

ARBITRAJE Y ALQUILER ¿QUÉ ES Y CÓMO APLICAR EL ARBITRAJE EN LOS ALQUILERES?

Iago Pasaro Mendez

INTRODUCCIÓN

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 282, 25-11-1994) en su artículo 39.5 establecía 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".

Este artículo fue derogado por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Quedan también derogados los siguientes preceptos, leyes y disposiciones:

"Los artículos 38 a 40, incluido, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos."

La Ley de 1988 de Arbitraje ha sido derogada por la vigente Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, estableciendo en su artículo 2 que:

"podrán ser materias objeto de arbitraje las controversias sobre materias de libre disposición conforme a derecho."

Debe tenerse muy presente la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la defensa de los consumidores y usuarios

CAPÍTULO I Ámbito de aplicación y derechos de los consumidores

Artículo 1 2. A los efectos de esta Ley, son consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de quienes los producen, facilitan, suministran o expiden.

Por lo tanto, en mi opinión, puede incluirse EN LA DEFINICIÓN DE CONSUMIDOR a una persona (inquilino) que utiliza y disfruta (alquila) como destinatario final un bien inmueble (vivienda) del propietario.

En los arrendamientos: el inquilino, al tratarse de consumidor, no puede ser obligado a someterse a arbitrajes distintos del de consumo hasta una vez surgido el conflicto, pudiendo éste someterse al arbitraje privado una vez surgido el conflicto y sabiendo las consecuencias que del mismo se derivan.

¿QUÉ ES EL ARBITRAJE?

El arbitraje es un sistema de resolución de conflictos, alternativo a la vía judicial, y cuya finalización mediante el denominado Laudo, cuyos efectos son similares al de una sentencia dictada en los Juzgados, no apelable y ejecutable.

¿QUIÉN PUEDE ADMINISTRAR EL ARBITRAJE?

Según el Artículo 14 de la Ley de Arbitraje de 2003, los arbitrajes pueden ser administrados por:

Corporaciones de derecho público que puedan desempeñar funciones arbitrales, según sus normas reguladoras, y en particular el Tribunal de Defensa de la Competencia.

Asociaciones y entidades sin ánimo de lucro en cuyos estatutos se prevean funciones arbitrales y conforme a sus propios reglamentos.

¿SE PUEDE APLICAR EL ARBITRAJE AL CONTRATO DE ALQUILER?

La respuesta es afirmativa ya que se trata de una materia de libre disposición, esto es, las partes tienen libertad para pactar las condiciones que consideren más idóneas, siempre que respeten la Ley, la moral y el orden público.

¿A QUÉ TIPO DE ALQUILERES SE PUEDE APLICAR EL ARBITRAJE?

Tanto a los alquileres de vivienda (incluyendo mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador) como para alquileres de uso distinto del de vivienda, los celebrados por temporada y los celebrados para ejercer una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente (por ejemplo: local de negocio, cafetería, pub, discoteca, oficina, etc).

¿CÓMO SE APLICA EL ARBITRAJE EN EL ALQUILER?

Cuando un propietario de un inmueble, local o garaje pretende alquilarlo, TIENE LA POSIBILIDAD DE PACTAR CON EL INQUILINO QUE EN EL SUPUESTO DE SURGIR ALGUNA CONTROVERSIA O PROBLEMA DERIVADO DE ESE CONTRATO, LA SOLUCIÓN SE SOLVENTE A TRAVÉS DEL ARBITRAJE. AL SER

MATERIA DE LIBRE DISPOSICIÓN, LAS PARTES PUEDEN PACTAR LIBREMENTE LAS CLÁUSULAS MÁS ADECUADAS EN EL CONTRATO DE ALQUILER, INCLUIDA LA SUMISIÓN AL ARBITRAJE. CONTRATO DE ALQUILER Y ARBITRAJE.

APLICACIÓN EN 3 SENCILLOS PASOS

EL PROPIETARIO E INQUILINO PACTAN Y ACUERDAN EXPRESAMENTE SOMETER SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AL ARBITRAJE EN CASO DE CONFLICTO.

INCLUYEN UNA CLÁUSULA/CONVENIO ARBITRAL en el contrato de arrendamiento.

