



INICIO RSS FEED COMENTARIOS BLOGGER

EL BLOG JURÍDICO DEL DERECHO CIVIL Y MERCANTIL  
CONSULTA CUALQUIER DUDA JURÍDICA



LEGISLACIÓN JURISPRUDENCIA FORMULARIOS BIBLIOGRAFÍA FORO  
CONTACTO

Buscar en google...

BIENVENIDOS A IURISCIVILIS - EL BLOG JURÍDICO DEDICADO AL DERECHO CIVIL Y MERCANTIL ESPAÑOL CON TODA LAS NOVEDADES LEGISLATIVAS. DESCARGA FORMU

DICCIONARIO JURDICO A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | L | M | N | O | P | Q | R | S | T | U | V | X | Y | Z

## Promoción UOC



Estudio el Máster de Asesoría Jurídica de Empresa en la UOC

29/10/2009

## Las medidas de aseguramiento de los contratos de alquiler. El arbitraje de derecho y de equidad

### Lista Inquilinos Morosos

Antes de alquilar, consulte el Fichero de Inquilinos Morosos.

[www.FiMiberica.com](http://www.FiMiberica.com)

### Abogados de Desahucios

No cobramos hasta que recupere su vivienda o le abonen las rentas.

[www.quieroabogado.com](http://www.quieroabogado.com)

### Asistencia Viviendas

200 abogados expertos en todas las materias 24h a tu servicio

[www.legalitas.com/abogados](http://www.legalitas.com/abogados)

### Garantía de alquiler.PNAG

Alquiler seguro y con garantías. Compra online por 58 € Envío gratis

[www.rentalo.es](http://www.rentalo.es)

Anuncios Google

**Resumen.** - Hace escasos días publicamos este artículo en el cual informábamos que el reconocimiento legal del denominado «Desahucio Express» es ya casi una realidad. En efecto, la Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios viene a suponer un intento del legislador de agilizar los trámites judiciales en los juicios de desahucio, con el fin inmediato de poner la vivienda arrendada a la libre disposición del arrendador. Ahora bien, siendo loable esta iniciativa y resultando que la misma supondrá una notable mejora en la dinámica procesal de estos procedimientos derivados del impago de la renta arrendaticia, cabe afirmar, con cierta seguridad, que esta reforma no paliará los efectos negativos producidos por los inquilinos de mala fe. En este sentido, puede ser oportuno señalar que la incertidumbre que suele venir asociada a la ejecución de cualquier sentencia de desahucio no va a desaparecer con esta modificación legal, necesaria, desde luego, pero que no garantizará el reintegro del importe de los alquileres vencidos y no abonados.

En este artículo vamos a tratar de exponer las medidas necesaria que debería tomar el arrendador, como paso previo a la celebración del contrato de arrendamiento de su vivienda o local y comprobar la posible vertebración de la desjudicialización de estos conflictos relativos al impago de la renta derivada del contrato de alquiler, con el uso y fomento de determinadas vías extrajudiciales. Únicamente vamos a realizar una mera exposición, carente de cualquier comentario, de las medidas a adoptar por el arrendador, pues serán objeto de ulteriores análisis en otros artículos de esta bitácora.

En colación con este tema, sobre todo en aquellos casos de inquilinos de buena fe, resulta muy llamativo el denominado «alquiler blindado» cuyos comentarios cerraran este trabajo, exponiendo, como paso previo, si el interés por el arbitraje en materia de arrendamientos urbanos se encuentra debidamente justificada.

