

Hace algo más de un año que entró en vigor la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos y resulta llamativo que, pese al revuelo que esta nueva disposición ha causado en el sector inmobiliario, haya pasado cierto punto desapercibida para los operadores económicos una de sus aportaciones más interesantes, la posibilidad establecida en el art. 39.5 de que las partes puedan someter sus litigios a los Tribunales Arbitrales, que ha de permitir al sector actuar en el mercado reduciendo en un porcentaje importante, próximo en algunos casos al 50%, las pérdidas debidas a las demoras implícitas en todo procedimiento judicial, como veremos más adelante.

El arbitraje es un sistema de justicia privado al que nuestro Derecho confiere similares efectos que al sistema judicial público. Así, por ejemplo, una resolución arbitral firme (1) de desahucio de un local de negocio produce idénticos resultados que una sentencia firme de desahucio dictada por un juzgado de Primera Instancia, pudiéndose igualmente en base a ambos, fallo judicial o arbitral, solicitarse la intervención de la Fuerza Pública para ejecutar el desalojo del inmueble.

RAPIDEZ Y SENCILLEZ

Las principales diferencias entre los sistemas arbitral y judicial son la rapidez y sencillez. En cuanto a la rapidez, la Ley de Arbitraje (LA) establece en su artículo 30 un plazo máximo de seis meses para que se dicte la resolución arbitral o laudo, plazo que ha sido limitado a 3 meses por la LAU en los asuntos referentes a arrendamientos urbanos. Es precisamente esta brevedad del procedimiento arbitral, en contraste con la duración de los pleitos ante los Tribunales, la que permite a los operadores económicos reducir sustancialmente

EL ARBITRAJE EN EL AMBITO INMOBILIARIO

GREGORIO PLANCHUELO SAINZ



las pérdidas debidas a las demoras que se producen en la obtención de una resolución definitiva.

Piénsese, a este respecto, en los perjuicios causados en el arrendatario de un local de negocio, que no puede ser utilizado debido a que, contra lo pactado, no reúne las condiciones necesarias para ejercer una actividad comercial, o en las pérdidas que sufre el arrendador hasta que consigue el lanzamiento de un arrendatario moroso. En éste y otros casos la rapidez del sistema arbitral para conseguir una solución de carácter ejecutivo tiene importantes repercusiones económicas.

A la anterior ventaja viene a sumarse otra también muy importante, la sencillez del procedimiento arbitral y la obligación que pesa sobre los árbitros de velar porque ninguna de las partes en el litigio pueda sufrir indefensión.

Esto hace que la posibilidad prevista en el art. 21 de la L.A., según el cual las partes podrán actuar por sí mismas, sin necesidad de abogado y procurador, no sea meramente retórica sino algo plenamente factible, especialmente cuando, como es norma general, el arbitraje se realice en equidad, sin que sea necesario para los litigantes tener conocimientos especiales en materia arbitral.

LA VOLUNTAD ES LEY ENTRE LAS PARTES

Por otra parte, el arbitraje rige el principio de que la voluntad es ley entre las partes, permitiéndoseles una amplia gama de posibilidades, para que, si así lo desean, puedan configurar las características de la obligación arbitral.

En primer lugar, las partes pueden someter a arbitraje la totalidad de una relación contractual, o sólo alguno de sus aspectos. Los contratantes también pueden

elegir a la asociación o persona que realizará el arbitraje, o dejar esta elección en manos de un tercero.

También se puede optar entre que el examen de la controversia se realice atendiendo a criterios exclusivamente jurídicos, "Arbitraje en Derecho", o tratando de hallar la solución mas equilibrada entre los intereses de los litigantes, "Arbitraje en Equidad". En ausencia de previsión a este respecto, la LA establece que el laudo se emitirá en equidad.

Otra de las posibilidades es la de establecer cláusulas penales para el caso de que una de las partes se negase a cumplir voluntariamente el laudo. En estos casos, no sólo la intervención de la Fuerza Pública garantizará la ejecución forzosa del laudo, sino que, además, el no cumplimiento voluntario del fallo arbitral creará el derecho en una de las partes a recibir de la otra una cantidad dineraria.

