



## Puedes 'vacunarte' contra el fraude en el alquiler por 40 euros

Los convenios de arbitraje ya pueden adquirirse en los estancos

---

**Archivado en:** vivienda, alquileres, morosidad, contrato homologado, gema fernández

---

Por GEMA FERNÁNDEZ (SOITU.ES)

Actualizado 19-05-2008 12:32 CET

MADRID.- Conseguir que un inquilino moroso pague, o salga de tu vivienda en un máximo de cinco meses, o que tu casero arregle el grifo que gotea, o el calentador que no funciona, es posible con tan sólo firmar un papel que puede comprarse en los estancos.

Se llama **convenio arbitral**, y es un documento timbrado que **cuesta 40 euros** y que deben firmar inquilino y casero en el momento de formalizar el contrato de arrendamiento.

Hasta ahora sólo podía adquirirse en algunas agencias inmobiliarias, como Don Piso, Alfa Inmobiliaria o Best House, entre otras, o acudiendo a la [Asociación Europea de Arbitraje \(AEADE\)](#). Pero desde hace un mes, es tan sencillo como acudir al estanco más cercano y solicitarlo junto con el impreso del contrato de alquiler (como se pide un documento para un certificado médico). A la hora de firmar el contrato de arrendamiento, propietario e inquilino deberán rubricar también el convenio arbitral y quedarse con una copia. Si durante el periodo que dure el contrato no existe ningún problema, no habrá porqué acudir a la intervención arbitral.

En caso de que una de las dos partes incumpla el contrato de alquiler (inquilino que no paga las cuotas, propietario que no realiza sus deberes), cualquiera de ellas podrá recurrir al arbitraje.



istockphoto

## Y, ¿cuál es el proceso a seguir?

Paso a paso, es tan sencillo como:

1. Interponer una demanda arbitral a través de la AEADE, para lo que hay que enviar a la asociación toda la documentación pertinente. A saber: contrato de alquiler y contrato arbitral firmado y documentos que justifiquen la demanda (recibos impagados, por ejemplo). De todos modos, la AEADE dispone de un call center para atender dudas. Es el 91 432 28 00.
2. El proceso ya se ha iniciado. Ambas partes (demandante y demandado) recibirán un aviso por burofax de que el proceso arbitral va a iniciarse y el demandado tiene **10 días para alegar**.
3. Si el demandado cumple y paga lo que adeuda, o arregla lo estropeado, el proceso finaliza; si no es así, pasados los 10 días de alegaciones, un árbitro (abogado experto en el tema) interviene y **emite un laudo, o sentencia de obligado cumplimiento, en 20-25 días**.
4. En el caso de que la sentencia no se cumpla de motu propio, se acudirá a la ejecución judicial, que normalmente tarda unos cuatro meses, dependiendo de las ciudades (las más pequeñas tardan menos tiempo).

En total, el proceso arbitral viene a durar un mes desde que se interpone la demanda hasta que se consigue una sentencia. Si tenemos en cuenta que el proceso ordinario supone seis meses, comprobamos el ahorro de tiempo.

En 2007 se firmaron 55.718 convenios arbitrales anexos a los contratos de arrendamientos urbanos, y hasta el 15 de mayo, se habían firmado otros 25.000

más. Hasta la fecha **se han iniciado 250 procedimientos por contratos incumplidos**, lo que supone una tasa del 0,3%, según datos de la AEADE. La cifra es pequeña, según la asociación, porque "el arbitraje es, sobre todo, un método preventivo. Los llamados 'morosos profesionales' conocen el arbitraje y no quieren firmar esos anexos, ya que saben que serán desalojados más rápido", nos comentan.

Una fórmula para estar más protegidos, barata, y, ahora, mucho más fácil de conseguir.

---

## TEMAS RELACIONADOS

Selección de temas realizada automáticamente por



### En soitu.es

La asociación de arbitraje reduce los tiempos de desalojo por impagos

Un total de 630 contratos de alquiler de 2007 incluyen la cláusula de arbitraje

**Ver todos** los temas relacionados en soitu.es

### En otros medios

Los propietarios acuden al arbitraje ante el creciente impago de los inquilinos (libertaddigital.es)

**Ver todos** los temas relacionados en otros medios

---

## 2 COMENTARIOS

Con criterio totalmente subjetivo, como en todos los sitios, los comentarios inapropiados serán borrados. **Si quieres firmar tus comentarios, [regístrate](#) o [inicia sesión](#) »**

los de aeade son unos piratas. buscad en google y veréis cómo se las gastan... "

**Nº 2** por **Anónimo** el 20/05/08 a las 14:01

Muy interesante artículo, ya que desconocía de la existencia de este convenio arbitral.  
gracias soitu.es "

**Nº 1** por **Anónimo** el 19/05/08 a las 18:02