### TRADUCTOR ONLINE

Google Translation

## Patrocinadores

125 x 125 Publicidad

125 x 125 Publicidad

125 x 125 Publicidad

Tu publicidad aquí. [Envía un email.](#)

## Comparte/Suscripción Feed

Share / Save



a las novedades por email

## Index Temático del Blog



INDICE DE DERECHO CIVIL  
INDICE DE DERECHO MERCANTIL

### PUBLICACIONES MÁS POPULARES

La subasta inversa online de bienes inmuebles (Calificado 4.5 por 2 personas)

Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los... (Calificado 3.5 por 2 personas)

### CATEGORIAS

Abogados (15)  
Arbitraje (3)  
Arrendamientos (23)

### BUSCAR EN EL BLOG

Google™ Búsqueda personalizada

NUBES

BOE  
Responsabilidad Civil  
Jurisprudencia  
Consumidores  
Noticias Jurídicas  
Dr. José Luis Segura  
Propiedad Industrial  
Costas Judiciales  
Registro Mercantil  
La Unión Europea

Derecho Real  
Contratos Informáticos  
Portales Empleo  
Derecho Extranjeria  
Abogados  
indice D. Merc  
Derecho Mercantil  
Foro  
Intercambio Enlaces  
Com. Europea

Buscar

## I.- Medidas de aseguramiento del contrato de alquiler

En España resulta evidente la preferencia de los consumidores por la compra de la vivienda sobre la opción del alquiler, al contrario que en otros países europeos donde los arrendamientos están más extendidos e incorporados a la cultura popular (v. gr. Alemania). La falta de motivación de los propietarios por la opción del alquiler queda patente si tenemos en cuenta que el parque de viviendas sometidas al alquiler no supera el 10 por ciento y existen más de tres millones de viviendas desocupadas. La razón de este fenómeno se encuentra, fundamentalmente, por la incertidumbre que genera en los propietarios la posibilidad de la existencia de inquilinos morosos.

La crisis del sector inmobiliario, el descenso pausado de los precios de las viviendas, y la dificultad en la obtención de vías de financiación (que produce una caída en picado de las ventas) son las razones principales que han motivado, no un cambio de tendencia, pero sí un incremento paulatino de la confianza de la demanda y oferta inmobiliaria en el alquiler de viviendas. En este sentido, los impagos de alquileres en España crecieron un 12,2% en el segundo trimestre de 2009 con respecto al mismo periodo del año anterior, lo que eleva la cuantía media de impagos en todo el territorio nacional a 7.600 euros, según [FIM Ibérica](#). Lamentablemente, no existe una base fiable de datos sobre este tipo de morosidad, por lo que se han utilizado los datos ofrecidos por los arrendatarios y con la información de más del 15% de sentencias judiciales por desahucio, según revela el estudio realizado por el [Fichero de Inquilinos Morosos](#) (FIM), el cual está inscrito en el Registro General de la [Agencia Española de Protección de Datos](#) y permite al propietario comprobar si su inquilino ha tenido arrendamientos impagados en cualquier parte de España, además de acceder al registro de incidencias judiciales por desahucio.

Sin embargo, la reforma legal que se avecina, como suele suceder, parece insuficiente y no termina de hacer frente al verdadero problema que existe en el mercado inmobiliario español; que no es otro, que el desarrollo de una verdadera política dirigida al fomento del mercado de las viviendas de alquiler.

A mi juicio, las medidas existentes para dotar de garantías y proteger los derechos del arrendador frente al incumplimiento de las obligaciones de pago del inquilino, entre otras, pueden ser las siguientes:

- La concertación de un seguro de daños y responsabilidad civil a los inquilinos.
- La existencia de avales bancarios y/o inmobiliarios.
- La inscripción del contrato de arrendamiento en el registro de la propiedad y, obviamente, su pase por las Cámaras de la Propiedad Urbana.
- La comprobación de la situación de morosidad de los arrendatarios en el Fichero de Inquilinos Morosos (FIM).

