

idealista.com/news noticias y opiniones sobre el mercado de la vivienda

[< ir a idealista.com](#)

[alta/acceso usuarios](#)

publicidad

el arbitraje, incapaz de solucionar todos los conflictos del alquiler

martes, 27 abril de 2010 - 09:51 h / publicado por [id equipo@idealista](mailto:idequipo@idealista)

los procedimientos arbitrales no son aplicables al alquiler en cuestiones como la resolución de un contrato o el desahucio por impago. así lo entiende la justicia, que en sus sentencias diferencian entre las normas negociables entre las partes y las que no lo son, sino que deben ajustarse exactamente a lo dispuesto en la ley. por ello, **para cuestiones como expulsar a un inquilino moroso por la fuerza es necesario acudir a los tribunales**

la juez fernández alcalde explica que cuando se redactó la ley de arrendamientos urbanos (lau), "el legislador parecía proclive a la posibilidad del arbitraje en la materia", pero el artículo 39 – que en su punto 5 señala que las partes podrán pactar el sometimiento de los litigios a los tribunales arbitrales, de conformidad con lo establecido en la ley 36/1988, de 5 de diciembre - fue derogado por la ley de enjuiciamiento civil, por lo que **"actualmente no existe precepto legal que ampare el sometimiento a arbitraje** de cuestiones relativas a arrendamientos urbanos"

así, el arbitraje como mucho puede servir para demostrar un impago y declarar la obligación del inquilino de desalojar la vivienda, pero para poder expulsarlo por la fuerza será necesario recurrir a los tribunales de justicia

arrenta, la asociación para el fomento del alquiler y acceso a la vivienda, explica a idealista.com/news los **casos en los que el arbitraje si es aceptado**:

"es cierto que los jueces no aplican o no aceptan el arbitraje para el alquiler cuando se da una de las dos circunstancias siguientes:

- que se trate de arbitraje de equidad, y no arbitraje de derecho: el árbitro, en el caso de "equidad" puede ser cualquier persona mayor de 18 años; en el de "derecho", debe ser un abogado en ejercicio. además, en el de "derecho", los laudos deben ser motivados conforme a derecho, es decir, a la legislación vigente

- que se dicten laudos en lugares distintos del lugar de situación (o partido judicial) de la finca, lo que supone vulnerar la ley

los jueces consideran –con razón- inaplicable el arbitraje de equidad para el alquiler. no obstante, eso no afecta a todas las formas de arbitraje. **el arbitraje de derecho sí es aplicable para alquiler**. más de 2.000 jueces lo han avalado en españa, los profesionales lo respaldan, el consejo general del poder judicial lo recomienda y las leyes lo ratifican. así, las leyes 60/2003 de arbitraje y la 19/2009 de fomento y agilización procesal del alquiler (la conocida como de "desahucio exprés") validan explícitamente el arbitraje como método para resolver conflictos en alquileres. el vicepresidente del cgj, fernando rosa, lo recomienda en el último informe del organismo. las instituciones públicas lo utilizan. jueces, abogados y profesionales jurídicos lo recomiendan y desde arrenta también lo recomendamos. es el que utiliza la asociación europea de arbitraje (aeade) y es el que **está aportando soluciones reales y rápidas** a propietarios e inquilinos"

artículo visto en **elEconomista**
[el arbitraje es inaplicable para el alquiler, según los jueces](#)

publicidad

te damos tu hipoteca

caixageral.es
hipotecas.com
ing_direct

servicios del hogar

[internet everywhere](http://internet.everywhere)

[añadir tu comentario](#) [ver comentarios](#)

compartir esta noticia 

[publicar en menéame](#)

para que la gente vote la noticia

[retwittear noticia](#)

para que tus seguidores la lean

[compartir en facebook](#)

para que tus amigos lean la noticia

otras formas de compartir esta noticia

¿te ha parecido interesante?

[enviar esta noticia a un amigo](#)

le mandamos un email a quién tú quieras

[suscribirse a las últimas noticias](#)

las recibirás en tu lector de rss