

La ley facilita que en sólo dos meses se pueda obtener el desahucio vía arbitraje

Se reducen los tiempos de lanzamiento en un 30 por ciento, según Aeade

De éxito puede tildarse la aplicación, vía arbitraje, de la Ley 19/2009 de 23 de noviembre de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. Con ella,

se reducen los tiempos de lanzamiento vía arbitraje en un 30%. Más de 2.000 juzgados de toda España ejecutan laudos de Aeade. Uno de cada cinco alquileres incluye cláusula arbitral.

En los primeros seis meses de aplicación de la Ley 19/2009 de 23 de noviembre de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, conocida popularmente como "Ley de Desahucio Exprés", se ha puesto de manifiesto que la supresión del plazo de veinte días hábiles de espera, necesarios para instar la ejecución de un laudo que condena a desalojar y al lanzamiento a un inquilino, ha supuesto reducir los tiempos del desalojo, lanzamiento y desahucio vía arbitraje en un 30%.

Así, se ha pasado de unos plazos medios de 4-5 meses a 3 meses cuando las partes han optado por incluir el arbitraje como mecanismo de solución de las controversias. Incluida la falta de pago de rentas.

Esta rapidez para recuperar una vivienda destaca en algunos partidos judiciales en los que el propietario con inquilinos morosos logra recuperar la vivienda, por la vía del arbitraje, en tiempo récord. Como ejemplo, un auto del Juzgado de Primera Instancia número 30 de Barcelona, de fecha 23 de junio de 2010, que —como respuesta a una demanda de ejecución de un laudo de Aeade, presentada el 6 de junio— pone fecha de lanzamiento en menos de un mes, en concreto para el día 22 de julio de 2010. En este caso, en dos meses ha sido posible obtener el desahucio: un mes para que se dicte el laudo y otro para la ejecución.

Se suman así la celeridad del arbitraje en la fase declarativa con la aceleración de la fase ejecutiva que permite la reforma legal. Lo que confirma al arbitraje como una solución rápida y eficaz y un espaldarazo al nuevo marco legal: la constatación de que unir ambas es la única forma de lograr un auténtico desahucio exprés.

Más de 2.000 jueces

El nuevo marco normativo, unido a que los jueces están más familiarizados con los arbitrajes en materia arrendaticia, son las principales razones de esta reducción de los plazos para conseguir el desahucio. En la actualidad, son ya más de 2.000 jueces en toda España los que han refrendado laudos en materia arrendaticia de la Asociación Europea de Arbitraje (Aeade), la institución arbitral propuesta por Arrenta en todos los servicios que incluyen arbitraje.

Los jueces y tribunales españoles lo tienen claro: sólo admiten aquellos laudos que ofrecen seguridad jurídica y garantías a ambas partes, arrendador y arrendatario; mientras que rechazan los arbitrajes en equidad, o aquellos que se dictan lejos del lugar de situación de la finca.

"Para lograr reducir los plazos es imprescindible que el procedimiento arbitral sea en derecho, que el laudo se dicte en un mes, teniendo el inquilino el derecho a consignar rentas y,

por supuesto, a defenderse, y que lo árbitros dicten los laudos en el lugar de situación de la finca", señala Carlos Ruiz, gerente de Arrenta.

"Los jueces ven, con razón, con mucho recelo aquellos laudos que se dictan lejos del lugar de la finca y que menoscaban derechos imperativos de los inquilinos. El arbitraje en materia arrendaticia exige ser escrupulosos con este tema para su completa eficacia", insiste.

Incremento de procedimientos por impagos

La celeridad en resolver los conflictos es especialmente importante en un momento en el que se han disparado los litigios relacionados con los arrendamientos: según el Instituto Nacional de Estadística (INE) han crecido un 18,5% desde 2007. Hace dos años, las sentencias dictadas por órganos judiciales en materia de arrendamientos urbanos sumaban 25.327, mientras que en 2009 se han alcanzado las 30.036, un ascenso provocado, en gran medida, por la actual crisis económica.

La mayoría de pleitos se produce sobre todo por impagos, ya sea de la renta o de la fianza. De hecho, constituyen el 94,2% de los casos. La denegación de prórroga supone en comparación sólo un 1,2%. Entre las preocupaciones de los propietarios destaca el tiempo que tardan en solucionarse muchos litigios. ➤