

## ¿Qué ventajas tiene el arbitraje?

- ↪ resuelve mediante un laudo **cualquier conflicto** que se genere entre las partes en relación con el contrato de arrendamiento, incluyendo la cuantificación de daños o impagos.
- ↪ **la intermediación es gratuita** pero la parte perdedora a criterio del árbitro deberá pagar las costas del arbitraje (máximo de 600 euros).
- ↪ se trata de un **sistema rápido y eficaz**: AEADE se compromete a dictar laudo en un plazo medio de 25 días desde la designación de árbitro.
- ↪ el laudo arbitral, que equivale a sentencia firme, es **ejecutable ante los tribunales si no se cumple por alguna de las partes**.

## ¿Qué hay que hacer para adherirse al arbitraje?

- Incluir en el contrato de alquiler la **“Cláusula de Sometimiento al arbitraje”** que figura en este folleto.
- Adjuntar al contrato de alquiler el **“Convenio Arbitral”** firmado por el arrendador, el arrendatario y el avalista, si lo hubiere.
- Eliminar del contrato de alquiler cualquier referencia a **los tribunales ordinarios de justicia**.

## ¿Qué es el arbitraje?

El arbitraje es un sistema para resolver cualquier conflicto derivado del contrato de alquiler mediante un **procedimiento más ágil y rápido** que el que se tramita ante los tribunales ordinarios de justicia y que está regulado en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.

El Gobierno de La Rioja, en virtud del convenio de colaboración firmado con AEADE (Asociación Europea de Arbitraje) ofrece la **adhesión gratuita** al sistema de arbitraje que gestiona dicha asociación y que **garantiza la emisión del laudo en un plazo medio de 25 días**.

## ¿Quién puede adherirse al arbitraje?

Los arrendatarios y arrendadores de **cualquier contrato de alquiler de vivienda celebrado en La Rioja a partir del 1 de diciembre de 2008** que decidan libre y voluntariamente someter la resolución de sus conflictos a este arbitraje.

## ¿Dónde obtener los convenios de arbitraje?

Presentando (el titular) el contrato de arrendamiento en alguno de los siguientes puntos:

- **Ventanillas Únicas de Vivienda** del Gobierno de La Rioja.
- **Oficina de Alquiler** del Gobierno de La Rioja (c./ Marqués de San Nicolás, 37 bajo, Logroño)
- **Oficinas gestoras de la “Bolsa de Vivienda en Alquiler, del Gobierno de La Rioja”**, para los contratos firmados al amparo de este programa.

# Arbitraje y Alquiler



**Gobierno  
de La Rioja**

Vivienda y Obras Públicas



Asociación Europea  
de Arbitraje

## Es un procedimiento rápido, sencillo, con garantías...

- No es preciso comunicar a AEADE la firma de los convenios arbitrales.
- El arbitraje es en derecho y permite resolver cualquier conflicto derivado del contrato de alquiler.
- Si la reclamación es por daños en la vivienda, el laudo los desestima o los estima y cuantifica.
- Si la reclamación es por impago de rentas, el laudo cuantifica la deuda hasta el lanzamiento, declara la resolución del contrato y el desahucio.
- El interesado presenta la demanda de arbitraje ante AEADE.
- No es preceptiva la intervención de abogado y procurador en la tramitación de la demanda arbitral.
- AEADE comunica a los interesados el árbitro designado y su aceptación dentro de los siete días naturales a la notificación de la demanda de arbitraje por cualquiera de las partes.
- AEADE requiere a las partes para que en un plazo de diez días naturales presenten alegaciones y propongan pruebas. En supuestos de impago, se otorgará al arrendatario una fecha límite para enervar la acción de desahucio. Si hubiera que practicar prueba in situ, el árbitro se traslada al lugar del emplazamiento de la vivienda alquilada.
- El laudo arbitral que resuelve el conflicto se emite en un plazo medio de 25 días desde la aceptación del árbitro.
- Es posible solicitar la anulación del laudo o su ejecución forzosa ante los tribunales ordinarios de justicia correspondientes al domicilio arrendado, si el laudo no se cumple.

