

expocasa.com · facildehacer.com · adecorar.com · platodeldia.com · tusplantas.com · misanimales.com


 facilisimo.com  
 encontrar casa, disfrutar un hogar


 expocasa.com

INICIO

INMUEBLES

Obra nueva  
 Segunda mano  
 Alquileres  
 Compartir piso  
 Golf residencial  
 Casas en Europa

SERVICIOS A  
USUARIOS

Hipotecas  
 Anuncia tu casa  
 Alertas  
 Acceso particulares  
 Acceso profesionales

SECCIONES

Noticias inmobiliarias  
 Reportajes  
 El entorno de tu casa  
 Mudanzas

SERVICIOS FACILISIMO

Suscripción  
 E-revista  
 Postales  
 Foros

ESTÁS EN: [Reportajes](#) > [Vivienda](#)

## El arbitraje como solución a los conflictos de arrendamiento



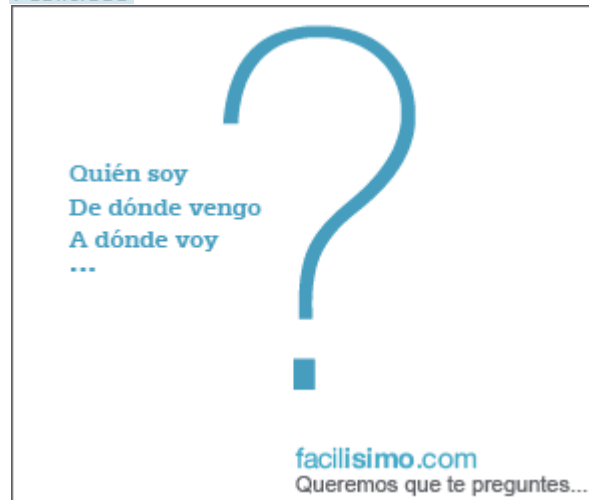
Actualmente, encontrar un piso en el que vivir de alquiler es una cuestión difícil. El catálogo de justificaciones que explica la escasez del actual parque de viviendas disponibles para arrendamiento está repleto: desde la cultura de la propiedad a la que está atada el ciudadano español hasta la dudosa habitabilidad de algunos inmuebles pasando por el elevado precio de la renta y las comisiones de los intermediarios.

Según ciertos participantes del mercado inmobiliario, uno de los puntos claves que frena el ascenso del porcentaje de este tipo de viviendas es la negativa del propietario a colocar su piso dentro del tráfico del alquiler, siendo partidario de dejar que su patrimonio se revalorice sin albergar a nadie. La **inseguridad jurídica** que siente el arrendador ante la posible insolvencia del arrendatario y el dilatado proceso hasta la sentencia han hecho que cada vez sean más los agentes del sector que defienden el **sistema del arbitraje** por encima del camino judicial tradicional.

En contra de lo que se pueda pensar, el arbitraje no es una idea nueva. Otros casos de diversa índole han sido sometidos a arbitraje, tal y como nos confiesa Ignacio de Górgolas, Director General de la Asociación Comunitaria de Arbitraje y Mediación (ACAM): "ha sido un procedimiento idóneo para resolver conflictos que atañen a consumidores, cuestiones relativas al seguro privado, transportes terrestres y propiedad intelectual". A este respecto, también se pronunció Javier Iscar, Secretario General de la Asociación Europea de Arbitraje de Derecho y Equidad (AEADE), admitiendo que el arbitraje internacional es muy conocido y que "en materias mercantiles ha sido más corriente que en otros sectores".



Publicidad



Quién soy  
 De dónde vengo  
 A dónde voy  
 ...

facilisimo.com  
 Queremos que te preguntes...

### Cláusula voluntaria



El arbitraje entra en escena en la misma génesis del contrato de arrendamiento. Propietario e inquilino **acuerdan de forma tácita** y totalmente voluntaria una cláusula en la que se recoge que, en caso de controversia, el asunto será sometido a la opinión de un mediador. Dentro del catálogo de casos que puede resolver el árbitro designado se halla el impago, el subarriendo no consentido, reformas ilegales dentro del inmueble, daños del mismo, etc.


 Grupo  
 facilisimo.com

Este primer acuerdo entre las partes es valorado por De Górgolas como un símbolo de la igualdad que rige el proceso, ya que “en un procedimiento judicial la parte económicamente más fuerte obtiene ventaja, no sólo porque podrá contratar mejores letrados, ya que no siempre es certera la ley de que lo más caro es lo mejor, sino porque, además del tiempo, ya de por sí largo de su tramitación, podrá, si le conviene, alargar el procedimiento valiéndose de todas las instancias y los mecanismos legales que dan oportunidad a tal dilación”.

Asimismo, Iscar manifiesta que “el inquilino no puede desconfiar porque el arbitraje privado es una herramienta igual de eficaz, rápida y económica en los casos en los que quien incumple es el propietario”, añadiendo que “curiosamente, en los casos en los que quien ha contravenido es el inquilino, éste agradece que se haya tramitado un procedimiento arbitral porque al que incumple le cuesta menos que un procedimiento judicial”.



