

El arbitraje ayuda a reducir el número de procedimientos que llegan a los tribunales

Javier Íscar de Hoyos, secretario general de la Asociación Europea de Arbitraje, Aeade

La necesidad de reducir el número de asuntos que llegan a los juzgados españoles es acuciante y así lo ponen de manifiesto las últimas declaraciones hechas públicas por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). En ellas, se cita a figuras como el arbitraje y la mediación para evitar la judicialización en exceso. Desde Aeade, hemos trabajado y lo seguiremos haciendo para el fomento del arbitraje y es plausible que vaya a dársele un espaldarazo, como parece, desde las instituciones.

Entre algunas de las premisas establecidas para trabajar hacia la modernización de la justicia se encuentra la necesidad de reducir aquellos procesos que pueden evitar llegar a los tribunales ordinarios.

Que en muchos de los asuntos que ahora mismo llegan a los juzgados se podría prescindir, en la mayor parte de su desarrollo, de la intervención judicial es claro, pero, para ello, los implicados, es decir, la sociedad en general debe conocer el funcionamiento del arbitraje, su legalidad, sus ventajas...

Como ejemplo y por experiencia podemos hablar del procedimiento abreviado de arbitraje aplicado al sector de arrendamientos urbanos y como, a través de este mecanismo se logra un laudo (que equivale a una sentencia firme) en 25 días, frente a los ocho meses de la vía judicial.

Han sido muchas las peticiones que reclaman una respuesta al problema de la justicia ordinaria y, en estos momentos, al problema del alquiler. Hace unas semanas, el G14, grupo de las grandes inmobiliarias, pedía abiertamente rebajar los plazos de desahucio de los inquilinos morosos; asimismo, en el proyecto de Ley de Medidas de Fomento del Alquiler de Viviendas y la Eficiencia Energética de los Edificios se demanda mayor seguridad jurídica para los dueños de las viviendas (tanto para recuperarlas para uso propio o de familiares, como frente a los abusos o impagos de renta) y plenas garantías de los derechos de los inquilinos.

Nos encontramos ante dos propósitos fundamentales, por un lado impulsar el alquiler para superar la actual crisis inmobiliaria que vive el sector, lo que conlleva, según las declaraciones del G14 a trabajar en una serie de reformas necesarias que eliminen los obstáculos que frenan el crecimiento del arrendamiento, como opción a la compra, y, por otro lado, ante la apremiante modificación del actual sistema jurídico español que, según los últimos datos aportados a la prensa por el CGPJ, ha pasado, en un periodo en el que la población española ha aumentado de 38 a 40 millones, de seis a nueve millones de asuntos administrados por los órganos judiciales.

De ahí, la inevitable intervención del CGPJ y su propósito de estudiar fórmulas que ayuden a disminuir la litigiosidad, entre ellas, el arbitraje y la mediación. En lo que nos concierne esta petición, estamos de enhorabuena y parece que se empieza a atender al arbitraje como una solución.

Entre las principales razones del éxito de este mecanismo están la rapidez y eficacia del laudo, siempre que se trabaje con diligencia y eficiencia. Una de las figuras directamente “culpables” de estas características apoyada en la Ley 60/2003 de Arbitraje es la que establece, exactamente en su Artículo 5, un sistema especial de comunicaciones, dando por válida la comunicación tanto si se procede a la entrega, como si se intenta ésta en el domicilio arrendado.

¿Qué ocurre en los juicios de desahucio? La situación se agrava en este tipo de juicios, y es que el 50% de aquellos celebrados se tienen que suspender precisamente por defectos en la notificación de la demanda judicial. Por el contrario, en el arbitraje, haciendo alarde de una de sus máximas a favor del entendimiento entre las partes, el arrendador y el arrendatario pueden acordar que no haya audiencia o vista, lo que se reflejará directamente en la celeridad del procedimiento.

Desde nuestro punto de vista y partiendo de una consideración categórica a favor de la sumisión al arbitraje en los arrendamientos urbanos, incluido el desahucio por falta de pago, seguimos insistiendo en su eficacia como una de las herramientas para apoyar un proceso de renovación en el mercado del alquiler; pero, no olvidemos algo muy importante y en lo que hacemos referencia siempre en nuestras intervenciones, la utilización del arbitraje de derecho.

Es responsabilidad de los profesionales y de las instituciones arbitrales recomendar el arbitraje de derecho al incorporar un determinado convenio arbitral al contrato de arrendamiento, con el objetivo de que el arbitraje no entre en colisión con la necesaria seguridad jurídica y, sobre todo, con los derechos de las partes (recogidos en los artículos 6 LAU y 22.4 de la LEC), especialmente del inquilino.