La falta de pago de la renta está regulada en el artículo 27.2 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (Disp. Adic. 5ª redacc. Ley 50/1998), en la que se dispone que se puede resolver el contrato no sólo por falta de abono de la renta, sino también de cualquiera de las cantidades asimiladas o que corresponda pagar al arrendatario (elevación de la renta por mejoras, gastos generales, servicios, tributos, etc.) en virtud del contrato. Pero para que opere esta causa de resolución es preciso que el arrendador no haya impedido el pago sino que haya colaborado para ello, facilitando el recibo y concurriendo al lugar de pago pactado, o en su defecto a la vivienda arrendada. Como hemos mencionado más arriba, el acceso a la jurisdicción ordinaria, como vía de resolución conflictual debería utilizarse como un método residual, provocando la utilización de otras vías menos costosas, como el acuerdo ex artículo 1809 del Código Civil en relación al artículo 22.4 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil o el arbitraje, siempre que la buena fe de las partes invitase a la elección de estos métodos, lo cual no siempre es posible.

## II.- El arbitraje en los contratos de arrendamientos



[Foro](#) (1)  
[Índice D.º Civil](#) (1)  
[índice D.º Mercantil](#) (1)  
[Intercambio Enlaces](#) (1)  
[Jurisdicción Voluntaria](#) (2)  
[Jurisprudencia](#) (6)  
[Justicia Gratuita](#) (4)  
[La Propiedad](#) (6)  
[Legislación](#) (18)  
[Noticias Jurídicas](#) (44)  
[Obligaciones Dinerarias](#) (10)  
[Portales Empleo Jurídico](#) (7)  
[Propiedad Horizontal](#) (16)  
[Propiedad Industrial](#) (4)  
[Propiedad Intelectual](#) (3)  
[Protección de Datos](#) (4)  
[Reclamaciones Servicio Telefonía y ADSL](#) (9)  
[Recursos](#) (6)  
[Registros](#) (7)  
[Responsabilidad Civil](#) (6)  
[Simulador Hipotecas](#) (1)

### COMENTARIOS

On Oct 30 [Iuriscivlis](#) commented on [el procedimiento de ejecución](#): "Hola Anónimo. Para responder a tu pregunta, es aconsejable que, antes, leas este artículo: ..."

On Oct 30 [iuriscivlis](#) commented on [ley de medidas de fomento y agilización](#): "A Filomeno2006. Disculpa la demora en contestarte. Si te refieres a si la iniciativa ha sido impulsada por el Ministro de Justicia, permíteme que te..."

On Oct 30 [Anonymous](#) commented on [el procedimiento de ejecución](#): "Hola. Estábamos en el proceso de comprar un piso y resulta que nos enteramos de que tenía una orden de embargo por impago de hipoteca (nota colgada..."

On Oct 30 [Anonymous](#) commented on [ley de medidas de fomento y agilización](#): "La mejora más importante es la del EMPLAZAMIENTO, el Servicio Común de Notificaciones podrá dejar bajo la puerta la citación, se acabó el peregrinaje..."

On Oct 29 [Iuriscivlis](#) commented on [las medidas de aseguramiento de los](#): "Coincido contigo en que

[Reservar](#) [Discurso](#) [Muebles](#)

Búsquedas recientes

Aleatorio

El arbitraje es una institución, creada por el Estado, previa a la vía judicial, que tiene por finalidad resolver ante un tercero la controversia que le plantean dos o más partes que declaran someterse al dictamen del dirimente. El Arbitraje se halla regulado en la [Ley 60/2003, de 23 de diciembre](#), de Arbitraje

La Ley 22/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, incorpora en su articulado a la institución arbitral para la solución de conflictos que puedan plantearse en materia arrendaticia estableciendo la posibilidad de que las partes en la relación jurídica puedan pactar, para la solución de sus conflictos, la utilización del procedimiento arbitral (Vid. [Disposición Adicional Séptima](#)).