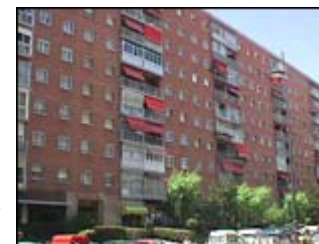
### Rápido y económico



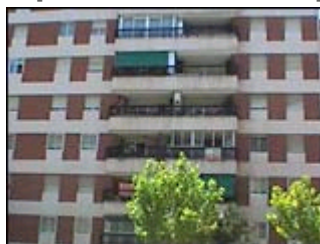
La principal razón que esgrimen aquellos que abogan por esta postura es la **rapidez del procedimiento**, que reduce sensiblemente los plazos de resolución y convierte a la mediación en una solución excelente si tenemos en cuenta la extrema lentitud de los litigios ordinarios. Desde ACAM insisten en la ventaja de “la rapidez con que se soluciona el conflicto o se pone fin a una situación injusta, como puede ser la permanencia en el inmueble sin pagar la renta”. Del mismo modo, AEADE admite que “un conflicto inmobiliario requiere por su propia esencia una pronta solución y lo más económica posible”.

La normativa afirma que el proceso no puede alargarse más allá de **seis meses** “contando desde la fecha en que el demandado recibe la demanda”, aclara Iscar. Sin embargo, tanto ACAM como AEADE emiten el dictamen en un plazo mucho más reducido: “en materia de arrendamientos urbanos nuestros árbitros dictan los laudos en un plazo medio de 25 días, y en compraventas y arras, en 38 días”, confiesa Iscar, mientras que De Górgolas señala que “en ACAM el plazo máximo para emitir un laudo, que equivale a una sentencia judicial, es de tres meses”.

Por otro lado, el arbitraje gana adeptos debido a los **reducidos honorarios** que exigen los profesionales que lo ponen en práctica. El Director General de ACAM se pronuncia sobre la economía del proceso señalando que en la mediación “no es necesario procurador ni tasa”. En este sentido, Iscar afirma que “la Ley permite que la institución arbitral y el árbitro no cobren provisión de fondos a las partes, de ahí que el procedimiento sea económico si la institución así lo decide en su reglamento o en el propio convenio arbitral”. Así pues, el hecho de que no se requiera ni abogado ni procurador, abarata los costes, si bien, tal y como indica el Secretario General de AEADE, “es recomendable que un abogado redacte la demanda y/o contestación y dirija el procedimiento arbitral”.



### Imparcialidad e independencia

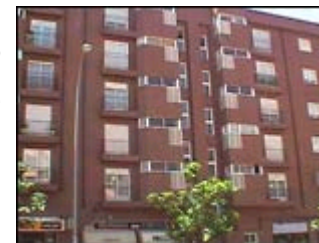


Este sistema responde a dos clases: **arbitraje de derecho y arbitraje de equidad**. Según define Miguel Ángel Gimeno, Presidente de ACAM, en el primero de ellos “el árbitro dicta su laudo, que se ajusta a unas determinadas normas de Derecho, de acuerdo a la Ley positiva y procedimiento fijado. La exigencia general es que el laudo esté motivado conforme a criterios jurídicos”. En cuanto a la segunda modalidad, Gimeno explica que en el arbitraje de equidad “el árbitro resuelve ‘ex aequo et bono’, es decir, según su leal saber y entender, dándole a la Ley un mayor margen de discrecionalidad, debiendo mantener firmemente las reglas del proceso legal. El laudo puede o no estar motivado”.

Esta doble tipología es, según Iscar, uno de los puntos más controvertidos de la Ley, puesto que “árbitro en equidad puede ser cualquier persona mayor de edad en pleno uso de sus facultades civiles y árbitro en derecho debe ser un abogado en ejercicio, salvo que las partes pacten que sea otra persona”. Casi con las mismas palabras, perfila ACAM la diferencia entre ambos árbitros: “el arbitraje de derecho exige que sea un abogado en ejercicio, salvo acuerdo expreso de lo contrario. No obstante, en el arbitraje de equidad, cualquier experto en el tema puede actuar como árbitro”.

Para cumplir con los parámetros de imparcialidad e independencia durante todo el proceso, las cortes arbitrales consultadas por Expocasa.com sostienen, además de la normativa, sus propios métodos. “La Ley garantiza el mecanismo de impugnación de los árbitros más ampliamente que el de los propios jueces, ya que basta una duda justificada sobre su imparcialidad o independencia para poder iniciar el procedimiento de recusación del árbitro. Además, si no prosperase la recusación planteada, la parte recusante podrá, en su caso, hacer valer la recusación al impugnar el laudo”, confirman por parte de ACAM.

Según explicó Iscar, “AEADE designa a los árbitros en función de la materia o controversia suscitada y de acuerdo a unos criterios de rotación que garantizan la imparcialidad e independencia. Para que esa imparcialidad e independencia se aseguren, existe en el seno de AEADE un órgano colegiado llamado Comité de Garantías que se ocupa y preocupa de que se cumplan escrupulosamente las normas de reparto de asuntos”. Así pues, la **eficacia** que caracteriza a la vía de arbitraje convertirá este método para la resolución de conflictos en una de las principales referencias dentro de la actividad inmobiliaria.



**Por Alicia Aragón**

**Imágenes:** Expocasa.com

**Fuentes de información:** [ACAM](#), [AEADE](#)



[Contactar](#) | [Publicidad](#) | [Aviso Legal y Política de Confidencialidad](#) | [Fuentes](#)

Servicios de Internet Expocasa S.L. - Copyright 1999-2005 Todos los derechos reservados - Att. cliente: 902 402 400  
Powered by: Sun Microsystems, Macromedia. Optimizado para Microsoft Internet Explorer a resolución 800x600

Alquiler, venta, alquiler pisos madrid, alquiler pisos barcelona, obra nueva, decoración, diseño jardines, dietas, cocina, comida sana, comida vegetariana, albañilería, carpintería, electricidad, domótica, fontanería, pintura, búsquedas directas, recetas de cocina, cuartos de baño, cocinas, feng shui, mascotas, animales, property in spain for sale