## ... y también barato

- ▶▶ El procedimiento arbitral cuesta, como máximo, 600 € +IVA, independientemente de la causa y número de procedimientos. Este importe lo abona a AEADE la parte vencida a criterio del árbitro por imposición del laudo en concepto de costas. Además, se contempla la provisión de 300 € a favor de AEADE y a cargo de quien inicia el procedimiento para los segundos y posteriores procedimientos, excepto en los supuestos de falta de pago.
- ▶▶ La petición de prueba pericial es voluntaria y deberá abonarla la parte que la solicite sin perjuicio de que el pago de su importe se imponga al vencido en las costas al final del proceso.
- ▶▶ Para la ejecución judicial del laudo en caso de incumplimiento es preceptiva la intervención de abogado y procurador. El letrado experto para la ejecución forzosa del laudo es gratuito. El importe aproximado del procurador es de 150 €.
- ▶▶ El modelo de demanda arbitral es gratuito y lo facilita AEADE ([www.aeade.org](http://www.aeade.org)).
- ▶▶ No hay coste añadido por notificaciones y comunicaciones, se incluye en los 600 €.

## ¿Dónde informarse?

- Teléfono de Vivienda del Gobierno de La Rioja 902 077 941
- Ventanillas Únicas de Vivienda del Gobierno de La Rioja.
- Oficina de Alquiler del Gobierno de La Rioja (C/Marqués de San Nicolás 37, bajo, Logroño)
- Por correo electrónico: [infovivienda@larioja.org](mailto:infovivienda@larioja.org)
- [www.larioja.org](http://www.larioja.org)
- [www.aeade.org](http://www.aeade.org)

## Cláusula de sometimiento al Arbitraje

(que debe incluirse en el contrato de alquiler)

- Las partes, para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente contrato, se someten al arbitraje de la Asociación Europea de Arbitraje (AEADE), de conformidad con el convenio arbitral que se incorpora a este contrato como anexo.
- A efectos de notificaciones y comunicaciones, las partes designan los domicilios que constan en el presente contrato, pudiéndose enviar cualquier notificación o comunicación, incluso las relativas al procedimiento arbitral, de manera indistinta a cualquiera de ellos. En el supuesto de que alguna de las partes contratantes cambien de domicilio a efectos de notificaciones, deberá comunicárselo fehacientemente a la otra. Dado que las partes han pactado un convenio arbitral, en el caso de que una de las partes inicie el procedimiento arbitral contra la otra, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 60/2003 de Arbitraje, aceptan que cualquier notificación o comunicación se considerará recibida tanto si ha sido entregada al destinatario como si ha sido intentada su entrega en el domicilio designado en el contrato.
- En este supuesto, se entenderá intentada la entrega cuando, al menos, consten dos avisos de entrega de la empresa estatal Correos y Telégrafos S.A. o de un Organismo o empresa similar en alguno de los domicilios designados en el contrato, que en el caso del arrendatario será el domicilio arrendado y los domicilios que a continuación se designan (ej. domicilio de un familiar):
  1. \_\_\_\_\_
  2. \_\_\_\_\_
- En el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier familiar mayor de 14 años que se encuentre en ese lugar o al conserje, advirtiendo a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

→ Si son varios inquilinos o avalistas, hay que incluir, además de lo anterior, este párrafo:
- Los arrendatarios aceptan igualmente que en el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier arrendatario o al avalista advirtiendo a éste de que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

### Nota Importante:

Para que la sumisión al arbitraje sea válida, es IMPRESCINDIBLE suprimir del contrato de arrendamiento la cláusula de sometimiento de los conflictos a los Juzgados y Tribunales de Justicia.