

ESTE LUNES, 20 DE MAYO se ha celebrado, un año más (XII), la Jornada de arbitraje inmobiliario organizado por el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid. Han asistido más de 120 profesionales del sector. Esta vez hemos podido disfrutar del edificio singular donde está sita la sede del Consejo Arbitral, C/ Maudes, 17 antiguo Hospital de Jornaleros. Edificio construido por el arquitecto Antonio Palacios, coincidiendo con el 150 aniversario de su nacimiento.

La XII jornada de arbitraje inmobiliario, bajo el título “Consecuencias de las últimas modificaciones legislativas en el arrendamiento”, ha tenido una duración de cinco horas, distribuido en diferentes paneles, fue inaugurado por D. Jorge Rodrigo Domínguez, Consejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, donde entre otras cosas “el Consejero ha destacado que el Consejo Arbitral para el Alquiler ha conseguido reducir los tiempos de resolución de conflictos entre propietarios y arrendatarios a 37 días hábiles y que la tasa de impago de los contratos firmados nunca ha superado el 0,01% del total (de los más de 13,000 contratos firmados con el Plan Alquiler)” [240520_np_vitrain_xii_jornadas_arbitraje_inmobiliario\(1\).pdf](#) (nota de prensa publicada).



La presentación de la jornada la realizó Dña. M^a José Piccio-Marchetti Prado, Directora General de Vivienda y Rehabilitación; quien destacó la necesidad de fomentar el mercado de la vivienda y subrayando los numerosos planes que tiene la Comunidad de Madrid para conseguir ese objetivo, mencionando expresamente el trabajo desarrollado por el Consejo Arbitral.



D. Juan Ramón Montero Estévez, presidente del Consejo Arbitral, además de agradecer a los asistentes su presencia, puso en contexto la situación legal sobre arrendamientos “en la actualidad tenemos 8 normativas legales aplicables al arrendamiento. Esta situación cumple con el principio de “si no puedo convencerte, si te puedo confundir”.



Finalmente, Dña. Beatriz Moreno, letrada del Consejo Arbitral, hizo una breve exposición sobre los 14 años del funcionamiento del arbitraje del Consejo Arbitral, haciendo mención de los resultados, número de procedimientos y aplicación del mismo. Resaltando la duración del proceso a 37 días hábiles, la presentación de más de 1.100 expedientes arbitrales, más de mil laudos dictados, 80 árbitros, y 35 despachos firmantes del protocolo de fomento del arbitraje.



A continuación, comenzó la exposición del panel I, sobre “Disponibilidad en el mercado de la vivienda y solución Arbitral”, moderado por D. Miguel Ángel Serrano, vicepresidente del Consejo Arbitral, en el que participaron;

- D. César Morales Romero-Requejo. Arbitro. Socio de Andersen
- D. Fernando Cabello de los Cobos. Director Jurídico de la Cámara de Comercio de España
- D. Vicente Roldán.” ALL”.Socio Ejaso
- Dña. Laura Fernández. Directora General de ASVAL
- Dña. Sonia Gumpert. Arbitro. Socia Monereo Meyer Abogados



Donde, entre otras cosas, expusieron la necesidad del arbitraje más que nunca en el sector inmobiliario y especialmente en arrendamientos urbanos. Algunos eran árbitros del Consejo, comentando su experiencia positiva durante estos años, principalmente por la rapidez en resolver legalmente los conflictos, destacando la agilidad del proceso arbitral articulado por el Consejo. Igualmente, se valoró la “facilidad” de poder llegar a acuerdos entre las partes, gracia a la cercanía del proceso arbitral, creándose un ambiente favorable para ello. Confirmando una vez más, que tenemos una herramienta privilegiada en la Comunidad de Madrid, que fomenta el arrendamiento y por tanto favorece tanto a arrendatarios como arrendadores.



Tras esta primera parte, un café seguido de “actuaciones singulares” en relación a la resolución extrajudicial de conflictos en materia inmobiliaria, llevada a cabo por:

- D. Pablo Durán de la Colina. Registrador
- Dña. Marta Lalaguna Holzwarth. Secretaria General CIAM-CIAR
- D. Jaime Cabrero. Presidente COAPIM



Donde se incidió en la existencia de posibilidades extrajudiciales de resolución de conflictos con intervención de los Registradores y Notarios. Por otro lado, se explicó por su Secretaria General, el éxito de la unión entre CIAM-CIAR, como ente de arbitraje internacional con sede en Madrid. Por último, comentarios sobre el arbitraje de los colegios profesionales como el de COAPIM, y la necesidad de la intervención de profesionales del sector tanto en la firma de los contratos de arrendamientos como en compraventas, evitando la mayoría de los conflictos.

Un segundo panel sobre “Profusión normativa en los arrendamientos urbanos”. En esta ocasión, moderado por D. Juan Ramón Montero Estévez, con panelistas:

- D. José Carlos Fernández Rozas. Catedrático de Derecho internacional privado. Arbitro
- Dña. Urquiola de Palacio. Presidenta de la Corte de Arbitraje de Madrid
- D. José María Figaredo. Abogado. Arbitro del Consejo Arbitral
- D. Juan Carlos Calvo. Arbitro internacional



Se recalcaron las dificultades actuales en los conflictos derivados del arrendamiento, que lógicamente “permean” en los arbitrajes, manteniendo la mayoría de los panelistas que, en su opinión, no debería interferir las modificaciones legislativas de normas procesales en el arbitraje, además de numerosas opiniones y análisis de la situación actual en materia inmobiliaria.



La clausura, estuvo a cargo de D. José M^a García Gómez, Viceconsejero de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, quien volvió a resaltar la situación legal compleja en la que no encontramos y la necesidad de mantener los principios de libertad y seriedad en el cumplimiento de los principios constitucionales. Principios que desde la Comunidad de Madrid ponen en valor entre otros, a la hora de coordinar el derecho a una vivienda digna y el derecho a la propiedad privada y libertad que tienen todos los ciudadanos.