



Arbitraje

Plan Nacional de Alquiler Garantizado

Bajo este, no hay más que un sometimiento **privado** del arrendador y arrendatario a la "Corte de Arbitraje Económico de Derecho" (**Empresa Privada**), de manera que los eventuales conflictos que se produzcan entre las partes se revolverán ante ese árbitro.

Un árbitro, es una persona privada (no es un funcionario) que dictamina quién tiene razón en caso de conflictos entre las partes.

¿Cómo funciona? En el momento de firmar el contrato de alquiler las partes firman un contrato-formulario de la Corte con coste de 42 €. Si el arrendatario no paga, el arrendador lo notifica a la Corte por Fax y a partir de ese momento la Corte se hace cargo de todo: se ponen en contacto con el mismo y tramitan todo el procedimiento. En un plazo promedio de un mes y medio todo estará resuelto. Este formulario sólo se puede adquirir a agencias inmobiliarias autorizadas o despachos de abogados.

Pero ¿que sucede una vez obtenido el laudo (sentencia) condenando al inquilino moroso a abandonar el piso? Puede ocurrir que el inquilino abandone o no el piso. Pero claro, que abandone el piso sucederá en contadas ocasiones. Por tanto ¿que hay que hacer para que el inquilino moroso abandone la vivienda, una vez que tengamos el laudo (sentencia)?.

Si el inquilino no cumple, un laudo arbitral **hay que ejecutarlo**. **¿Dónde?:**

1.- Será necesario presentar la ejecución en el mismo municipio donde se haya dictado el laudo.

Como casi todas estas empresas privadas tienen su domicilio en Madrid o Barcelona, hay que ejecutarlo en estas ciudades.

2.- Para ejecutar el Laudo, será necesaria la intervención de Abogado y Procurador

Se tiene que designar abogado y procurador, para que éste presente demanda de ejecución ante el juzgado competente, quién a su vez lo repartirá a la sala y juez que le corresponda.

3.- Si el inmueble está en otra ciudad distinta, el juez (una vez examinada la documentación) si la misma es admitida a trámite (pues hay sentencias en las que literalmente, el juez declara nulo el laudo, por no ser de materia de libre disposición de las partes), realiza exhorto, esto es, lo envía al juzgado de la ciudad del inmueble. Esto demora el tiempo en aprox. 4 meses (durante este tiempo, sumado al el laudo y solicitud de ejecución, nos plantamos en 6 meses sin que el inquilino haya cobrado nada y no se haya iniciado nada)

En el 99% de este tipo de arbitraje hay que ejecutar el laudo. Me constan irregularidades por parte del plan y su corte

En primer lugar, jamás debe olvidarse que **el arbitraje nunca debe ser un método para favorecer a una parte frente a la otra**. Un arbitraje debe ser entre iguales, con el objetivo de solucionar conflictos que pudiese surgir en sus relaciones contractuales. En este sentido, y sin pretender entrar en la discusión sobre la posición jurídica que posee un inquilino ante un intermediario en las transacciones arrendaticias así como tampoco en la condición de las personas jurídicas como consumidoras – *concepto por otro lado alejado de la definición comunitaria* –, es habitual que los contratos de alquiler se formalicen entre partes, entre iguales (personas físicas entre sí, o personas jurídicas entre sí) y como tal, tienen la posibilidad de pactar las condiciones que consideren oportunas y como no, la sumisión al arbitraje en aquellos aspectos que consideren necesarios, y esté permitido.

No puede pactarse el arbitraje, de antemano (en el mismo contrato de arrendamiento):

“Los convenios arbitrales con los consumidores **distintos del arbitraje de consumo** previsto en este artículo, **sólo podrán pactarse una vez surgido el conflicto material o controversia** entre las partes del contrato salvo que se trate de la sumisión a órganos de arbitraje institucionales creados por normas legales o reglamentarias para un sector o un supuesto específico. **Los convenios arbitrales pactados contraviniendo lo dispuesto en el párrafo precedente serán nulos.**”

A nadie se le escapa que si surge un conflicto por impago de rentas y/o desahucio, el inquilino que tenga la condición de consumidor, jamás aceptaría el arbitraje privado y menos si se desarrolla en un domicilio distinto al de la vivienda. Sobre el particular, también existen discrepancias sobre si es posible o no que tenga lugar en sitio distinto al de la vivienda pero considero que si estamos en una relación jurídica en que una de las partes es un consumidor, no sólo no es procedente el arbitraje privado sino que el mismo, si se incluye como cláusula en un contrato e arrendamiento, podría considerarse como cláusula abusiva, y por ende, nula. (del [Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias](#))

Son, asimismo, abusivas las cláusulas que establezcan:

1. La sumisión a arbitrajes distintos del arbitraje de consumo, salvo que se trate de órganos de arbitraje institucionales creados por normas legales para un sector o un supuesto específico.