Con la Ley de Arbitraje prácticamente toda la materia arrendaticia es de libre disponibilidad, a tenor del artículo 2 de la L.A. y por tanto puede someterse al juicio del árbitro para que resuelva ejecutivamente las controversias planteadas en este sector del derecho. Por tanto, no sólo el impago de la renta es susceptible de sometimiento al arbitraje, sino también las dudas interpretativas que se presenten respecto a la duración del contrato de arrendamiento que libremente hayan pactado las partes, así como las cuestiones atinentes al estado de la vivienda una vez que cese el contrato de alquiler. Y así mismo, todas las controversias que puedan surgir con respecto al avalista, siempre que este también este se halla sometido al mismo.

Sus principales ventajas son las siguientes:

**1. Brevedad:** tres meses para dictar laudo frente a unos seis meses para dictar sentencia, sin contar con la cantidad de recursos que pudiere haber.

**2. Reducción de costes:** aún teniendo que pagar al árbitro e incluso sirviéndose de abogado en el arbitraje, resulta más económico que el proceso del Estado. Que con su vía de recursos encarece el procedimiento.

**4. Especialidad:** Los árbitros en materia arrendaticia como cualquier otra cuestión deben o pueden ser un especialista sobre la materia lo que es garantía de un final más acertado. Mientras que el juez del Estado, que nadie niega su preparación, tiene que ver muchas materias que a veces le impiden especializarse, como ya apunté en este [artículo](#). En efecto, los actuales Juzgados de Primera Instancia se encuentran sumergidos en una vorágine competencial demasiado amplia. La especialización de los jueces y, por ende, de los Juzgados Civiles podría ser una solución para encontrar el camino hacia una administración de justicia civil resolutive y eficaz.

Por otra parte, conviene tener presente que es imprescindible que en el contrato de arrendamiento o a posteriori si no figurase en él en documento aparte, los contratantes establezcan el pleno sometimiento a la vía arbitral con renuncia a la jurisdicción ordinaria que les pudiera corresponder. Un ejemplo práctico de esta cláusula podría ser el siguiente modelo:

*«Las partes, cuyas circunstancias personales constan en el contrato citado y que se dan aquí por íntegramente reproducidas, acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación del presente contrato de arrendamiento, se resolverá mediante ARBITRAJE DE EQUIDAD O DE DERECHO establecido en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, aceptando expresamente la obligación de cumplir la decisión arbitral que se dicte, así como la designación del Árbitro y procedimiento arbitral que figura en este Convenio Arbitral».*

El procedimiento arbitral se inicia con escrito de demanda en el que se relatan brevemente los hechos y la cuestión a someter al árbitro, indicándose las pruebas de las que pretende valerse la parte que lo inicia. Acto seguido, se contesta por la contraparte con indicación de las pruebas de que piensa valerse. Y como se ha dicho el árbitro puede citar a una audiencia o pueden las partes prescindir de este trámite. Las notificaciones y comunicaciones se consideran recibidas el día en que hayan sido entregadas, son válidas las realizadas por telex, fax y otros medios de comunicación electrónico o telemática que permitan dejar constancia de remisión y recepción (Vid. Art. 4 LA). Los plazos

*la reforma, siendo necesaria, será del todo insuficiente, pues aunque tu experiencia haya sido buena en este aspecto, sé de..."*

On Oct 29 [Iuriscivlis](#) commented on [la reserva de un piso o local](#): *"Hola anónimo: La cláusula penal es una estipulación incluida en un contrato en virtud de la cual, para el caso de que alguna de las partes incumpla o..."*

On Oct 29 [Tristan](#) commented on [las medidas de aseguramiento de los](#): *"Me ha parecido una entrada magistral y utilísima, sobre todo en lo que respecta a los distintos arbitrajes y sus diferencias. Respecto a la nueva..."*

On Oct 29 [Anonymous](#) commented on [la reserva de un piso o local](#): *"Buenas tardes, Firmé hace más de un año un contrato de reserva con una promotora, la vigencia de dicho contrato es hasta 31 de Diciembre de este..."*

On Oct 25 [Anonymous](#) commented on [el lenguaje jurídico](#): *"Hola. alguien podría decirme que es un contexto jurídico?"*

On Oct 22 [filomeno2006](#) commented on [ley de medidas de fomento y agilización](#): *"Hay que felicitar, entonces a Don Francisco Caamaño Domínguez, por la reforma de la LAU.Saludos."*

[Add this widget to your blog](#)

NOTICIAS UE

Noticias de actualidad acerca de la UE

[Euroalert.net](#)

03/11/2009 - La UE recuperará este año más de 1.100 millones de euros de los fondos regionales [...]

