

[ELPAIS.COM](#) [La Comunidad](#)

- [Login](#)
- [Crea tu Blog](#)

[Publicidad en Internet](#)

Mejora tu posicionamiento en Google añadiendo anuncios con enlaces hacia tu pagina o blog, gratis en aGua.

- [Blog](#)

[« Alquileres compras ventas](#) | [Inicio](#)

21 Mar 2010

[Actualidad inmobiliaria](#)

Escrito por: [anuncios-agua](#) el 21 Mar 2010 - [URL Permanente](#)

[Mercado Inmobiliario 21 de marzo de 2010](#)

[El 20% de los alquileres incluye cláusula de Arbitraje](#)

Propietarios frente a su inseguridad blindando los contratos con coberturas adicionales para cobrar las rentas y proteger su vivienda

- * Un 85% de los propietarios sólo alquilan si incluyen alguna garantía adicional, especialmente el arbitraje o el cobro de rentas
- * Incrementan en 7 puntos los convenios de arbitraje en arrendamientos
- * La crisis dispara la desconfianza de los propietarios a alquilar y la demanda de garantías adicionales para ahorrar tiempo y dinero

A pesar de que el alquiler aumenta en España, la coyuntura económica ha disparado la desconfianza de los propietarios: un 85% teme no cobrar las rentas o sufrir desperfectos en la vivienda y no se arriesga a firmar un contrato de arrendamiento si no es con una cobertura adicional que le desegurridad.

“Se da la paradoja de que hay más mercado de alquiler y más interés de alquilar, pero los propietarios prefieren esperar a alquilar para tener todas las garantías”, explica Carlos Ruiz, gerente de la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda, Arrenta.

Garantías de cobro de rentas, seguros de actos vandálicos y, también, el Arbitraje, figuran entre los servicios elegidos por los propietarios para blindar sus propiedades inmobiliarias. Así, el 20% de los contratos de alquiler incluyen una cláusula de sometimiento a Arbitraje para prevenir y resolver posibles futuros conflictos, lo que representa un incremento en torno a 7 puntos con respecto al año pasado y las estimaciones de Arrenta apuntan a que en 2010 podría llegarse a que uno de cada cuatro arrendamientos se firmen con un convenio de arbitraje anexo.

¿Qué es el Arbitraje?

Después de su crecimiento, el Arbitraje no es aún tan conocido en España como en otros países de la UE y Norteamérica. Esta práctica –regulada por la Ley de Arbitraje 60/2003– es una vía paralela y sustitutoria de la Justicia Ordinaria por la que, en caso de conflicto entre dos o más partes, un tercero neutral e imparcial, denominado árbitro, resuelve la controversia dictando un laudo (sentencia) que es de obligado cumplimiento, no recurrible y ejecutable. Es “de Derecho” cuando el árbitro es un abogado en ejercicio, experto y el laudo está motivado aplicando el Derecho, lo que garantiza la sujeción a las Leyes vigentes.

El arbitraje es una fórmula rápida, económica y factible, dado que se obtiene un laudo (sentencia firme) en un plazo mucho más rápido. Esta agilidad permite el ahorro de 6 meses de media en comparación con acudir a los Juzgados. En el caso de los procedimientos para el cobro de rentas y desahucios por impago, por ejemplo, Arrenta garantiza la obtención de un laudo en el plazo máximo de un mes. En el caso de que la parte condenada no acate el laudo, igual que con otro tipo de sentencias, se ejecutará por los Juzgados.

Para someterse al arbitraje, ambas partes deben estar de acuerdo y firmar un convenio que así lo reconozca y que representa una renuncia a solucionar los conflictos en los Juzgados. Esta cláusula, añadida al contrato de arrendamiento, se ha convertido en la mejor aliada de quienes quieren evitar enfrentarse a situaciones como un inquilino moroso o un propietario que no devuelve la fianza y, sobre todo, una solución rápida y más económica para quienes ya se ven con el problema.

Consejos para alquilar más seguro

Para alquilar sin riesgos, Arrenta recomienda tanto a propietarios como inquilinos que tomen una serie de medidas preventivas. Sobre todo, que se asesoren por profesionales –la Asociación tiene un teléfono de atención gratuita -900 100 808– y que hagan uso de una cobertura adicional.

