

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 SÓLO DOS MESES SE PUEDE OBTENER EL DESAHUCIO VÍA ARBITRAJE

- Se reducen los tiempos de lanzamiento vía arbitraje en un 30% con la nueva Ley de "Desahucio Exprés"
- Más de 2.000 juzgados de toda España ejecutan laudos de Aeade
- Uno de cada cinco alquileres incluye cláusula arbitral

Madrid – 21 de julio de 2010. 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. (Auto en documento adjunto)

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.

DATOS

Evolución de los laudos arbitrales de Aeade en arrendamientos urbanos

Año	% anual de crecimiento
2004	61,54%
2005	62,86%
2006	58,82%
2007	67,00%
2008	45,57%
2009	26,00%

Fuente: Aeade

Nota para el editor

Arrenta, Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda, tiene como principal objetivo fomentar el uso de herramientas y garantías para el acceso a la vivienda y la resolución de conflictos en Comunidades de Vecinos. Arrenta da respuesta inmediata a las exigencias y necesidades de los propietarios e inquilinos y aporta ventajas y valor añadido a los profesionales inmobiliarios.

Las herramientas para lograrlo son:

- Arbitraje de Derecho. El Arbitraje es una herramienta rápida, económica y eficaz, dado que se obtiene un laudo (sentencia firme) en un plazo rápido. Esta agilidad permite el ahorro de 6 meses de media en comparación con acudir a los Juzgados. La solvencia de la Asociación Europea de Arbitraje (Aeade) es su mejor garantía.
- Garantía de Rentas. A través de la empresa Paragon Advance España se proporciona la cobertura de seis o doce meses de rentas y los costes del procedimiento cuando exista un impago.
- Cobertura de Actos Vandálicos. Asegurados los desperfectos producidos por los inquilinos, hasta 3.000€.
- Defensa jurídica gratuita. En el caso de necesitar los servicios de abogado y procurador –por ejemplo, para ejecutar un laudo en el Juzgado de Primera Instancia-, todos los servicios de Arrenta cubren esa instancia.

Más información: **Departamento de Comunicación de Arrenta** - Responsable: Toñi Ricoy

Tel: 91 431 97 96 ext. 124 – Fax: 91 431 35 45 - Web: www.arrenta.es - E-mail: tricoy@arrenta.es - comunicacion@arrenta.es



0

JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 30 BARCELONA
Gran Via de les Corts Catalanes, 111

és còpia

Procedimiento: EJECUCIÓN DE TÍTULOS NO JUDICIALES 902/2010, sección B1

Parte ejecutante:
Yebenes
Procurador/a:
Parte ejecutada: |
Procurador/a:

DILIGENCIA.- En Barcelona, a veintitres de junio de dos mil diez.

La extiendo yo, el/la Secretario/a Judicial, para hacer constar que el día 16.6.10 el/la Procurador/a de los Tribunales en nombre y representación de

ha presentado ante el Juzgado Decano demanda de Ejecución de Laudo Arbitral así como los juegos de copias pertinentes, la cual ha quedado registrada con el número 9 Paso a dar cuenta a S.S. Ilma. Doy fe.

EL/LA SECRETARIO/A JUDICIAL

AUTO

Magistrado/a-Juez Don Roberto García Cenicerós.-
En Barcelona, a veintitres de junio de dos mil diez.

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- El/la Procurador/a de los Tribunales en nombre y representación de | en ha presentado demanda en la que solicita que se despache ejecución frente a en virtud del título ejecutivo siguiente: laudo arbitral de dictado por Asociación Europea de Arbitraje de Derecho y de Equidad (AEADE).

IL·LUSTRE COL·LEGI D'ABOGATS DE BARCELONA
RECEPCió
MULTIFICACIÓ
30-06-10 / -1-07-10



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Examinada la anterior demanda, se estima, a la vista de los datos y documentos aportados, que la parte ejecutante reúne los requisitos de capacidad, representación y postulación procesales necesarios para comparecer en juicio, conforme a lo dispuesto en los artículos 6, 7, 23, 31 y 538 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC/2000).

SEGUNDO.- Asimismo, vistas las pretensiones formuladas en la demanda, este Juzgado tiene jurisdicción y competencia objetiva para conocer de las mismas, según los artículos 36, 45 y 545 de la LEC/2000.

TERCERO.- El título que se presenta tiene aparejada ejecución, a tenor de lo establecido en el apartado segundo, punto segundo, del artículo 517 de la LEC/2000.

CUARTO.- La demanda reúne los requisitos del artículo 549 de la LEC/2000, se acompañan los documentos exigidos en el artículo 550 y, como establece el artículo 551, concurren los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolece de ninguna irregularidad formal y los actos de ejecución que se solicitan son conformes con la naturaleza y contenido de aquél. En consecuencia, procede despachar la ejecución en los términos solicitados, incluso en lo que se refiere a la cantidad que se presupuesta para intereses posteriores y costas.

PARTE DISPOSITIVA

En atención a todo lo expuesto, **decido:**

Despachar ejecución contra los bienes y derechos propiedad de la parte ejecutada en cuantía suficiente para cubrir la suma de //4.989,64 euros de rentas, más las que venzan hasta la fecha del lanzamiento y //1.500.- euros fijada esta última provisionalmente en concepto de intereses y costas de esta ejecución; sin perjuicio del derecho de la entidad ejecutada, para el caso de haber ejercitado acción de anulación, de solicitar la suspensión de la ejecución, siempre que ofrezca caución por el valor de la condena más los daños y perjuicios que pudieran derivarse de la demora en la ejecución del laudo (art. 45 Ley 60/2003 de Arbitraje).

Asimismo en cuanto al lanzamiento de la vivienda acordado en el laudo hágase saber a que el próximo **día 22 de julio de 2010 de 9 a 15,30 horas se procederá al lanzamiento REQUIRIÉNDOLE** a fin de que desaloje y deje libre y a disposición del ejecutante la vivienda sita en la calle de Barcelona, y retire todas las cosas que hubiere en su interior y que son objeto del título, considerándose en otro caso, bienes abandonados a todos los efectos.

A tal fin póngase en posesión de la parte ejecutante del inmueble de que se



Sirva testimonio del presente Auto como Mandamiento en legal forma al SAC, haciéndole saber que se le faculta expresamente para descerrajar la puerta y penetrar en el interior.

Hágase saber a las partes que, de conformidad con lo establecido en el artículo 155.5 de la LEC/2000, si cambiasen de domicilio durante la sustanciación del proceso, deberán comunicarlo de inmediato a este órgano jurisdiccional.

Notifíquese esta resolución a la parte ejecutada, con entrega de copia de la demanda ejecutiva y de los documentos con ella acompañados, sin citación ni emplazamiento, para que en cualquier momento pueda personarse en esta ejecución.

Esta resolución no es susceptible de recurso alguno (artículo 551.2 de la LEC/2000), sin perjuicio de que la parte ejecutada pueda oponerse a la presente ejecución dentro del plazo de **diez días** hábiles, contado a partir del día siguiente a la notificación de este auto (artículos 556 y siguientes de la LEC/2000).

Así lo manda y firma S.S. Ilma.

EL/LA MAGISTRADO/A-JUEZ

Ante mí,