Asimismo, existe la posibilidad de que las partes acuerden plazos distintos a los establecidos en la ley (LA y LAU) para la duración del proceso arbitral determinada, pudiendo incluso las partes indicar el día en concreto en que debe emitirse el laudo o si para el cómputo de los plazos los días inhábiles se tendrán en cuenta o no .

Por último, incluso el criterio para la repercusión de las costas y pago de honorarios puede ser objeto de acuerdo entre las partes.

En otro orden de cosas, a fin de facilitar la realización del arbitraje e impedir que su llevanza a término pueda depender de la buena voluntad de los litigantes, la LA ha establecido que la inactividad o no personación de una de las partes en el proceso no impide que se dicte el laudo ni le priva de eficacia.

CLAUSULA CONTRACTUAL

Para someter al arbitraje una determinada relación contractual, basta con incluir en el contrato una cláusula estableciendo que la resolución de las controversias que surjan en la misma se someten a la decisión de un árbitro, o institución arbitral, obligándose a cumplir tal decisión. Este compromiso obliga a las partes, impidiendo a los Tribunales Ordinarios entrar a conocer sobre los litigios referidos a esa relación contrac-

tual, que sólo podrán ser resueltos por la vía arbitral.

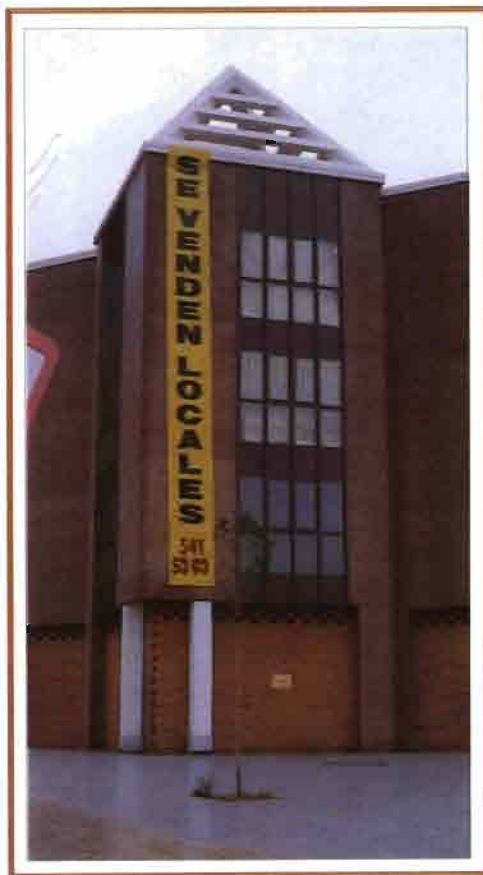
A este respecto, es de significar que resulta muy importante que las partes designen en el contrato la asociación o persona en concreto que realizará el arbitraje, pues en otro caso puede llegar a perderse una de las principales ventajas del sistema arbitral: la rapidez, ya que si no se hubiese realizado tal nombramiento a la firma del contrato, una vez surja la controversia es más difícil que las partes se pongan de acuerdo con respecto a quién será el árbitro y, en tal caso, es necesaria la intervención del Juez para esa designación, con lo que esto implica de pérdida de tiempo.

En el ámbito inmobiliario pueden ser objeto de arbitraje los litigios que surjan en el arrendamiento, la compraventa, la construcción y ejecución de obras, la propiedad horizontal y cualquier otro tipo de conflicto que se produzca en una relación entre personas físicas o jurídicas en las que las partes gocen de libertad de disposición.

En concreto, en lo que se refiere a arrendamientos urbanos, las materias que pueden ser objeto de arbitraje varían según el tipo de inmueble que se ponga en alquiler. Si se trata de una vivienda ordinaria, los asuntos sobre los que puede recaer el laudo son más limitados, pero cuando se trate de viviendas de lujo (aquellas cuya superficie es superior a 300 m² o su renta a 5'5 el salario mínimo interprofesional), o locales de negocio, el fallo arbitral puede dirimir prácticamente cualquier tipo de litigio, desde un desahucio a obligar al arrendador a sufragar obras de mantenimiento.

