

Finanzas personales

Mercado inmobiliario Una herramienta para aumentar el parque de vivienda arrendada

¡Tarjeta roja! Un mediador para agilizar disputas por el alquiler

La nueva ley de 'desahucio exprés' pone de actualidad el arbitraje, un instrumento poco conocido pero con ventajas para los arrendatarios. ¿Las principales? Rapidez y ahorro de dinero. **Por Verónica Rodríguez**

Prefiero tener mi vivienda desocupada que arriesgarme con un inquilino que no sólo no me va a pagar sino que me puede ocasionar destrozos". Cuántas veces ha escuchado esta reflexión en su entorno más cercano; cuántas veces, quizá, se la ha hecho usted mismo. Alquilar no está de moda, eso está claro. En nuestro país hace décadas que no lo está. Y aunque el último año aumentó ligeramente el parque alquilado (un 11 por ciento), seguimos bastante lejos de nuestro entorno europeo. Frente a los 14 millones de primeras residencias en propiedad en 2008, se registraron 2,2 millones alquiladas, el 13 por ciento del total. Pero a nuestro alrededor, en países como Francia, Reino Unido, Alemania... la cifra se eleva al 40 por ciento, según datos del Ministerio de Vivienda.

Una justicia lenta que hace interminables para el propietario los procesos de desahucio o la tradicional querencia por poseer el bien inmueble en el que se habita son dos de las razones que han frenado el mercado de alquiler en nuestro país. Contra la primera, y hace apenas dos semanas, el Gobierno aprobó una ley de fomento del alquiler que ha sido rápidamente bautizada como de *desahucio exprés*. Y es que, entre otras cosas, reduce de dos meses a uno el plazo que tiene el inquilino para poner una demanda desde que requiere el pago de las deudas atrasadas. Contra la segunda, ya lleva varios años el Ministerio de Vivienda empujando con mayor o menor fortuna en cambiar una cultura de compra aún muy arraigada.

Pero entre legislar y fomentar el alquiler existe un camino intermedio, muy poco conocido en nuestro país: el arbitraje. Un atajo en el que no hay jueces, pero sí jurisdicción, que abarata y agiliza la solución de los conflictos que surgen a cuenta del alquiler.

El arbitraje, práctica habitual desde hace años en los paí-

Las mejores hipotecas a tipo variable

ENTIDAD	TIPO DE INTERÉS (%)	COMISIONES	IMPORTE MÁX.* (%)	PLAZO MÁX. (años)	CONDICIONES
Banco de España	Euribor + 0,29	Sin comisiones	80	35	Domiciliar la nómina en Uno-e.
Caja Duero	Euribor + 0,35	Sin comisiones	100	-	Plazo: hasta cumplir 70 años de edad el titular más joven.
Bancopopular-e	Euribor + 0,35	Sin comisiones de apertura	80	30	Seguro de amortización de créditos. Domiciliación de nómina.
Caja España	Euribor + 0,35	Sin comisiones	-	40	Varios requisitos, entre ellos compras anuales con tarjeta de crédito por 3.000 euros.
Deutsche Bank	Euribor + 0,37	El primer año	-	-	Domiciliación de la nómina y aportaciones al plan de pensiones, entre otras cosas.
Caixa Galicia	Euribor + 0,43	R: 6%	-	40	Domiciliar unos ingresos mínimos de 3.000 euros en cuenta ON.
Barclays	Euribor + 0,45	A: 1%. CA: 0,50%	80	-	Tipo fijo del 3,75% los 5 primeros años.
Banco Pastor	Euribor + 0,49	Sin comisiones	80	-	Tipo inicial del 1,75% los primeros seis meses.
OpenBank	Euribor + 0,54	-	80	30	Domiciliación de la nómina y/o tres recibos.
Bancaja	Euribor + 0,55	Sin comisiones	80	40	Importe máximo de 70% para segunda residencia. Domiciliación de nómina y contratación Tutarjeta Free+.
Unicaja	Euribor + 0,6	A: 0,75% CA: 0,5% C:1%	-	40	Con plan de pensiones.
Caixa Geral	Euribor + 0,66	Sin comisiones	80	45	Dos años de carencia. Requisitos: domiciliación de nómina, 3 recibos, tarjeta, seguros de vida, hogar y pagos.
iBanesto	Euribor + 0,74	Sin comisiones	80	35	-
ING Direct	Euribor + 1,2	Sin comisiones	80	-	Importe mínimo 50.000 euros. Domiciliación de la nómina.

CLAVE: A: Comisión de Apertura, CA: Cancelación anticipada, C: Cancelación, S: Subrogación, R: Recargo por mora, AM: Amortización. (*) Sobre tasación de vivienda. (-) Dato no disponible.

