

Tu lugar para
vender lo que quieras
tus**anuncios.com**



Si tu conexión de Internet
corre menos que el AGUA
DEL BELÉN...

6 Mb reales + LINEA y LLAMADAS

Contrátalo
por **39.90 €/mes** durante un año

OFERTA
EXCLUSIVA
ON LINE

ONO

pisos.com BETA | **Actualidad
Inmobiliaria**

[Date de alta GRATIS](#) | [Entra](#) | [Acceso profesionales](#)

- [Noticias](#)
- [Vivienda](#) | [Estadísticas](#) | [Alquiler](#) | [Local](#) | [Hipotecas](#) | [Más actualidad](#)
- [Reportajes](#)
- [Entrevistas](#)
- [Opinión](#)
- [Blogs](#)
- [Guías](#)
- [Ayudas a la vivienda](#)

Buscar noticias...



Viviendas en Venta



- | | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| • A Coruña | • Cantabria | • La Rioja | • Salamanca |
| • Alava | • Castellón | • Las Palmas | • S.C. de Tenerife |
| • Albacete | • Ceuta | • León | • Segovia |
| • Alicante | • Ciudad Real | • Lleida | • Sevilla |
| • Almería | • Córdoba | • Lugo | • Soria |
| • Andorra | • Cuenca | • Madrid | • Tarragona |
| • Asturias | • Girona | • Málaga | • Teruel |
| • Ávila | • Granada | • Melilla | • Toledo |
| • Badajoz | • Guadalajara | • Murcia | • Valencia |
| • Balears | • Guipúzcoa | • Navarra | • Valladolid |
| • Barcelona | • Huelva | • Ourense | • Vizcaya |
| • Burgos | • Huesca | • Palencia | • Zamora |
| • Cáceres | • Jaén | • Pontevedra | • Zaragoza |

- [Obra Nueva](#)
- [Viviendas en Venta](#)
- [Viviendas en Alquiler](#)
- [Terrenos](#)
- [Locales y Oficinas](#)
- [Naves](#)
- [Parking](#)

OPINIÓN

[El alquiler necesita seguridad](#)

12 de Enero, 2010 Valoración:
☆☆☆☆☆
0 (0 votos)

Sin comentarios



Los vaivenes sufridos por la economía española y el sector inmobiliario están provocando cambios que convertirán al alquiler en protagonista del mercado en los próximos años. El alquiler es una buena salida para absorber la oferta de viviendas, para que los propietarios obtengan ingresos extras y para los inquilinos que no pueden o no quieren acceder a una vivienda de otra forma. De momento, ya está aumentando.

En este 2010 recién estrenado, podría llegar a representar el 15% del mercado total, lo que nos acercaría a los modelos europeos, pero aún está lejos del 40% de algunos de estos países. Para que se dispare el alquiler, es preciso seguir poniendo en marcha medidas de fomento de la oferta. Porque la sociedad necesita **una oferta mayor y más segura**. Por eso, la rapidez en la solución de conflictos y la garantía del cobro de rentas son básicas.

La **seguridad**, no obstante, es una de las asignaturas pendientes y uno de los aspectos que más preocupa y más hace dudar al propietario de una vivienda antes de alquilarla. Pero las sucesivas reformas legislativas puestas en marcha hasta el momento no han logrado darle una respuesta satisfactoria. Es cierto que se han mejorado algunos aspectos pero sigue fallando lo más importante: los plazos. Y eso es algo que no cambiará, al menos mientras no se dote de más medios a los Juzgados, que es donde, a la postre, reside el mayor retraso.

Los **Juzgados** están saturados, colapsados, al igual que los servicios comunes de notificaciones y embargos. Es decir, no hay medios, ni agentes, ni días disponibles para adelantar fechas y acelerar los trámites. Además, no existe uniformidad, cada Juzgado funciona con su propio ritmo y el tiempo total necesario para la conclusión de un proceso de desahucio puede oscilar entre 4 y 18 meses, a veces incluso más.

El propietario que se decide a alquilar su vivienda no quiere problemas para cobrar, ni para recuperar las llaves y, sobre todo, se irrita cuando ve que a él le cuesta más de un año echar a un inquilino moroso, mientras que su vecino lo ha logrado en 8 meses (que sigue siendo mucho tiempo). Esa **falta de uniformidad** en los Juzgados, junto a la lentitud en general de los procedimientos judiciales, redundan en la imposibilidad de resolver las necesidades del arrendamiento vía judicial.

El **arbitraje**, sin embargo, sí que ofrece esa seguridad que necesita el alquiler. Hoy por hoy, se ha convertido en la mejor herramienta para garantizar tiempos y uniformidad en la resolución de conflictos de alquiler para ambas partes y con un coste inferior –lo que no logran los Juzgados-. La forma es muy sencilla. Un ejemplo: el propietario de un piso alquilado, en cuanto pase un mes sin cobrar la renta, puede poner en marcha el procedimiento arbitral y obtendrá, en un plazo máximo de un mes, un laudo o sentencia firme. No importa en qué localidad sea, ni el tribunal arbitral, siempre se cumplirá ese plazo máximo de un mes para la obtención de una resolución que es firme, ante la que no caben recursos, y que se puede ejecutar legalmente si no se acata de inmediato.

Por eso decimos que el único “**desahucio exprés**” realmente eficiente seguirá siendo el arbitraje de Derecho, que supone para los propietarios un ahorro medio de 6 meses en tiempo y de más de 5.000 € en esfuerzo económico. La experiencia de Arrenta nos lo ha demostrado, además de señalar también que cuando hay un compromiso de recurrir a la vía arbitral, se reducen los casos de problemas. Asimismo, este ejemplo se puede extrapolar a todos los conflictos que puedan surgir durante la relación arrendaticia, por solicitud de cualquiera de las partes, sólo con que ambos hayan incluido en el contrato una cláusula de sometimiento al arbitraje de Derecho para la resolución de incidencias. En definitiva, sólo con una mayor seguridad jurídica para propietarios e inquilinos y una garantía real de cobro de rentas, el mercado del alquiler irá creciendo aún más.



Carlos Ruiz, Gerente de Arrenta.



El único “desahucio exprés” realmente eficiente seguirá siendo el arbitraje de Derecho.



NOTICIAS RELACIONADAS

- [El arbitraje agiliza la resolución de los problemas de alquiler](#)
- [Entra en vigor la ley de 'desahucio exprés'](#)

Palabras clave

[Alquiler](#), [arbitraje](#), [Arrenta](#), [derecho](#), [desahucio](#), [juzgados](#), [seguridad](#)...

ENVÍA TU COMENTARIO

Tu comentario:

Nombre:*

E-mail:*

Acepto la [cláusula de privacidad](#)

[Enviar comentario](#)

Blogs destacados



[Consumidores en acción](#) Exigencias básicas de calidad



[Con la casa a cuestras](#) Valor razonable