Esta postura, generalizada entre la mayoría de los autores tales como el Magistrado Angel

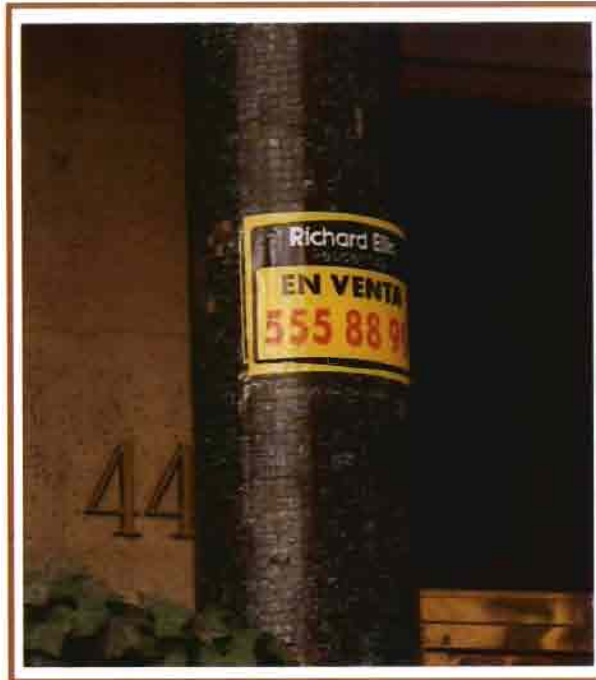
Vicente Illescas ("Boletín de Información del Ministerio de Justicia e Interior" de 5-3-95) o José Mateo Díaz, Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid ("Actualidad Civil" de 10-7-95), no es compartida, sin embargo, por José F. Merino Merchán, Letrado de las Cortes Generales y del Consejo de Estado, ("La Ley" de 5-1-96) que considera que en materia de arrendamientos urbanos no existen límites a la intervención arbitral, pudiendo los árbitros dirimir también controversias referidas a viviendas no suntuarias, a condición de que el laudo sea dictado con sujeción a Derecho.



EL ARBITRAJE ES MAS BARATO

Finalmente, otra de las características que tradicionalmente ha configurado el arbitraje en España, su elevado coste, desde hace un tiempo está siendo objeto de un profundo cambio a raíz de la aparición de asociaciones arbitrales especializadas en temas inmobiliarios que pretenden, entre otros objetivos, dar respuesta a la posibilidad abierta por la nueva LAU de arbitrar en asuntos de arrendamientos urbanos.

A este respecto, alguna de estas asociaciones han fijado sus honorarios en cantidades incluso inferiores a las minutas que suelen facturar abogados y procuradores por acudir a los Tribunales.



Todas estas características suponen importantes ventajas para las partes, facilitando el acceso a la justicia en un alto número de litigios en materia inmobiliaria, ya que el arbitraje no sólo puede resultar más sencillo y barato, sino que debido a su mayor rapidez también reduce una parte importante de las pérdidas que suelen causar a los litigantes las demoras implícitas en el procedimiento judicial. □

GREGORIO PLANCHUELO SAINZ
Presidente de Colegio.
Junta Nacional de Arbitraje de
Consumo

NOTA:

(1) La resolución arbitral adquiere firmeza transcurridos 10 días desde su notificación a las partes sin que sea recurrida. El recurso de anulación de un laudo, al igual que ocurre con el de apelación de las sentencias de los Juzgados de Primera Instancia, debe plantearse ante la Audiencia Provincial.

**SOLUCIONES
RAPIDAS A
LOS LITIGIOS
INMOBILIARIOS**

AAV

ASOCIACION DE ARBITRAJE DE LA VIVIENDA

C/ FRANCISCO GIRALTE, Nº 2 • 28002 MADRID
TEL: (91) 411 41 77 / 28 11 • FAX: (91) 561 56 26