



### ¿QUÉ ES EL ARBITRAJE?

El arbitraje privado, regulado por la Ley 60/2003 de 23 de diciembre, es un mecanismo eficaz y alternativo a la justicia ordinaria que permite la solución de los conflictos entre dos o más partes, donde un tercero experto neutral e imparcial (denominado árbitro) resuelve la controversia dictando un laudo (sentencia firme) que es de obligado cumplimiento.

El arbitraje debe ser aceptado por ambas partes (ya sea de forma previa, a través de un Convenio arbitral, o posteriormente, cuando ya ha surgido el conflicto) como forma de resolver el litigio.



### ¿QUÉ ES EL LAUDO?

Laudo es la denominación de la resolución que dicta un árbitro y que sirve para dirimir y poner fin a un conflicto entre dos o más partes.

El laudo arbitral equivale a una sentencia judicial firme y, por tanto, es también un **título ejecutivo de obligado cumplimiento**.

LEY 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.

Artículo 43. Cosa juzgada y revisión de laudos firmes.

*“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.”*



### ¿QUÉ SUCEDE SI LA PARTE CONDENADA NO CUMPLE EL LAUDO ARBITRAL?

Si la parte condenada no cumple voluntariamente el Laudo, éste se ejecuta judicialmente, igual que una sentencia, ante el Juzgado de Primera Instancia. Es decir, los jueces que conocen de la ejecución forzosa de los laudos no pueden entrar a valorar el fondo de la controversia sino que se limitan a hacer cumplir lo dispuesto por el árbitro, fijando la fecha de desahucio y el embargo de bienes.

### ¿QUÉ TIPOS DE ARBITRAJE HAY?

**Arbitraje en Equidad:** El árbitro que emite el laudo puede ser cualquier persona, no requiere ningún tipo de preparación ni conocimientos de leyes, es suficiente que sea mayor de 18 años.

Un contrato de alquiler en el que propietario e inquilino pacten o anexen un arbitraje en equidad es considerado nulo por los jueces y tribunales. La razón es clara ya que al no aplicar el derecho y limitar los derechos del inquilino, como por ejemplo el derecho a enervar el desahucio, los jueces consideran que el convenio es nulo y, por tanto, también un laudo en equidad.

**Arbitraje en Derecho:** Es el tipo de arbitraje que administra AEADE en arrendamientos urbanos. El árbitro debe ser abogado en ejercicio y el laudo debe estar motivado. Los árbitros de AEADE son Catedráticos, Doctores en Derecho, Abogados en ejercicio con un mínimo de 5 años de experiencia, magistrados en excedencia, etc.

El convenio arbitral en derecho es el único admisible en arrendamientos urbanos porque no limita los derechos del inquilino. Obvia decir que el convenio arbitral de AEADE en arrendamientos urbanos es de Derecho.



### EN CASO DE IMPAGO DE RENTAS

#### ¿CUÁNTO TIEMPO TARDARÍA EN RECUPERAR MI INMUEBLE?

Frente a los 12 meses de media que suele tardar en resolverse un procedimiento judicial para realizar a un desahucio por impago de rentas, el arbitraje permite **reducir los plazos en más de un 50% (entre 4 y 5 meses, de media)**.

#### a) Inmediatez en la resolución arbitral

Al ser un procedimiento escrito, no requiere presencia física de ninguna de las partes.

Gracias al arbitraje que realiza **arrenta**, a través de la Asociación Europea de Arbitraje (AEADE), **se obtiene el Laudo en 35 días de media**, a diferencia de los juzgados que tardan entre 6 y 8 meses en emitir una sentencia.

#### b) Ejecución del laudo

Una vez dictado el laudo, se otorgan 20 días de plazo voluntario para el pago de las rentas y desalojo. Durante este tiempo **arrenta** realiza una Acción de mediación con el inquilino, alcanzando, en un porcentaje elevado, una Solución amistosa para evitar recurrir a la ejecución judicial del laudo.

