

Normas & Tributos



Una vivienda en alquiler en Madrid. ALBERTO MARTÍN

El juez admite el arbitraje de alquiler si respeta sus límites

Las asociaciones reconocen que los tribunales rechazan los procesos de 'equidad', que suelen inclumplir las normativas

Xavier Gil Pecharromán

MADRID. Las asociaciones de arbitraje consideran que los laudos sobre controversias surgidas en el alquiler de viviendas de locales, son aceptadas por los juzgados de Primera Instancia, si se fundamentan en derecho y se respetan las limitaciones impuestas por las leyes de Arrendamientos Urbanos (LAU) y de Enjuiciamiento Civil (LEC).

"Siempre y cuando hablemos de arbitraje de derecho (con árbitros abogados en ejercicio y laudos motivados aplicando el Derecho) y de laudos dictados en el mismo partido judicial que la finca afectada, es considerado válido para resolver conflictos en arrendamientos", afirma Toñi Tricoy, de Arrenta.

Manifiesta también, que "otra cosa es el arbitraje de equidad, que es del que se hablaba en el artículo de ayer de *eEconomista* (laudos

no motivados, el árbitro basta con que tenga más de 18 años, etc.), y de los laudos dictados en un lugar diferente al de donde está situada la vivienda. Estos son los procesos arbitrales que muchos jueces rechazan.

Limitaciones para actuar

El artículo 41 de la Ley de Arbitraje enumera diversos motivos de anulación del laudo, como que los árbitros hayan resuelto sobre cuestiones no sometidas a su decisión o no susceptibles de arbitraje, o que la designación de los árbitros o el procedimiento arbitral no se haya ajustado al acuerdo entre las partes, salvo que fuera contrario a una norma imperativa de esta ley.

Diversos autos de juzgados de Primera Instancia, remitidos por la Asociación Europea de Arbitraje, consideran que los laudos de reclamación de cantidad llevan apa-

rejada la ejecución, conforme a lo establecido en el artículo 517.2 de la LEC, tal y como, por ejemplo, se afirma en un auto del Juzgado de Primera Instancia de Liria (Valencia), de 30 de noviembre de 2009.

El juez, Simó Teufel, estima que "el escrito solicitando la ejecución reúne los requisitos del artículo 549 de la LEC y cumple con los presupuestos procesales exigidos en el artículo 551 de la misma Ley, por lo que, como dispone el precepto últimamente citado, procede despachar la ejecución solicitada".

En su parte dispositiva, el auto ordena que se proceda al embargo de bienes y derechos del ejecutado en cantidad suficiente para cubrir las responsabilidades reclamadas y la práctica del lanzamiento (desahucio) en un plazo de un mes.

En la misma línea se manifiestan otros juzgados de Alcobendas, Blanes, Guadalajara...

Condena por falsear las facturas para evitar pagar el canon por copia privada

La Audiencia Provincial de Álava multa con 114.000 euros y 21 meses de prisión a un vendedor

Almudena Vigil

MADRID. Una sentencia de la Audiencia Provincial de Álava ha condenado a un comerciante a 21 meses de prisión y a pagar una multa de 114.515,60 euros a favor de la entidad de gestión de derechos de autor Egeda al probarse que había falseado sus facturas con el propósito de evitar pagar el canon por copia privada en aquellos productos sujetos a él.

Según se explica en la sentencia, fechada el pasado 24 de marzo, el acusado "elaboraba facturas de venta de material no sujeto al canon, haciendo constar en las facturas emitidas inexistentes ventas de otros productos, los cuales no están sujetos a remuneración, numerándolas con números correlativos y creando un sistema de doble facturación".

Delito penalizado

Para determinar la condena a imponer al acusado, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Álava examina la diferencia entre las conductas descritas en los números 2 y 4 del artículo 390.1 del Código Penal, relativo a la falsificación de documentos públicos. El apartado segundo se refiere a la simulación de un documento en todo o en parte, de manera que induzca a error sobre su autenticidad, y el cuarto alude a aquellos supuestos en que se falte a la verdad en la narración de los hechos.

