Ver Revista](#)



La Asociación de Empresas Fabricantes de Cemento de España (Oficemen) considera que los precios de vivienda deberán caer entre un 5% y un 40%, para que el sector pueda reactivarse - (2010-07-20)

Inmueble y Magazine de Inmueble

[Ver Revista](#)



"Cortijo de Suerte Alta" Medalla de Oro a la Calidad de la D.O. Baena - (2010-07-21)

Bar & Restaurante

[Ver Revista](#)



Se constituye la Plataforma para el fomento de la rehabilitación - (2010-07-13)

Ayuntamiento XXI

[Ver Revista](#)

Más...

Aprobada por unanimidad la Ley del Sector Público en Baleares

El pasado 20 de julio fue aprobado por unanimidad el Proyecto de Ley del Sector Público Instrumental en el Pleno extraordinario del Parlamento de las Islas Baleares. El objetivo de dicha ley es practicar un mayor control sobre empresas y organismos públicos para evitar que surjan nuevos casos de corrupción. P

(22-07-2010 09:12:31) [Saber más...](#)

El Ministerio de Sanidad aprobará normativa con la que se igualarán los derechos de los discapacitados

El pasado 19 de julio, Jaime Alejandro, Director General de Coordinación de Políticas Sectoriales sobre la Discapacidad del Ministerio de Sanidad, explicó durante la inauguración del Seminario "Educación inclusiva: Más y mejores empleos para las personas con discapacidad" que es

(22-07-2010 09:10:12) [Saber más...](#)

Ayer finalizó el plazo para presentar enmiendas a la reforma laboral

Ayer, miércoles 21 de julio, a las 14.00 horas, finalizó el plazo para presentar enmiendas parciales a la reforma laboral. El plazo estaba previsto en principio que finalizase el pasado lunes 19, pero la Mesa del Congreso de los Diputados decidió ampliarlo dos días más. L

(22-07-2010 09:07:28) [Saber más...](#)

Competencia: El Tribunal Supremo dictamina que es el Juzgado de Instrucción quien debe tramitar la querrela contra el Santander

El Tribunal Supremo (TS) concluye finalmente que es el Juzgado de Instrucción número 39 de Madrid quien debe tramitar la querrela que ha sido presentada contra el Banco Santander. La querrela fue presentada por la Asociación Activa, en nombre de 78 perjudicados por la congelación de los reembolsos del

(22-07-2010 09:00:17) [Saber más...](#)

Para poder ver todas las noticias y artículos, Lo podrán hacer desde la [Búsqueda Avanzada](#).

Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, S.A.
Tel. 902 438 834 • Fax. 915 784 570 • ayuda@difusionjuridica.es • www.difusionjuridica.es
C/ Magallanes, 25 • 28015 • Madrid



[Noticias](#) | [Novedades en Jurisprudencia](#) |
[Últimas Normas](#) | [Artículo destacado](#) |
[Despachos](#) | [News Letters](#) | [Entrevista con...](#) |
[Nota legal](#) | [Privacy](#)
Diseño : [Difusion Sistemas](#) -- [Logotipos](#)