

Arbitraje

Una vía rápida para los conflictos inmobiliarios

El arbitraje es un método eficaz para resolver problemas entre los implicados en la compraventa o el alquiler de una vivienda. Aunque no está muy extendido en España, es más rápido y, sobre todo, más económico que un proceso judicial. Unas cien empresas del mercado inmobiliario ya incluyen en sus contratos cláusulas por las que se someten a este régimen de resolución de conflictos.

Verónica Marín

Desahucios, impagos de renta, tardanzas en la entrega de llaves, vicios ocultos en los inmuebles... Estos problemas son comunes en el alquiler y la compraventa de viviendas y, normalmente, acaban en denuncias y en procesos judiciales interminables. Además, el miedo a que sucedan incidentes de este tipo hace que muchos propietarios se nieguen a alquilar sus viviendas vacías. Sin embargo, existe un sistema extrajudicial poco conocido, mucho más rápido y menos costoso que los tribunales: el arbitraje. Para llegar a una solución, es necesario que las dos partes implicadas en el conflicto estén de acuerdo en acudir a un árbitro.

Las cortes arbitrales pueden ser públicas o privadas. En el primer caso estarían los colegios de abogados y las cámaras de comercio, entre otras. En el segundo, entidades como la Asociación Comunitaria de Arbitraje y Mediación (ACAM). El director ejecutivo de ésta, Ignacio de Górgolas, destaca entre las ventajas del arbitraje, su rapidez y su bajo precio. En su opinión, los conflictos inmobiliarios pueden resolverse a través de este sistema en un plazo que puede variar entre los tres y los seis meses.

"Los asuntos inmobiliarios que se pueden resolver en un arbitraje son innumerables: el impago del alquiler, el desahucio, los retrasos en la entrega de llaves y las irregularidades en las calidades prometidas por el promotor son algunos de los más habituales", explica.

Igual que un juicio

El proceso es muy similar al de un juicio. Primero, se presentan las pruebas y después, las alegaciones de las partes. Finalmente, el árbitro dicta un laudo, es decir, la sentencia de arbitraje, que tiene "exactamente el mismo valor que el de una resolución judicial", agrega el director de ACAM.

Ignacio de Górgolas reconoce que existe mucho desconocimiento de este sistema en España y que a la parte más fuerte o po-



Las desavenencias entre los compradores y los vendedores de una vivienda pueden resolverse con el arbitraje.

derosa —como el promotor, por ejemplo—, no le interesa, en ocasiones, este tipo de proceso porque supone una vía fácil de reclamación para el usuario. "Para facilitar las cosas, en los contratos inmobiliarios se debería incluir una cláusula donde se fijara que, si surge algún problema, se resolverá mediante el arbitraje", aconseja. La diferencia económica entre acudir a un proceso

judicial y a un arbitraje es abultada. "Para el primero se necesita una media de 6.000 euros y para el segundo, unos 200", asegura.

Álvaro Peña, árbitro de ACAM y abogado especialista en urbanismo insiste en que, a pesar de las aparentes ventajas, este sistema no está lo suficientemente desarrollado en España. "Existen aún reticencias por parte de las empresas. Pero al promotor pro-

fesional, al que no tiene nada que temer, no tendría porque causarle ningún problema resolver cuanto antes un conflicto". Prueba de ello es que, según los datos de ACAM, existen más de cien empresas inmobiliarias que ya incluyen en sus contratos cláusulas para el arbitraje. En estos casos, el usuario puede condicionar la compra de su casa a la inclusión o no de este anexo.

Normas de funcionamiento

Un proceso diferente para cada caso

Existen varios tipos de arbitraje según el asunto que se vaya a tratar o el acuerdo al que lleguen las partes.

Institucional: Está sometido al reglamento de un organismo, ya sea público o privado. En este apartado entrarían, por ejemplo, las cámaras de comercio y los colegios de abogados.

'Ad hoc': En este caso, son las partes las que pueden

establecer las reglas del arbitraje. No se haría cargo de la situación una institución predeterminada.

Arbitraje de equidad. Los árbitros deciden la cuestión según su saber y entender. Cualquier persona puede constituirse en árbitro para resolver el conflicto. Normalmente, se elige a alguien con experiencia y conocimientos probados en la materia que se va a

abordar. Este arbitraje suele ser común en Expedientes de Regulación de Empleo (ERE) de grandes empresas. Además, es el que se utiliza por defecto si las partes implicadas no especifican qué tipo de arbitraje desean utilizar.

Arbitraje de derecho. Los árbitros deciden siempre según la ley vigente. Por ese motivo, tienen que ser abogados en ejercicio.

La hipoteca media se abarata más de 17 euros al mes

Los titulares de una hipoteca media —120.000 euros, con un plazo de amortización de 20 años— tendrán que pagar tras la revisión anual de su préstamo una cuota mensual de 612,93 euros, lo que supone un descenso de 17,36 euros respecto a lo que abonaban antes de aplicar la referencia del euríbor de junio.

El motivo de este fenómeno es que el euríbor a un año, el principal indicador para calcular el tipo de interés de los préstamos hipotecarios, volvió a bajar en junio hasta el 2,103%, uno de los niveles más bajos de la historia, con lo que las cuotas de los créditos que se revisen próximamente experimentarán un descenso.

Tras retroceder durante tres meses consecutivos, este indicador se ha colocado —según los datos provisionales del mercado— en una cota muy inferior a la que registró en junio del año pasado, el 2,404%. En marzo de este año, este índice estaba en el 2,335%.

El euríbor marcó su mínimo histórico en junio de 2003, cuando se situó en el 2,014%. Desde aquella fecha, se ha movido en la horquilla del 2,20% y el 2,40%.

Una bajada del precio de los pisos afectaría al PIB

La economía española sigue dependiendo en gran medida del mercado inmobiliario. Según el director general del Servicio de Estudios del Banco de España, José Luis Malo de Molina, si el precio de los pisos bajara un 10%, el efecto inmediato sería un recorte de ocho décimas en el crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) español.

El experto califica este escenario como "improbable", pero cree que demuestra que la economía española es, dentro de la Unión Europea, la que más depende del mercado inmobiliario para seguir creciendo.

El tirón del sector inmobiliario, la pujanza de la construcción y el crecimiento del empleo favorecido por ésta sustentan el dinamismo de la economía, aunque también constituyen un factor de riesgo debido a la sobrevaloración de la vivienda —que está entre el 24% y el 35%— y también al elevado nivel de endeudamiento familiar, que supera ya el 100 por cien de la renta anual disponible.