FIRMAN AMBAS PARTES EL CONTRATO, CON CONOCIMIENTO Y VOLUNTARIEDAD. CLÁUSULA/CONVENIO ARBITRAL PARA CONTRATO DE ALQUILER "Las partes, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles, acuerdan expresamente someter todo litigio, controversia, discrepancia, cuestión o reclamación derivada de la ejecución, desarrollo, interpretación y/o cumplimiento del presente contrato de (... ARRENDAMIENTO / ALQUILER) DE (... VIVIENDA / LOCAL DE NEGOCIO / PLAZA DE GARAJE...), al arbitraje DE (a) DERECHO / b) EQUIDAD) de (a) ÁRBITRO / b) INSTITUCIÓN ARBITRAL)." ¿QUÉ COSTE TIENE INCLUIR EL ARBITRAJE EN EL CONTRATO DE ALQUILER? NINGUNO. INCLUIR UNA CLÁUSULA DE SUMISIÓN AL ARBITRAJE EN UN CONTRATO DE ALQUILER NO SUPONE NINGÚN COSTE. SÓLO EN EL CASO DE QUE EXISTA UN CONFLICTO ENTRE EL PROPIETARIO Y EL INQUILINO (impago de rentas, obras no consentidas, falta de conservación de la vivienda, incumplimiento de las obligaciones del propietario con el inquilino y viceversa) DEBERÁ PAGARSE AL ÁRBITRO O A LA INSTITUCIÓN ARBITRAL QUE LIBREMENTE LAS PARTES DESIGNEN.

¿QUÉ COSTE TIENE EL ARBITRAJE DE ARRENDAMIENTOS?

Según la Ley de Arbitraje de 2003 Artículo 21.2. "Salvo pacto en contrario, tanto los árbitros como la institución arbitral podrán exigir a las partes las provisiones de fondos que estimen necesarias para atender a los honorarios y gastos de los árbitros y a los que puedan producirse en la administración del arbitraje. A falta de provisión de fondos por las partes, los árbitros podrán suspender o dar por concluidas las actuaciones arbitrales. Si dentro del plazo alguna de las partes no hubiere realizado su provisión, los árbitros, antes de acordar la conclusión o suspensión de las actuaciones, lo comunicarán a las demás partes, por si tuvieren interés en suplirla dentro del plazo que les fijaren."

EN CONSECUENCIA, SÓLO SI SURGE UNA DISPUTA DEBEN AFRONTARSE LOS GASTOS DEL PROCEDIMIENTO ARBITRAL DESARROLLADO POR EL ÁRBITRO O UNA INSTITUCIÓN ADMINISTRADORA DE ARBITRAJES, PERO NUNCA ANTES. ¿CÓMO FINALIZA EL ARBITRAJE DE ARRENDAMIENTOS? CON LA EMISIÓN DEL LAUDO, EL EQUIVALENTE A UNA SENTENCIA JUDICIAL, NO

APELABLE Y EJECUTABLE con los requisitos establecidos en el artículo 37 de la Ley 60/2003 de arbitraje.

¿QUÉ EFICACIA TIENE EL LAUDO?

El laudo firme produce efectos de cosa juzgada y frente a él sólo cabrá solicitar la revisión conforme a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil para las sentencias firmes. (Artículo 43 de la Ley 60/2003 de Arbitraje).

¿Y SI NO SE CUMPLE EL LAUDO? SI SE INCUMPLE EL LAUDO, el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se haya dictado el laudo será el competente para su ejecución forzosa, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

¿QUÉ VENTAJAS PUEDE TENER EL ARBITRAJE FRENTE AL JUZGADO?

Las características más destacadas del sistema arbitral en comparación con la vía judicial podríamos resumirlas en las siguientes:

Celeridad en la resolución del conflicto. (Máximo 6 meses).

Económico por la reducción de gastos y costes en comparación con la carestía de la vía judicial.

Es una vía eficaz de resolución de controversias.

Se desarrolla por la actuación de profesionales y expertos en la materia que sea objeto de arbitraje.

Se satisfacen los intereses personales y económicos y

Se evitan litigios futuros

Disponível em:< http://www.porticolegal.com/pa_articulo.php?ref=259 > Acesso em.: 03 set. 2007.