La ejecución forzosa de un laudo arbitral tarda el mismo tiempo que la ejecución de una sentencia judicial, la media que tardan los juzgados es de 3 meses aprox. pero dependen de la rapidez o lentitud de cada juzgado.

### AHORRO DE COSTES EN EL PROCEDIMIENTO

Mientras en un proceso judicial se han de afrontar distintas provisiones de fondos para pagar las costas de abogado y procurador (tanto durante el inicio del procedimiento como durante la ejecución judicial), entre 1.000 y 1500 euros aproximadamente, en el procedimiento arbitral todos los costes legales están incluidos (98 euros).

JUSTICIA ORDINARIA VS ARBITRAJE		
PARA DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTAS		
FASE DEL PROCESO	JUSTICIA ORDINARIA	ARBITRAJE “Alquiler Garantizado”
<b>Hasta sentencia</b>	<b>COSTE</b> <b>A) provisión de fondos</b> para abogado y procurador: <b>1.000 €</b> aprox. <b>B) Tasa inicio procedimiento: 150 €</b> + 0,10% por reclamación cantidades  <b>TIEMPO</b> - Señalamiento del juicio: <b>4 meses</b> . - El juez dicta sentencia: <b>6 meses</b>	<b>COSTE</b> <b>98 €</b> que cubre todos los gastos legales. - No tiene provisión de fondos. - No tiene tasas de inicio de procedimiento.  <b>TIEMPO</b> - Emisión del laudo: <b>40 días</b> de media (60 días para locales) - Alegaciones y plazo voluntario para pago y desalojo: <b>20 días</b> .
<b>Ejecución Judicial</b>	<b>COSTE</b> <b>A) Tasa Apelación (si la hubiese):</b> <b>800 € + 0,10%</b> por reclamación cantidades  <b>TIEMPO</b> - Si sentencia ha sido notificada al inquilino: <b>3 meses</b> - Si sentencia no ha sido notificada al inquilino: <b>8 meses</b>	<b>COSTE</b> <b>A) Tasa Judicial:</b> <b>200 € + 0,10%</b> por reclamación cantidades <b>Suplemento opcional</b> para ahorrarse las tasas judiciales: <b>20 €</b> <b>B) Tasa Apelación: No cabe apelación con el arbitraje</b>  <b>TIEMPO</b> - Ejecución del Laudo: <b>3 meses</b> .
<b>Tiempo transcurrido hasta lanzamiento</b>	<b>12-14 meses</b>	<b>4-5 meses</b>
<b>Coste total del Procedimiento</b>	<b>1.500 €</b> aprox.	<b>98 €</b> (+ tasa si hay ejecución)



Tasas judiciales



Se pagan en el **100%** de los procedimientos judiciales



Sólo se pagan en el **35%** de los procedimientos arbitrales que se inician





### ¿CÓMO HACER USO DEL ARBITRAJE?

#### Flexibilidad

Este servicio es **válido para todo tipo de contratos** de arrendamiento (vivienda, local, oficina o nave), e incluso para **Contratos ya firmados**. Para contratar la cobertura de **arrenta** no debe existir un incumplimiento previo a la firma del Convenio Arbitral.

#### Sencillo y eficaz



**1º.** Antes de firmar el Contrato de alquiler se ha de **sustituir la cláusula de sumisión a Juzgados por la de sometimiento al arbitraje**.

*“Las partes para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente contrato, se someten al arbitraje de la Asociación Europea de Arbitraje (Aeade)”.*



**2º.** Las partes tan sólo han de **firmar el Convenio arbitral y adjuntarlo al Contrato de alquiler**, para hacerlo efectivo.

Todas las partes, arrendador, arrendatario, y en su caso el avalista, han de conservar copia firmada de este convenio.