2. La previsión de pactos de sumisión expresa a Juez o Tribunal distinto del que corresponda al domicilio del consumidor y usuario, al lugar del cumplimiento de la obligación o aquél en que se encuentre el bien si éste fuera inmueble.

Asimismo, teniendo en cuenta la existencia de procesos especiales para estos supuestos en la ley de Enjuiciamiento Civil, considero que no resulta recomendable ni tampoco “eficaz, ágil y barato” introducir la figura del arbitraje privado en todos los contratos de arrendamiento ya que no resulta sencillo que el árbitro *-aunque pueda y así deba hacerlo-* haga cumplir las normas de la [LAU](#) (artículos 6 a 28) y **especialmente la posibilidad de enervación de la acción establecida en el artículo 22 de la LEC**, requisitos procedimentales, derechos de defensa, y garantías sobre todo del arrendatario. Mucho menos si el arbitraje es en equidad, opción que descarto totalmente.



Si no se cumplen estos requisitos, se podrían vulnerar normas de carácter imperativo y el laudo podría anularse.

En caso de que el árbitro sí cumpliera fielmente la ley, **el arbitraje privado podría llegar a ser incluso más lento que la justicia ordinaria** ya que según la [Ley 60/2003](#) tendría 6 meses para resolver y dictar el laudo, pudiendo darse el supuesto en el que si el inquilino no lo cumple de *motu proprio*, el arrendador tendría que solicitar su ejecución ante el Juzgado, pudiendo asimismo el arrendatario recurrir el laudo según la ley de Arbitraje y la LEC, hasta 2 meses después de que éste haya sido dictado y notificado.

En definitiva, el arrendador que incluya una cláusula de arbitraje privado en sus contratos debe tener muy presente todas las opciones ya que puede arriesgarse a que surgido el conflicto e iniciado un procedimiento arbitral en arrendamientos urbanos de viviendas, el arrendatario excepciones no sólo su condición de consumidor - *si tuviese tal condición* -, sino también el incumplimiento de los requisitos de la ley para ejercitar las acciones estudiadas, pudiendo decaer las pretensiones, totalmente defendibles, del arrendador para que el inquilino abone las rentas impagadas o desaloje la vivienda si ha incumplido con sus obligaciones.

Aquí hay claras vulneraciones de leyes y entre ellas está la ley de consumo.

Noticia del periódico de Aragón

El Gobierno de Aragón está, de hecho, estudiando a esta asociación (**PNAG**) por "falta de transparencia y porque podría inducir a engaño al identificarse con la Junta Arbitral de Consumo, que es pública y gratuita", aseguró a este diario el director general de Consumo, Ángel Luis Monge

AEADE (PFAG) es mucho peor. Se erige como única alternativa y le redacta los contratos al arrendatario. Actúa como mediador **parcial** y hace perder el laudo arbitral SIEMPRE al arrendado... **por que sus servicios se los cobra AL QUE PIERDA dicho laudo**. Esa es su operativa. No existe por tanto la tan cacareada **equidad** y, por tanto, el laudo puede ser **nulo** de pleno derecho si el demandado busca buena ayuda legal. El arrendador que contrate los servicios de AEADE hasta podría quedarse sin el problema solucionado al final... Cobren al demandante o a demandado... ambas entidades **conviene dejarlas lejos**. Y, aunque lento y saturado, hasta que no haya algo mejor... **LO MEJOR ES IR POR LA VIA JUDICIAL**.

La Dirección General de Consumo de Madrid nos advierte de que este tipo de práctica es abusiva y que además puede declararse nula por un tribunal ordinario de justicia, con lo que la cláusula no serviría de nada. De hecho, existe la intención de poner sanciones económicas a quienes fomenten u ofrezcan este tipo de arbitraje en los alquileres de los inmuebles.