Fuente: elaboración propia.

elEconomista



ses anglosajones, así como en Alemania, Francia o Suiza, fue introducido en España en 2003 a través de la aprobación de la Ley de Arbitraje.

Mecanismo alternativo

Se trata básicamente de un mecanismo alternativo a la justicia ordinaria que permite la solución de los conflictos entre dos o más partes, en el que un tercero neutral e imparcial, denominado árbitro, resuelve la controversia dictando un laudo (sentencia) que es de obligado cumplimiento. Esto quiere decir que por mucho que no esté presente un juez, el arbitraje tiene desde 2003 plenas garantías jurídicas. Como explican desde el

CORBIS

Finanzas personales

Javier Íscar Secretario general de la Asociación Europea de Arbitraje

A FONDO

Árbitros para poner orden en todo tipo de 'partidos'

El tipo de arbitraje más generalizado quizá pueda ser el de consumo. Los conflictos generados entre el cliente y empresa de producto o prestataria de servicios suelen ser tan sencillos que resulta muy fácil su gestión a través del arbitraje. En este caso, basta con acudir a la junta arbitral de consumo o a una oficina municipal de atención al consumidor y presentar una solicitud de arbitraje que normalmente está resuelta en cuatro meses. Sin embargo, lo que muchas empresas desconocen es que el arbitraje también vale para dirimir conflictos en el seno de las organizaciones y frente a terceros. Es decir, los que surgen entre los socios y los administradores, la litigiosidad entre socios y entre la sociedad y terceros. Las ventajas para las empresas de incluir una cláusula de arbitraje en sus contratos son varias. En primer lugar, la rapidez: el árbitro dicta un laudo en un plazo máximo de seis meses. Es económico: contra el laudo no cabe recurso sobre el fondo, lo que abarata gastos de abogado y procurador. Y hay que guardar confidencialidad sobre las informaciones (artículo 24.2 de la Ley de Arbitraje).

Tribunal de Conciliación y Arbitraje: a partir de su regulación, "el laudo arbitral tiene la misma eficacia que la sentencia de un juzgado de primera instancia, y para cumplirlo se le dota de todas las herramientas, como la policía judicial".

Es más, este hecho dota al arbitraje de mayor eficacia que la vía judicial, dado que si bien contra una sentencia siempre cabe un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial y, en algunos casos, recurso de casación contra las sentencias de las audiencias, contra un laudo no cabe recurso alguno al ser, insistimos, firme.

Más garantías

Sin embargo, hay que diferenciar entre dos tipos de arbitraje, el de equidad y el de derecho. En el primero, los dos únicos requisitos que se piden al árbitro que decide es que sea mayor de 18 años y que no tenga antecedentes penales, por lo que emite el laudo "según su leal saber y entender". En el de derecho, sin embargo, es preceptivo que los árbitros sean abogados en ejercicio y que el laudo esté debidamente motivado y argumentado, según las normas que regulan el arbitraje, la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

En este punto insiste Javier Íscar, secretario general de Aeaade: "El arbitraje debe ser en derecho, los árbitros han

de ser abogados expertos en la materia, los laudos deben dictarse en el lugar donde esté la finca y no se pueden vulnerar derechos de las partes, especialmente, los de los arrendatarios, recogidos en el título 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos".

Principio de equidad

Y es que, efectivamente, un procedimiento arbitral no sólo es algo ventajoso para el propietario del inmueble, también lo es (y debe serlo) para el inquilino. Más allá de los impagos de la renta y otros incumplimientos en los que pueda incurrir el arrendatario, también existen otros motivos de conflicto provocados por el arrendador o casero. Por ejemplo, no arregar una gotera, no devolver una fianza, o peor aún, no respetar el mínimo de cinco años en los que un contrato de arrendamiento está en vigor; si no media una causa justificada (divorcio del arrendatario...). Todo esto puede llevarse a una instancia arbitral para que se solucione.

Es importante señalar que para que un conflicto de arrendamiento pueda cursarse por arbitraje, en el contrato ha de figurar una cláusula que así lo estipule. Carlos Ruiz, gerente de la Asociación para el Fomento del Alquiler (Arrenta), explica que el simple hecho de firmar un contrato en el que ambas partes hayan consensuado que si existe un problema se acude a un tribunal de arbitraje, "les hace ser más conscientes y les predispone a cumplir con sus obligaciones contractuales".

A pesar de esto, cuando se llega a la situación límite de desalojo de un inmueble, la principal ventaja del arbitraje es la notable reducción en los plazos. El dato general del que hablan los expertos es que mientras que un desahucio puede tardar de media en torno a un año en resolverse por la vía judicial, con el arbitraje esto puede reducirse a 23 días.

