

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

Verónica Rodríguez

8:00 - 8/11/2009



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.

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 empeñado 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 países 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 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 arrendamiento, la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

En este punto insiste Javier Íscar, secretario general de Aeade: "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 arreglar 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.**