Algo que se debe tener muy en cuenta es el preámbulo de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 donde se indica que los arrendamientos de vivienda son materia de derecho no disponible por las partes, y por tanto, se trata de materia no susceptible a arbitraje. De hecho, varios Tribunales Superiores de Justicia, magistrados de las Audiencias Provinciales, etc., indican que el arbitraje en los arrendamientos de vivienda no es válido.

Los magistrados indican que en el caso de aceptar el arbitraje en los arrendamientos, se debería aceptar la desaparición de la facultad de enervación de la acción reconocida en el artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el arrendatario. El texto del artículo es el siguiente:

"Art 22.-Terminación del proceso por satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto. Caso especial de enervación del desahucio.



1. Cuando, por circunstancias sobrevenidas a la demanda y a la reconvenición, dejare de haber interés legítimo en obtener la tutela judicial pretendida, porque se hayan satisfecho, fuera del proceso, las pretensiones del actor y, en su caso, del demandado reconviniente o por cualquier otra causa, se pondrá de manifiesto esta circunstancia al tribunal y, si hubiere acuerdo de las partes, se decretará, mediante auto, la terminación del proceso.

El auto de terminación del proceso tendrá los mismos efectos que una sentencia absolutoria firme, sin que proceda condena en costas.

2. Si alguna de las partes sostuviere la subsistencia de interés legítimo, negando motivadamente que se haya dado satisfacción extraprocésal a sus pretensiones o con otros argumentos, el tribunal convocará a las partes a una comparecencia sobre ese único objeto, en el plazo de diez días.

Terminada la comparecencia, el tribunal decidirá mediante auto, dentro de los diez días siguientes, si procede, o no, continuar el juicio, imponiéndose las costas de estas actuaciones a quien viere rechazada su pretensión.

3. Contra el auto que ordene la continuación del juicio no cabrá recurso alguno. Contra el que acuerde su terminación, cabrá recurso de apelación.

4. Los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente, con, al menos, dos meses de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.”

Esta norma procesal no se encuentra disponible para arrendador y arrendatario, ya que el primero no podría impedir que el segundo hiciera uso de esa facultad en las condiciones legales, ni el arrendatario renunciar válidamente a ella antes del proceso. Esta es una de las razones por las que los magistrados excluyen el desahucio del arbitraje.

Lo cierto es que muchos artículos de nuestras leyes (Arrendamientos Urbanos, Enjuiciamiento Civil, etc.) no dan validez a la cláusula del arbitraje. La Dirección General de Consumo de la Comunidad de Madrid además de alertar y advertir al consumidor sobre la nulidad de dicha cláusula, aconseja a los inquilinos que indiquen a los arrendatarios que deben modificar esta cláusula, ya que no tienen por qué asumirla.

También denuncian que las asociaciones de arbitraje privado están utilizando publicidad engañosa cuando indican que desaparecen los riesgos asociados al alquiler. Como única solución válida para los arrendadores, propone acudir a la jurisdicción civil ordinaria iniciando los pasos correspondientes, ya sea para el reclamo de las rentas o para el desahucio.

¿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.

En España resulta evidente la preferencia de los consumidores por la compra de la vivienda sobre la opción del alquiler, al contrario que en otros países europeos donde los arrendamientos están más extendidos e incorporados a la cultura popular (v. gr. Alemania). La falta de motivación de los propietarios por la opción del alquiler queda patente si tenemos en cuenta que el parque de viviendas sometidas al alquiler no supera el 10 por ciento y existen más de tres millones de viviendas desocupadas. La razón de este fenómeno se encuentra, fundamentalmente, por la incertidumbre que genera en los propietarios la posibilidad de la existencia de inquilinos morosos.

La crisis del sector inmobiliario, el descenso pausado de los precios de las viviendas, y la dificultad en la obtención de vías de financiación (que produce una caída en picado de las ventas) son las razones principales que han motivado, no un cambio de tendencia, pero sí un incremento paulatino de la confianza de la demanda y oferta inmobiliaria en el alquiler de viviendas. En este sentido, los impagos de alquileres en España crecieron un 12,2% en el segundo trimestre de 2009 con respecto al mismo periodo del año anterior, lo que eleva la cuantía media de impagos en todo el territorio nacional a 7.600 euros, según [FIM Ibérica](#). Lamentablemente, no existe una base fiable de datos sobre este tipo de morosidad, por lo que se han utilizado los datos ofrecidos por los arrendatarios y con la información de más del 15% de sentencias judiciales por desahucio, según revela el estudio realizado por el [Fichero de Inquilinos Morosos](#) (FIM), el cual está inscrito en el Registro General de la [Agencia Española de Protección de Datos](#) y permite al propietario comprobar si su inquilino ha tenido arrendamientos impagados en cualquier parte de España, además de acceder al registro de incidencias judiciales por desahucio.