**3º.** Una vez firmado el Convenio Arbitral, tan sólo resta **enviar el Convenio firmado a arrenta** mediante fax: 91 431 35 45, o bien escaneado al e-mail: [arrenta@arrenta.es](mailto:arrenta@arrenta.es).

Para iniciar procedimiento arbitral será necesario presentar documento original, no siendo válida la copia del mismo.

### ¿QUÉ SE PUEDE RECLAMAR CON EL ARBITRAJE?

- Desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades.
- Desahucio por finalización del contrato
- Determinación de rentas
- Procedimiento contra el propietario por incumplimiento de contrato (devolución fianza, adecuación y conservación, etc).
- Cesiones no consentidas, subarriendos, etc...

### ¿EL LAUDO ARBITRAL SE PUEDE RECURRIR?

Contra el laudo no cabe recurso sino la llamada ACCIÓN DE ANULACIÓN por motivos exclusivamente formales, no de fondo. Para poder paralizar la ejecución del laudo arbitral el condenado deberá pagar primero lo indicado en el laudo arbitral, más los daños y perjuicios por presentar la anulación. A fecha de hoy, se han dictado más de 1.000 laudos en AEADE en materia arrendaticia y no se ha interpuesto ninguna acción de anulación.

LEY 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.

Art. 45.1 ACCIÓN DE ANULACIÓN

*“... el ejecutado podrá solicitar la suspensión de la ejecución del laudo siempre que ofrezca caución por el valor de la condena más los daños y perjuicios que pudieren derivarse de la demora en la ejecución del laudo.” (Cláusula nº 7 del Convenio arbitral)*



### ¿QUÉ SUCEDE SI LA PARTE DEMANDADA NO RECOGE LAS NOTIFICACIONES?



No retrasaría ni paralizaría el procedimiento ya que una de las ventajas que tiene el arbitraje ante la justicia ordinaria es que si la parte demandada no recoge las notificaciones de correos, igualmente se da por notificado, ya que el artículo 5 de la Ley de Arbitraje así lo expresa:

LEY 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.  
Art. 5: NOTIFICACIONES

“...se considerará recibida el día en que haya sido entregada o intentada su entrega, por correo certificado o cualquier otro medio que deje constancia, en el último domicilio, residencia habitual, dirección o establecimiento conocidos del destinatario.”

### ¿QUÉ PASA SI EL CONDENADO ES INSOLVENTE?

En caso de impago de rentas, si el inquilino es insolvente AEADE no cobraría nada. El propietario obtendría la posesión del inmueble rápidamente. El abogado y procurador se encargará de averiguar bienes para embargar las cantidades pendientes.

### TASAS JUDICIALES

El arbitraje supone también un ahorro importante en cuanto a las tasas judiciales.

- En primer lugar, **el arbitraje no tiene tasa para el inicio de procedimiento.**
- **Solamente** se paga la tasa judicial, de 200 euros en caso de que el procedimiento arbitral **necesite de una Ejecución Judicial**, hecho que sólo ocurre en el 35% de los procedimientos que se inician.
- Además, el **arbitraje está exento de tasa de apelación** puesto que **No cabe recurso.**

#### Ley de Tasas

Ley 10/2012, de 20 de noviembre, modificada en RDL 2/2013, de 22 de febrero.

**Ejemplo:** Procedimiento para un Desahucio por impago de 9.000 € de renta

	JUSTICIA ORDINARIA	ARBITRAJE
Tasa de inicio de procedimiento	150 €	0 €
Tasa Ejecución de sentencia	0 €	200 €
Tasa reclamación de cantidades	9 € 0,1% de la cantidad a reclamar	9 € 0,1% de la cantidad a reclamar
Tasa de Apelación	800 €	0 € No cabe apelación
<b>TOTAL COSTE TASAS:</b>	<b>159 €</b>	<b>209 €</b>

Se paga en el **100%**  
de los procedimientos  
judiciales

Sólo se paga en el **35%**  
de los procedimientos arbitrales  
que se inician