Con respecto al arbitraje, Arrenta recuerda que es conveniente tener en cuenta:

- Que sea Arbitraje de Derecho. Para evitar que, en caso de tener que ejecutar el laudo en un Juzgado, el Juez lo rechace. Los jueces rechazan el arbitraje de equidad porque el único requisito que se pide al árbitro es que sea mayor de edad, lo que no garantiza la defensa de las partes con criterios acordes a la Ley.
- Que el procedimiento incluya la posibilidad de enervar. Para garantizar los derechos del inquilino a pagar su deuda antes de dictarse la sentencia y seguir en la vivienda –al menos en una primera ocasión–.
- Que se dicte el laudo en el lugar de la finca. Para evitar también que algunos jueces no lo acepten y por rapidez que conlleva (algunas instituciones arbitrales reducen costes presentando todos los laudos en Madrid, pero eso conlleva un mayor atasco de este partido judicial y considerables dilaciones en los tiempos de ejecución).
- Seleccionar bien la Entidad Arbitral, por sus árbitros, su experiencia en el sector inmobiliario, su rigor...

La solvencia de la Asociación Europea de Arbitraje (Aeade) –institución arbitral elegida por Arrenta–, su experiencia en el sector inmobiliario y sus estrictos códigos de control y calidad, son la mejor garantía en los procedimientos. Los árbitros de Aeade son abogados en ejercicio, con un mínimo de 5 años de experiencia, catedráticos, doctores en Derecho, ex magistrados... y tienen un profundo conocimiento de la legislación en materia de arrendamientos urbanos. Esta institución, que cumple su décimo aniversario, está avalada por numerosas instituciones públicas y privadas, empresariales,

institucionales y jurídicas, que trabajan con ella. Es, así mismo, una de las recomendadas por el Club Español de Arbitraje.

Efecto preventivo y garantías adicionales

Además de su rapidez y eficacia, otra de las características que hace crecer el uso del Arbitraje es su efecto preventivo: el hecho de que ambas partes se comprometan a utilizarlo hace que sean más “cuidadosas” con sus obligaciones. De este modo, los contratos que incluyen alguno de los servicios de Arrenta con Arbitraje, tienen un índice de morosidad del 1,5%, una tasa muy por debajo de la media –que supera ya el 5%-.

En cuanto al ahorro económico, los procedimientos arbitrales son de por sí menos costosos que los judiciales pero existen, además, opciones como la que propone Arrenta: con un pago único para toda la duración del contrato (88€) el propietario tendrá cubiertos todos los gastos del procedimiento en caso de necesitarlo.

Arrenta recomienda utilizar otras garantías adicionales, como las de Cobro de Rentas y las de Cobertura de Actos Vandálicos. Justo lo que reclaman los particulares que consultan en el teléfono gratuito de la Asociación –900 100 808-. Las llamadas, que se han multiplicado por cinco, se centran principalmente en estos aspectos: cómo evitar a los morosos, cómo cobrar las rentas, cómo recuperar la vivienda en caso de impago y cómo hacer frente a actos vandálicos.

“Los propietarios prefieren tener atadas dos cosas. Uno son los plazos, es decir, si me incumplen obtener la posesión cuanto antes -y eso sólo lo da el arbitraje de Aeade- y la otra, las rentas garantizadas”, explica Carlos Ruiz e insiste en que: “lo que más pesa a la hora de alquilar es la tranquilidad y sólo se está tranquilo si se tiene el contrato blindado con garantías como las rentas y el arbitraje.”

De hecho, un 65% de los arrendadores que contacta con Arrenta, además de Arbitraje, pide siempre para sus contratos de alquiler una Garantía de Rentas. En la Asociación se reciben llamadas de inquilinos preocupados porque aumentan los requerimientos por parte de los arrendadores antes de confiar en ellos para alquilarles su vivienda y cada vez les es más difícil acceder a una vivienda.

Arrenta atiende esa demanda con un servicio de Arrenta Total, que incluye Arbitraje y una Garantía de Cobro de Rentas que proporciona la cobertura de rentas a partir del segundo mes de impago, cobrada mes a mes por los propietarios, durante seis meses seguidos –tiempo suficiente para resolver la situación vía arbitraje.

[0 comentarios](#)

Tags: [actualidad](#), [inmobiliaria](#)

Escribe tu comentario

Nombre _____

URL _____

Comprobación anti-spam



Introduce **las dos palabras**, separadas por espacios