Sin embargo, la reforma legal que se avecina, como suele suceder, parece insuficiente y no termina de hacer frente al verdadero problema que existe en el mercado inmobiliario español; que no es otro, que el desarrollo de una verdadera política dirigida al fomento del mercado de las viviendas de alquiler.

A mi juicio, las medidas existentes para dotar de garantías y proteger los derechos del arrendador frente al incumplimiento de las obligaciones de pago del inquilino, entre otras, pueden ser las siguientes:

- La concertación de un seguro de daños y responsabilidad civil a los inquilinos.
- La existencia de avales bancarios y/o inmobiliarios.
- La inscripción del contrato de arrendamiento en el registro de la propiedad y, obviamente, su pase por las Cámara de la Propiedad Urbana.
- La comprobación de la situación de morosidad de los arrendatarios en el Fichero de Inquilinos Morosos (FIM).
- **Contratación de un seguro que cubra tanto el impago, como los gastos procedimentales de demanda de desahucio y reclamación de cantidad.**

Algunos juzgados, en decisiones ratificadas por sus respectivas audiencias provinciales, han denegado la petición de ejecución judicial de estos laudos arbitrales. Una decisión que podría sentar [jurisprudencia](#) y privar de eficacia a cientos de miles de cláusulas de sumisión a arbitraje firmadas entre arrendadores y arrendatarios en España.



Procedimiento de un Laudo

El procedimiento arbitral se inicia con escrito de demanda en el que se relatan brevemente los hechos y la cuestión a someter al árbitro, indicándose las pruebas de las que pretende valerse la parte que lo inicia. Acto seguido, se contesta por la contraparte con indicación de las pruebas de que piensa valerse. Y como se ha dicho el árbitro puede citar a una audiencia o pueden las partes prescindir de este trámite. Las notificaciones y comunicaciones se consideran recibidas el día en que hayan sido entregadas, son válidas las realizadas por telex, fax y otros medios de comunicación electrónico o telemática que permitan dejar constancia de remisión y recepción (Vid. Art. 4 LA). Los plazos se computan por días naturales y si el último fuera festivo se prorrogará hasta el primer día laborable siguiente.

El árbitro decide la controversia mediante laudo que tiene los mismos efectos que una sentencia judicial y es ejecutivo. Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la L.A., debe tener unas condiciones mínimas en cuanto a la forma: debe recogerse por escrito y ser firmado por el árbitro, siendo posible el soporte electrónico, óptico o de otra tipo siempre que quede constancia del mismo. También deberá estar motivado aunque sea de equidad. Los árbitros notificarán directamente a las partes el laudo sin necesidad de ser protocolizado notarialmente, aunque cualquiera de las partes a su costa podrá instar al árbitro antes de la notificación para que el laudo se protocolice. Conforme a la vigente LAU, el árbitro debe dictar en materia arrendaticia el laudo en el término de tres meses salvo que las partes dispongan otra cosa. También cabe el laudo "homologado" que consiste en que las partes de mutuo acuerdo antes de que el árbitro dicte su laudo, lleguen a una transacción entre ellas y le piden al árbitro que se lo homologue.

El laudo una vez firme tiene los mismos efectos que las sentencias judiciales. Para hacerlo efectivo se acude al Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se haya dictado el arbitraje y esta ejecución se despacha, aunque contra el laudo alguna de las partes haya ejercitado acción de nulación en la Audiencia Provincial. La acción de nulación ante la Audiencia Provincial solo procede por los motivos tasados en el artículo 41 de la Ley de Arbitraje y no puede afectar al contenido del laudo que es inmodificable, es decir, que sólo puede atacarse el laudo del árbitro porque no exista convenio o este sea inválido o nulo, o porque el árbitro haya resuelto fuera de plazo o sobre materias diferentes a las que las partes le hayan sometido, o bien porque no le haya sido notificada a alguna de las partes el nombramiento del árbitro o no se haya seguido el procedimiento antes señalado.