02/11/2009 - Honeymoons, del director serbio Goran Pasjaljevic, Espiga de Oro en la Seminci [...]

02/11/2009 - 7.000 millones más para la protección de los niños en Internet [...]

30/10/2009 - Los dirigentes de la UE aúnan posiciones para Copenhague y el fin de la

Buscar

se computan por días naturales y si el último fuera festivo se prorrogará hasta el primer día laborable siguiente.

El árbitro decide la controversia mediante laudo que tiene los mismos efectos que una sentencia judicial y es ejecutivo. Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la L.A., debe tener unas condiciones mínimas en cuanto a la forma: debe recogerse por escrito y ser firmado por el árbitro, siendo posible el soporte electrónico, óptico o de otra tipo siempre que quede constancia del mismo. También deberá estar motivado aunque sea de equidad. Los árbitros notificarán directamente a las partes el laudo sin necesidad de ser protocolizado notarialmente, aunque cualquiera de las partes a su costa podrá instar al árbitro antes de la notificación para que el laudo se protocolice. Conforme a la vigente LAU, el árbitro debe dictar en materia arrendaticia el laudo en el término de tres meses salvo que las partes dispongan otra cosa. También cabe el laudo "homologado" que consiste en que las partes de mutuo acuerdo antes de que el árbitro dicte su laudo, lleguen a una transacción entre ellas y le piden al árbitro que se lo homologue.

El laudo una vez firme tiene los mismos efectos que las sentencias judiciales. Para hacerlo efectivo se acude al Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se haya dictado el arbitraje y esta ejecución se despacha, aunque contra el laudo alguna de las partes haya ejercitado acción de anulación en la Audiencia Provincial. La acción de anulación ante la Audiencia Provincial solo procede por los motivos tasados en el artículo 41 de la Ley de Arbitraje y no puede afectar al contenido del laudo que es inmodificable, es decir, que sólo puede atacarse el laudo del árbitro porque no exista convenio o este sea inválido o nulo, o porque el árbitro haya resuelto fuera de plazo o sobre materias diferentes a las que las partes le hayan sometido, o bien porque no le haya sido notificada a alguna de las partes el nombramiento del árbitro o no se haya seguido el procedimiento antes señalado.

Ahora bien, aunque la sumisión al arbitraje en los arrendamientos urbanos se encuentra plenamente admitida por la doctrina y la jurisprudencia, la cuestión dista mucho de ser pacífica. A priori, el arbitraje en los juicios de desahucio debe admitirse siempre que se respeten los requisitos y garantías del arrendatario y sin que sea posible la renuncia a derechos de orden público, tal como expresamente contempla el artículo 6 de la LAU.

### III.- El denominado «alquiler blindado» El arbitraje de derecho o de equidad en materia de arrendamientos urbanos.

En relación al tema anterior, en los últimos años ha aparecido una figura denominada «contrato de alquiler blindado» que no es otra cosa que una garantía para el arrendador para cubrirse de la posibilidad de que el inquilino produzca desperfectos en la vivienda arrendada o impagos en la renta arrendaticia. Éstos contratos de alquiler, vienen garantizados por determinadas empresas profesionales que dicen que es un instrumento rápido y eficaz para la resolución de este tipo de litigios.