En concreto, y como señala Carlos Ruiz, las sentencias judiciales en España tardan en concluirse una media de seis meses. "Esto quiere decir que en algunos sitios los plazos serán menores pero en otros, como Madrid, se disparan a consecuencia de lo colapsados que están los juzgados". Por el contrario, el tiempo que se tarda en obtener un laudo no pasa del mes.

Sin datos oficiales

Con todo, existe muy poca información acerca de la utilización del arbitraje para firmar contratos de alquiler. Desde el Ministerio de Vivienda señalan que se trata de documentos privados y que no existe ningún registro oficial. Sin embargo, las entidades que se dedican a tramitar estos procedimientos dicen que poco a poco van gozando de mayor aceptación. Por poner un ejemplo, en Arrenta tramitaron 67.596 contratos en el primer semestre, un 37 por ciento más que en el mismo periodo del año anterior. Madrid, con 17.978; Andalucía, con 17.183, y Valencia, con 9.268, encabezan la lista.

"Arbitrar supone un ahorro de 90 millones"

Pasar por un árbitro en vez de un juez resulta rentable en términos de dinero y tiempo, según este experto. **Por V. R.**

El secretario general de la Asociación Europea de Arbitraje (Aeaade), Javier Íscar, nos cuenta que si se generalizase el arbitraje en nuestro país se podría evitar la mayoría de los 25.000 desahucios judiciales que se tramitaron el año pasado. Si esa cifra la multiplicamos por los 1.000 euros de media de diferencia entre arbitrar o pasar por la Justicia, el ahorro de dinero y recursos resulta evidente. Desde Aeaade se fomentan y gestionan estos procedimientos desde hace una década.

¿Goza de las mismas garantías un proceso de arbitraje que uno judicial?

Efectivamente. El arbitraje, de hecho y en numerosas sentencias, ya ha sido tildado por el Tribunal Constitucional como equivalente jurisdiccional al proceso estatal, lo que lo coloca al nivel del proceso judicial. Contra la resolución que dicta el árbitro experto, el laudo, no cabe recurso alguno al ser firme.

Justicia lenta e ineficaz son los argumentos que se utilizan cuando se defiende el arbitraje, ¿en qué medida se acortan los plazos?

El arbitraje, ahorra, en términos de tiempo una media de cinco meses, dado que los laudos se dictan en un mes de media y las sentencias judiciales en España se extienden a los seis meses de media. Hay juzgados que tardan dos meses y otros más de 18. Esta falta de uniformidad en tiempos desconcerta al ciudadano. Es posible que un mismo juzgado, de hecho, tarde cuatro meses más o menos del plazo correspondiente en función del funcionario que lo tramite.

Esto supongo que tiene su equivalente en ahorro de dinero, ¿no?

En términos económicos, hay que considerar dos aspectos. Por un lado, tener la posesión de su inmueble seis meses antes, siendo la renta media mensual en España de 600 euros, representaría un ahorro de 3.600 euros. Si lo multiplicamos por los 25.000 desahucios judiciales que ha habido en España en 2008, estamos hablando de un ahorro para los arrendadores de 90 millones de euros cada año. El segundo aspecto que hay que considerar es que acudir al Juzgado exige abogado,



elEconomista

Los caseros buscan dos cuestiones básicas: seguridad jurídica y garantía en el cobro; el arbitraje lo garantiza

1.500 euros de media, y procurador, 450 euros de media, mientras que acudir al arbitraje no exige en principio ni abogado ni procurador, siendo el coste medio de 500 euros. Es decir, aproximadamente 1.000 euros menos por procedimiento.

¿Qué medidas se podrían implantar para aumentar el parque de alquileres en nuestro país?

Debemos valorar muy positivamente la intención del legislador y de todos los partidos de seguir empujando a favor del alquiler porque es una opción más que válida tanto en tiempos de bonanza económica como en situaciones de crisis. A pesar de ello, creo que el cambio de legislación es, sinceramente, el árbol que no deja ver el bosque. El mercado del alquiler no necesita un cambio legislativo cada año, lo hizo Trujillo, lo intentó Chacón y lo ha repetido Corredor; sino que exige medidas de fomento de la oferta porque demanda siempre habrá.

¿Y qué hace el arbitraje en pro del alquiler?

Los arrendadores piden dos cosas básicamente: seguridad jurídica, es decir, que si hay incumplimiento que se resuelva cuanto antes y no se eternice y garantías de cobro de rentas y seguros. Dos cuestiones que fomenta el arbitraje, eso sí, si se hace correctamente, utilizando la modalidad del derecho. No hay peor enemigo del arbitraje que el mal arbitraje.