Ahora bien, aunque la sumisión al arbitraje en los arrendamientos urbanos se encuentra plenamente admitida por la doctrina y la jurisprudencia, la cuestión dista mucho de ser pacífica. A priori, el arbitraje en los juicios de desahucio debe admitirse siempre que se respeten los requisitos y garantías del arrendatario y sin que sea posible la renuncia a derechos de orden público, tal como expresamente contempla el artículo 6 de la LAU.

Mientras la doctrina jurisprudencial no sea unánime, el sometimiento al arbitraje implica un cierto riesgo de que la ejecución del laudo no sea admitida a trámite judicialmente y por lo tanto implica el riesgo de perder más tiempo todavía en recuperar la posesión de la vivienda arrendada. Por ello, ante la posible eventualidad de haber encontrado un inquilino de mala fe, parece más sensato reclamar los servicios de un Abogado especializado en arrendamientos y proceder directamente a reclamar la tutela de la vía judicial a través de la interposición del

correspondiente Juicio de Desahucio y utilizar el arbitraje de derecho (nunca el de equidad) **como una vía complementaria** a la acción judicial.

En cualquier caso, conviene tener en cuenta que, con independencia de que sometamos o no el impago de la renta al arbitraje, **el principal escollo lo vamos a encontrar en la ejecución del laudo o de la sentencia, si topamos con los denominados inquilinos de mala fe.** Esta situación sucede porque las enormes dificultades prácticas que suelen rodear estas ejecuciones forzosas no se encuentran previstas en una norma jurídico-procesal y la misma se puede prolongar en el tiempo con el inevitable incremento del correspondiente coste económico que repercutirá en el arrendador.

Madrid, 12 de julio de 2007

En contestación a su consulta relativa a la inclusión de una cláusula de sometimiento a arbitraje privado en un contrato de arrendamiento de vivienda, le informamos que el arbitraje privado al que parece hace usted referencia se encuentra regulado en la Ley 60/2003 de 23 de Diciembre de Arbitraje.

Este tipo de arbitraje no es el mismo que el denominado sistema arbitral de consumo que viene regulado en el Real Decreto 636/1983 de 3 de Mayo y cuyo procedimiento exige necesariamente la intervención de las Juntas Arbitrales de Consumo como órganos administrativos.

En este sentido, y desde esta Junta Arbitral Regional de Consumo le informamos que según la normativa de consumo de aplicación : Ley 26/1984 de 19 de Julio General de Consumidores y Usuarios la inclusión en los contratos de cláusulas que incluyan sometimiento a arbitrajes distintos a los de consumo, tienen la consideración de "cláusulas abusivas", lo que podrá dar lugar a la imposición de las correspondientes sanciones por infracción de normas administrativas en materia de consumo y en última instancia y como consecuencia de lo anterior, podría ser declarada nula por los tribunales ordinarios de justicia

Por tanto, si usted no está conforme con el contenido de esta cláusula, le sugerimos se lo indique al arrendador al objeto de que se proceda a la modificación de dicha cláusula que en modo alguno está usted obligado a asumir

LA PRESIDENTA DE LA JUNTA ARBITRAL
REGIONAL DE CONSUMO



¿Es cierto que el arbitraje de arrendamientos urbanos es una fórmula eficaz para proteger los intereses del propietario arrendador de vivienda en caso de impago?

No.

Hay que empezar diciendo que sólo se pueden someter a arbitraje las cuestiones que conforme al ordenamiento jurídico español no sean indisponibles.



'Disponible', es un concepto jurídico con un significado muy preciso, que se contrapone a 'Imperativo'. Digamos por simplificar, que si los ciudadanos pueden acordar libremente que las consecuencias de un hecho o acto o relación sean distintas de las previstas por la ley, entonces dichas normas son de derecho dispositivo, o 'disponibles', pero si no es válido acordar consecuencias distintas a las previstas por la ley sino que hay que aplicar exactamente lo dispuesto en ella, entonces se dice que dichas normas son de derecho "imperativo" o imperativas.

Ejemplo. Una norma establece un castigo de prisión para la persona que asesine. La víctima y el asesino no pueden someter a arbitraje la cuestión de si el asesino merece ir a prisión o no. Dicha norma, de derecho público, es indisponible.

Tampoco son sometibles a arbitraje, por expresa disposición de la ley, ni el derecho de alimentos (art. 151 CC), por ejemplo el que debe pagar el cónyuge divorciado a quien se queda con la custodia de un hijo menor, ni derechos sobre los hijos (arts. 1810 y ss. CC), ni en general materias contrarias al interés, al orden público o en perjuicio de terceros (art. 6.2 CC).