Con esta garantía, dueños e inquilinos podrían evitar la vía judicial en caso de conflicto, dejando el problema en manos de un árbitro que dicta sentencias en menos tiempo (de 25 a 30 días, frente a los seis u ocho meses de un tribunal convencional). En caso de conflicto el arrendatario tendría que hacer frente a los gastos jurídicos y administrativos, mientras que el arrendatario no pagará nada. Una vez adjuntado al contrato de alquiler por un precio relativamente módico (menos de 100 euros, en función de cada empresa), si se presenta un problema con inquilino, el propietario envía una reclamación a estas empresas con las pruebas por escrito de lo que se alegue. En menos de tres meses el árbitro dicta un laudo firme, de obligado cumplimiento e irrevocable.

La polémica sobre la admisibilidad o no del arbitraje a los arrendamientos urbanos, tiene su razón de ser, entre otras, en la distinción entre arbitraje de equidad y de derecho. Las partes pueden pactar que el arbitraje se desarrolle y se resuelva en *derecho* o en *equidad*, para lo cual deberán determinar previamente qué tipo de arbitraje se identifica mejor con la materia y con el conflicto concreto que desean resolver. El tipo de arbitraje elegido no afecta a los

presidencia sueca [...]  
30/10/2009 - La Comisión propone nuevas normas para mejorar la investigación de los accidentes de aviación [...]  
30/10/2009 - El Premio Europeo de Arquitectura Contemporánea, expuesto en Barcelona [...]  
30/10/2009 - La Comisión concede 200 millones de euros a casi 200 nuevos proyectos LIFE+ [...]

 Noticias UE

trámites del procedimiento pero sí que condiciona la forma en que el árbitro adopta sus acuerdos y resuelve definitivamente la controversia. A falta de acuerdo de las partes sobre el tipo de arbitraje, éste siempre será de *derecho* porque así lo establece la Ley. El arbitraje de derecho es aquel en el que el árbitro debe resolver el conflicto razonando su decisión jurídicamente y aplicando estrictamente la norma jurídica aplicable al caso, hasta sus últimas consecuencias. El laudo conforme a derecho debe ser motivado. Este es el tipo de arbitraje que se aplica por defecto, es decir, a falta de otro acuerdo expreso de las partes en conflicto. **Resulta idóneo para resolver conflictos sobre interpretación de cláusulas contractuales y todos aquellos otros conflictos relativos a materias reguladas por normas de derecho imperativo, como sucede con la empresa Arrenta Arbitraje.**

Por otra parte, se entiende por equidad la "*rectitud*" y el "*sentido natural de lo justo*". Arbitraje de equidad es aquel en el cual el árbitro resuelve el conflicto mediante un laudo que emite de conformidad con su más leal saber y entender según su sentido natural de lo justo. Este tipo de arbitraje da más margen de maniobra al árbitro ya que éste puede tener en cuenta circunstancias que le permitan moderar la aplicación estricta de la norma jurídica en busca de aquella solución que resulte más justa para el caso concreto atendidas dichas circunstancias. Ello no supone que la decisión arbitral ("laudo") pueda dictarse arbitrariamente y al margen del ordenamiento jurídico o de los contratos firmados que se dicte el laudo sin razonar y motivar la resolución.

Ahora bien, resulta conveniente que comprendamos perfectamente que la sumisión al denominado arbitraje profesional de equidad para la resolución de los conflictos derivados de un contrato de arrendamiento no está exenta de una cierta controversia. En principio, estos servicios de arbitraje prestados por determinadas empresas, proceden de una entidad mercantil que, obviamente, espera obtener un beneficio económico, poniendo a nuestra disposición un documento privado que no deja de ser un modelo de una cláusula de sometimiento de los problemas derivados de un contrato de arrendamiento al arbitraje de equidad y los servicios legales prestados por sus Abogados en aquellos casos de tener que proceder a la ejecución del laudo arbitral.