A este respecto, la Audiencia recurre a la doctrina establecida por el Tribunal Supremo (TS) y avala la decisión de incardinar el supuesto enjuiciado en el segundo aparta-

do. En este sentido, "la creación y manipulación ilegítimas de los documentos que engendran esta apariencia de realidad constituye un ataque al tráfico fiduciario, es decir, a la fe pública, en la medida en que los documentos gozan de crédito en las relaciones sociales y su utilización es necesaria para el normal desarrollo de la convivencia organizada".

A modo de explicación, la doctrina del TS apunta que, en principio, la diferenciación entre los párrafos segundo y cuarto del artículo 390.1 debe efectuarse incardinando en el párrafo segundo del artículo 390.1 aquellos supuestos en que la falsedad no se refiera exclusivamente a alteraciones de la verdad en algunos de los extremos consignados en el documento, que constituirían la modalidad despenalizada para los particulares de faltar a la verdad en la narración de los hechos, sino al documento en sí mismo, en el sentido de que se confeccione deliberadamente con la finalidad de acreditar en el tráfico jurídico una relación jurídica absolutamente inexistente.

Volviendo al caso de autos, la sentencia de la Audiencia de Álava declara que, "al margen del volumen de la falsedad, la entidad de la misma excede de lo meramente ideológico e incide en el aspecto material", ya que el documento se simula en su totalidad, desde el número de registro, pasando por el contenido, hasta la cifra final, de manera que, "si bien son ciertas las condiciones e identidades de vendedor y comprador, no lo es la relación jurídica que documenta la factura". La factura no falta a la verdad, por tanto, en uno de sus extremos (el objeto vendido), sino que refleja un negocio inexistente y de este modo se introduce en el tráfico mercantil, vulnerando el bien jurídico protegido por la norma.

Si vivienda y trastero se alquilan en el mismo contrato persiste el retracto al vender alguno

X. G. P.

MADRID. No cabe interpretar, que impide la acción de retracto el hecho de encontrarse alquilados, mediante un único contrato, vivienda y trastero, porque ello limitaría, de forma contraria al derecho, la facultad reconocida por la Ley a los arrendatarios, para retraer a su favor los inmuebles que tengan arrendados, referidos exclusivamente a los pi-

sos, locales o trasteros que ocupe mediante un contrato de arriendo.

Así lo establece una sentencia del Tribunal Supremo, de 24 de marzo de 2010, que considera que no impide que el arrendatario ejerza el retracto sobre unas fincas que forman por agrupación voluntaria una unidad registral, si en realidad son independientes físicamente.

Dada la finalidad de la Ley, el derecho de retracto ha de conside-

rarse aplicable no sólo en los casos en que se venda un solo piso o planta destinados a vivienda o local de negocio, sino también a aquellos otros en que el propietario proceda a la agrupación de dos o más y realice la venta conjunta de los mismos por un solo precio, en cuya coyuntura se impone la necesidad de reconocer a los inquilinos o arrendatarios la facultad de ejercitar el derecho de retracto.

Bruselas pide más control de las auditoras tras Lehman

Antonio León

BRUSELAS. Michel Barnier, comisario europeo de Mercado Interior, anunció ayer que en otoño publicará un libro verde para abrir un debate sobre los auditores y la estabilidad financiera. "Mientras el papel de bancos, fondos de inversión y agencias de calificación de riesgos fue inmediatamente cuestionado por la crisis, el de las auditoras no", la-

menta Barnier antes de defender: "Hay que debatirlo, especialmente tras las cuestiones planteadas en el contexto de la auditoría de las cuentas del banco americano Lehman Brothers. Mientras las grandes auditoras han centralizado su gestión y estructura de toma de decisiones en Europa, su supervisión sigue realizándose en el ámbito nacional. Es el momento de trabajar para reforzar su supervisión a nivel europeo".