Sentado lo anterior, nos encontramos con que en la regulación que la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil hacen del Arrendamiento Urbano se incluyen, a criterio de la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales, numerosas normas de derecho imperativo, y/o reguladoras de cuestiones de orden público. De entre todas ellas, las más importantes son:

- El derecho del arrendatario a enervar la renta hasta antes de que se celebre el juicio.
- El desahucio, es decir, la declaración de que el contrato de arrendamiento queda extinguido y que por lo tanto el inquilino debe abandonar la vivienda;
- El lanzamiento, es decir, la coacción consistente en expulsar al inquilino por la fuerza de la vivienda si no la abandona voluntariamente siendo su obligación.

Como consecuencia de lo anterior resulta que en ningún caso se podrá ejecutar el lanzamiento por vía arbitral. Es decir, que el arbitraje, como mucho, podrá dar por demostrado que el inquilino no ha pagado la renta, y en consecuencia, declarar terminado el contrato por dicho motivo así como declarar la obligación del inquilino de abandonar la vivienda y entregar las llaves. Pero si el inquilino no cumple voluntariamente dicha obligación de abandonar la vivienda y es necesario hacerlo por la fuerza cambiando la cerradura etc., es decir, si es necesario ejecutar el denominado 'lanzamiento', entonces hay que ir obligatoriamente a los juzgados pues ningún Tribunal Arbitral está autorizado a expulsar a nadie coactivamente de una vivienda. Vemos así que si el inquilino no cumple el laudo, habrá que acudir en todo caso a la administración de justicia de la que se trataba de huir. Afirman de todas maneras las instituciones que ofrecen el arbitraje que el laudo se dicta en menos tiempo que la sentencia de desahucio, pero esto es muy relativo y depende de la localidad y del Tribunal Arbitral.

El problema surge porque algunos tribunales consideran que el laudo arbitral que se somete a su consideración para ser ejecutado no puede declarar el desahucio por falta de pago, es decir, la terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta por el inquilino. La mayoría sí lo admiten si bien, para salvar las prohibiciones y exigencias derivadas de las normas imperativas y del orden público, exigen que se hayan cumplido ciertos requisitos:

- Que el arbitraje sea en derecho, no en equidad.
- Que se respeten todas las normas protectoras del inquilino previstas en la legislación arrendaticia y en especial las relativas a la posibilidad de enervar.

Y si no se han cumplido dichos requisitos tampoco admiten la solicitud de ejecutar el laudo para proceder al lanzamiento del inquilino.



En resumen, no hay unanimidad de los jueces respecto a que se pueda practicar el lanzamiento en ejecución de un laudo que declare el desahucio, por lo que al recurrir a esta fórmula se corre el riesgo de que el juez que nos toque sea de los que se opone.

La consecuencia es sencillamente que el laudo será papel mojado. ¿Para qué lo queremos si no podemos hacer cumplir lo que disponga? Habrá que tramitar un desahucio por vía judicial y se habrá perdido tiempo y dinero.

En honor a la verdad, hay que decir que la proporción de jueces a favor de admitir el arbitraje para el desahucio frente a jueces que no lo admiten es de 8 a 2 aproximadamente. Es decir, de cada 10 jueces, 8 admiten el desahucio y 2 no. Pero este hecho no deja de propiciar la inseguridad jurídica y de suponer un riesgo. Si como arrendadores tenemos la mala suerte de que nuestra solicitud de ejecución del laudo la tramite un juez de estos últimos, no admitirá nuestra demanda, con lo cual habremos perdido tiempo y dinero. Esta es la realidad actual.

A ello hay que añadir que a raíz de los últimos cambios legislativos, el arbitraje no se puede imponer. Desde la óptica de la protección de los derechos de los consumidores y usuarios –y el inquilino es consumidor a estos efectos- podría ser declarada nula cualquier cláusula no negociada que impusiera un arbitraje distinto al previsto en la Legislación de Consumo. Sin entrar en más detalle respecto a esta cuestión, decir simplemente que este argumento podría ser utilizado en contra del arrendador.

Nuestra respuesta a la pregunta planteada es por tanto que no. Mientras la jurisprudencia no sea unánime el arbitraje implica el riesgo de que la ejecución del laudo no sea admitida a trámite judicialmente y por lo tanto implica el riesgo de perder más tiempo todavía en recuperar la posesión de la vivienda arrendada.