**Sin embargo, Arrenta Arbitraje, de forma muy acertada, opta por la sumisión al arbitraje de derecho, como hemos señalado más arriba, muchísimo más aconsejable, que el de equidad, mediante la suscripción de las partes intervinientes en el contrato de arrendamiento de un convenio arbitral de AEADE.**

Además, debemos de tener en cuenta, que esta cláusula de sumisión puede incorporarse al contrato de arrendamiento por voluntad de las partes intervinientes, con una redacción similar a la expuesta más arriba con igual e idéntico resultado, sin ningún tipo de costes, sin más que optar por el arbitraje de derecho.

Otra cuestión distinta es que, con un coste económico relativamente pequeño, pudiera resultar aconsejable, en algunos casos, contratar este tipo de servicios profesionales como medio complementario a la resolución judicial de un conflicto ya surgido, cuya eficacia vendrá dada por la propia empresa que publicita esta especie de arbitraje profesional y que supongo que será criticada y avalada por muchos consumidores al mismo tiempo.

Sin embargo, con independencia de estos servicios de arbitraje prestados por estas u otras empresas, la virtualidad jurídica de los arbitrajes de equidad en materia de arrendamientos urbanos [empieza a ponerse en entredicho](#). Para una mejor comprensión, debe conocerse que los laudos no son susceptibles de ningún recurso y si versos afectados por una potencial nulidad.

Algunos juzgados, en decisiones ratificadas por sus respectivas audiencias provinciales, han denegado la petición de ejecución judicial de estos laudos arbitrales. Una decisión que podría sentar [jurisprudencia](#) y privar de eficacia a cientos de miles de cláusulas de sumisión a arbitraje firmadas entre arrendadores y arrendatarios en España.

Doctrina y Jurisprudencia son unánimes al considerar que sólo el arbitraje en derecho ofrece garantías por igual a arrendadores e

Buscador recientes Aleatorio

inquilinos. En concreto, uno de cada dos Juzgados de 1ª Instancia de Madrid no acepta los laudos (o sentencias arbitrales) en materia arrendaticia cuando son dictados en equidad y no en derecho. La razón principal por la que los jueces invalidan estos laudos es que el arbitraje de equidad no exige que las resoluciones estén basadas en normas de derecho y, por tanto, perjudica a los arrendatarios.

Según la Audiencia Provincial de Madrid, «se vulneran los derechos imperativos no disponibles por las partes». Por ejemplo, puede vulnerar derechos irrenunciables de los inquilinos, como los recogidos en el título II de la LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos) y en la propia Ley de Enjuiciamiento Civil como el derecho de enervar o paralizar el desahucio al consignar o pagar las rentas pendientes». En este sentido, se han dado casos de propietarios perjudicados que, según datos obtenidos del mercado, pueden llevar más de dos años sin cobrar las rentas.

En cualquier caso, debemos ser consciente que, aun siendo válido el arbitraje de equidad, la opinión unánime de jueces y doctrina es que el arbitraje en materia de conflictos arrendaticios no admite, en principio, ninguna duda, si se hace de derecho. Por lo tanto, las empresas que ofrecen arbitraje en equidad, pueden correr el riesgo de que el laudo sea nulo.

Como acertadamente señala el Abogado Joaquín Mompó Buchón, cuyo enlace tenéis más abajo, es procedente el sometimiento al arbitraje de los contratos de arrendamiento, de conformidad con la la D.A. 7ª de la LAU y el artículo 2 de la vigente Ley de Arbitraje 60/2003 de 23 de Diciembre, en su apartado 1.

