

Los laudos arbitrales permiten recuperar la vivienda en apenas 4 meses

Laudos emitidos en 1 mes y validados por los jueces permiten a los propietarios recuperar de forma mucho más rápida las viviendas ocupadas por morosos

- **JMG recuperó su local en 4 meses, sin necesidad de abonar ningún coste gracias a los servicios de Arrenta**
- **La experiencia muestra la eficacia del sistema arbitral para superar el atasco judicial**

Madrid – 11 de mayo de 2010. Los casos de propietarios que al decidir alquilar su vivienda o local deciden asegurarse con los servicios de Arrenta muestran la rapidez del sistema arbitral frente al atasco de la justicia ordinaria.

Con laudos dictados en un mes y la imposibilidad de recursos que dilatan el proceso, el salto frente a la justicia ordinaria es tremendo, ya que en los juzgados se acumulan causas (más de 3 millones pendientes según el último informe del Consejo General del Poder Judicial), las vistas se retrasan varios meses y los morosos utilizan todas las argucias posibles para alargar más los plazos con recursos y otras medidas.

Como ejemplo, Arrenta muestra dos casos de propietarios que antes de alquilar decidieron asegurar sus contratos con los servicios de Arrenta. El resultado ha sido positivo: por sólo el coste de Arrenta Total (88€) han podido despreocuparse y recuperar de forma rápida su inmueble: sin necesidad de buscar ni pagar procuradores ni abogados, sin esperar a que los Juzgados aceptaran su reclamación, sin enfrentarse a una vista cara a cara con el inquilino moroso, sin sufrir demoras por alegaciones...

Cómo recuperar un local en 4 meses por 88 euros

Jesús MG alquiló su local a la empresa J...S.L., pero dejaron de pagarle... Como previamente habían firmado una cláusula de arbitraje, a principios de septiembre de 2009 decidió iniciar el procedimiento arbitral. El 5 de octubre obtuvo un laudo arbitral que condenaba a la empresa J...S.L. a pagarle las deudas pendientes y a entregarle el local.

Como la empresa decidió no acatar el laudo, se presentó un requerimiento en el Juzgado de Alcobendas. El 7 de enero de 2010 el juez dictaminó la ejecución del laudo, lo que implicaba que la empresa J...S.L. debía abonar la deuda pendiente (21.389 euros) y los intereses y costas (6.416 €) o sería embargado por esas cantidades y fijó una fecha -27 de enero 2010- para proceder al desahucio si fuese necesario.

De este modo, Jesús MG pudo recuperar su local en sólo 4 meses desde que decidió poner su caso en manos de la institución arbitral. Un plazo que pone de manifiesto la celeridad y eficacia del sistema arbitral.

Además, Jesús MG no tuvo que pasar por más contratiempos. Al firmar el contrato incluyó un convenio arbitral y los servicios de Arrenta. Al ver que se acumulaba la deuda, se puso en contacto con la Asociación, remitió la documentación precisa y no tuvo que hacer frente a ningún otro gasto (los servicios de Arrenta cubren los costes arbitrales y los judiciales: árbitro, notificaciones, abogado, procurador...). **-Consulta [aquí](#) la resolución-**

Obtener la llave de la vivienda en apenas 6 meses

Isabel RP alquiló una vivienda a María BS. Ante los impagos, en junio 2009 optó por la vía arbitral. El 17 de julio de 2009 obtuvo un laudo que condenaba a María BS a pagarle la deuda y devolverle la posesión de la vivienda. Ante la decisión de la inquilina de no acatar el laudo, se procedió a la solicitud de ejecución. El 17 de noviembre de 2009 el juzgado de primera instancia número 003 de Don Benito dictó la ejecución de la deuda (2.244 euros), los intereses y costas (675 €) y puso una fecha límite -16 de diciembre de 2009- para la devolución de la vivienda o en caso contrario para la ejecución el desahucio forzoso –que no tuvo que producirse porque la inquilina entregó las llaves antes de llegar a la fecha límite-.

También fue todo sencillo y rápido para Isabel: comunicó a la Asociación su caso, envió la documentación y pudo recuperar la vivienda en menos de 6 meses, sin tener que hacer más trámites ni más gastos que los servicios iniciales de Arrenta. **-Consulta [aquí](#) la resolución judicial de este caso-**

Arbitraje de derecho, laudos motivados y bien presentados

En ambos ejemplos, la institución arbitral –en este caso la Asociación Europea de Arbitra (Aeade) que es la que utilizan los servicios de Arrenta- dictó el laudo en menos de un mes. Al ser el laudo una sentencia inapelable y ejecutable, al decidir las partes condenadas no acatarla, sólo hubo que solicitar ante los juzgados correspondientes su ejecución: es decir fijar el cobro o embargo de los bienes del deudor si seguía sin pagar y una fecha límite para que, si llegado ese día no hubiese entregado las llaves, proceder al desahucio forzoso.

Y los dos juzgados estimaron la validez y ejecución del laudo dictado por varios motivos: porque ser un laudo de derecho, porque se dictó en el lugar de la finca, porque se atienen a la legislación vigente...

"El arbitraje es una vía 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", explica Carlos Ruiz, gerente de Arrenta. 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, con el arbitraje de la Asociación Europea de Arbitraje (Aeade) cuyos laudos, además, se emiten en el lugar donde está ubicada la finca, para asegurar su rapidez y eficacia (otro aspecto que aceptan y recomiendan todos los tribunales).

Las lagunas de la Ley del "Desahucio Exprés"

En la vía judicial, sin embargo, las cosas siguen sin funcionar. A pesar de las esperanzas de muchos en la Ley 19/2009, conocida popularmente como de "Desahucio Exprés", la realidad muestra que la falta de medios personales y material de los juzgados continúa teniendo paralizados los procedimientos.

Además, algunas lagunas del texto impiden que se hagan realidad aspectos pensados para poner freno a las argucias empleadas por muchos morosos para alargar los procesos. Es el caso, por ejemplo, de la solicitud de justicia gratuita o abogado y procurador de oficio. Esta petición era formulada en muchos casos justo antes de celebrarse la vista con el fin de demorar aún más todo, especialmente entre los llamados "morosos profesionales".

La Ley 19/2009 fijó en 3 días el plazo para acogerse a la Justicia Gratuita desde la notificación, pero deja abierta una puerta para los *"supuestos contemplados en el párrafo segundo del artículo 16 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita"*. La práctica muestra que los jueces se acogen a esta puntualización y continúan aplazando los juicios cuando el demandado solicita abogado y procurador de oficio, aunque sea fuera de plazo (tal y como puede comprobarse en el auto adjunto: [Consúltalo aquí](#)).

"Han pasado ya más de cuatro meses desde la entrada en vigor de la nueva Ley y en la práctica ha habido pocos cambios. Al revés, los Juzgados están más atascados que nunca, porque llegan cada vez más casos de todo tipo, y se aplazan sistemáticamente los procedimientos, incluidos los de desahucio. Así que podemos decir que el Desahucio Exprés está atascado, no funciona", recalca Carlos Ruiz.

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 meses de rentas a partir del segundo mes de impago y los costes del procedimiento cuando exista un impago.
- Cobertura de Actos Vandálicos. Asegurados los desperfectos producidos por los inquilinos, hasta 3.000€.
- Asistencia 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