“En concreto que cabe el arbitraje de equidad siempre que se respeten los derechos de las partes sustantivos y procesales; y que en particular procede resolver en equidad sobre la solicitud de desahucio de vivienda por falta de pago. Así se vienen manifestando, desde el año 2004, entre otros, los siguientes magistrados: Antonio Alcalá Navarro Sección 6ª AP Málaga; José Ignacio Álvarez Sánchez, Sección 4ª AP Asturias; Alfonso Barcala Fernández de Palencia, Sección 3ª AP Burgos; Joan Cremades Morant, Sección 13ª AP Barcelona; Antonio Ferrer Gutiérrez, Sección 1ª AP Valencia; Enrique García-Chamón Cervera, Sección 5ª AP Alicante; Ángel Vicente Illescas Rus, Sección 10ª AP Madrid; Pablo José Moscoso Torres, Sección 4ª AP Santa Cruz de Tenerife; Edmundo Rodríguez Achutegui, Magistrado Juzgado 1ª Instancia nº 10 Bilbao. Todo ello también, vista la generalidad con que se pronuncia el artículo 2.1. de la Ley 60/2003 de Arbitraje, en relación con el artículo 27.2 de la LAU y apartado 5 de su preámbulo, máxime si tenemos en cuenta que el título V de la LAU fue objeto de expresa derogación por la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, al disponerlo así su disposición derogatoria única”.

El arbitraje es una decisión que excluye, en aquello que sea posible, a las partes de las normas procesales, siempre que ello no suponga nunca un menoscabo de los derechos del arrendador y arrendatario. En este aspecto la actual L.E.C 1/2000, en el art. 51.1.7º establece que la competencia territorial será siempre el lugar en que esté la finca y el art. 54 impide la sumisión expresa en este y otros supuestos. La cuestión, por lo tanto, es determinar si las partes pueden designar a un Árbitro que resuelva la cuestión en lugar diferente. Debe considerarse esta posibilidad cómo viable , ya que, aunque deben respetarse los derechos de orden público de las partes, no hay motivo para considerar que tramitar y resolver el Arbitraje en un lugar distinto a donde está la finca alquilada menoscabe las garantías procesales, si bien, puede conllevar inconvenientes en el caso de que fuese necesario ejecutar el laudo, debiendo tener en cuenta, por otra parte, que el art. 1 de la Ley especial 60/2003 se refiere a una competencia general de todo territorio español y el art. 26 deja libertad para determinar libremente el lugar del arbitraje.

La tramitación debe cumplir con lo establecido en la Ley 60/2003, en el art. 24 y siguientes, pero, necesariamente se debe tener en cuenta aquellas reglas que quedan fuera de la disposición de las partes, especialmente:

- Indicar la posibilidad de enervación, conforme previene el art. 439.3 de la LEC
- La posibilidad de condonar parte, o el total de la deuda si el arrendatario deja la vivienda o el local en un plazo concreto,



Entradas recientes Aleatorio

- El concepto de renta en los contratos de arrendamientos de vivienda a tenor de la LAU de 1994
- Doctrina jurisprudencial sobre el pago total del arrendamiento de una vivienda

[2 publicaciones más recomendadas »](#)

Publicado por Iuriscivlis en 10:04

Etiquetas: [Abogados](#), [Arbitraje](#), [Arrendamientos](#)

## 2 comentarios:

Tristan dijo... 29 de octubre de 2009 14:19

Me ha parecido una entrada magistral y utilísima, sobre todo en lo que respecta a los distintos arbitrajes y sus diferencias. Respecto a la nueva reforma, la verdad es que soy muy incrédulo respecto a su eficacia. Ya verás como se quedan a medias y no se resuelve nada

Iuriscivlis dijo... 29 de octubre de 2009 16:43

Coincido contigo en que la reforma, siendo necesaria, será del todo insuficiente, pues aunque tu experiencia haya sido buena en este aspecto, sé de buena tinta, que en la mayoría de los casos el atasco de los desahucios proviene de la dificultad de ejecutar la sentencia. Un saludo, Tristán.

## Publicar un comentario en la entrada

Comentar como:

## Enlaces a esta entrada

Crear un enlace

[Entrada más reciente](#)

[Página principal](#)

[Entradas antiguas](#)

Suscribirse a: [Enviar comentarios \(Atom\)](#)