

# CUENCA 4

LA TRIBUNA DE CUENCA LUNES 3 DE DICIEMBRE DE 2007

Con motivo de la efeméride se han celebrado varios actos.



► ECONOMÍA

## Casi 900 viviendas están acogidas a la garantía de alquiler

Este sistema de arbitraje resuelve contenciosos entre arrendatarios y caseros en algo más de un mes sin acudir a la justicia ordinaria

• Es una herramienta que se oferta en 17 agencias inmobiliarias conquesas y resuelve contenciosos en caso de impago del alquiler o daños en el inmueble.

J.J.D. /L.T. / CUENCA

Cuando se trata el problema de acceso a la vivienda no tarda en aparecer en el debate el dato de que existen numerosas viviendas vacías en pueblos y ciudades que no salen al mercado. Estimaciones de Cáritas cifran en 2.000 la cantidad de casas vacías que existen en Cuenca.

La gama de propuestas para corregir esta situación varían entre las más radicales acciones de los 'okupas' o los que reclaman expropiaciones forzosas o importantes gravámenes fiscales. Otros apuntan que el motivo de esta situación se debe al temor, a veces no demasiado infundado, que los propietarios tienen a alquilar su piso y que los inquilinos no les paguen pero se nieguen a abandonar la vivienda.

Para conjurar esos miedos se han establecido, o propuesto, distintos sistemas como juicios rápidos o agencias locales de vivienda.

La ley regula el arbitraje institucional facultando para adminis-

Cuadro Comparativo de Coberturas				
Cobertura	GARANTÍA DE ALQUILER	Fianza	Aval	Séquito
Impago de rentas y gastos	El total *	Sólo una parte X	Hasta su importe	Sólo cantidad asegurada
Daños en el inmueble y sus anexos	Si	Sólo una parte X	Hasta su importe	Si
Recupera el inmueble	Si	No X	No X	No X
Obliga a renovar el aval	Si	No lo cubre X	No puede X	No lo cubre X
Cubre todos los detalles del contrato	Si	No X	No X	No X

Cuadro Comparativo de Características				
Rapidez	GARANTÍA DE ALQUILER	Fianza	Aval	Séquito
En el cobro de rentas y gastos	3 meses aprox.	Al finalizar el contrato X	3 meses aprox.	4 meses X
En el cobro de indemnizaciones	3 meses aprox.	Al finalizar el contrato X	No lo cubre X	1 año aprox. X
En recuperar el inmueble	3 meses aprox.	No lo cubre X	No lo cubre X	1 año aprox. X
Trámites				
Hay que renovar periódicamente	No	No	Si X	Si X
Necesita Abogado y Procurador	No	Si X	Si X	Si X
Coste				
Precio a pagar	42€	0€	300€ al año aprox. X	10% a 20% de la renta X

\* Salvo casos de insolvencia extrema  
+ 1500€ de juicio ordinario

Características de la garantía de alquiler./CORTE DE ARBITRAJE

Uno de estos sistemas es la denominada 'garantía de alquiler', un acuerdo que se puede adjuntar al contrato de arrendamiento y que implica el sometimiento de los firmantes a una corte arbitral que media en el conflicto y pronuncia una sentencia en no más de dos meses.

El coste de es de 42 euros y evita pasar por la justicia ordinaria ya que los laudos judiciales de esta corte de arbitraje inicialmente tienen el mismo valor legal.

La ley regula el arbitraje institucional facultando para adminis-

trar justicia a corporaciones de Derecho público y a otras entidades como garantía de que no va a existir lucro, ni otros intereses que condicionen su labor. Es en este marco donde se encuadra esta institución.

En la provincia de Cuenca han sido 877 las casas que se han acogido a este sistema desde que se puso en marcha, en enero de 2006. En los nueve primeros meses de este año ya se han contabilizado un total de 449.

De todos modos, el tribunal sólo tuvo que intervenir en litigios

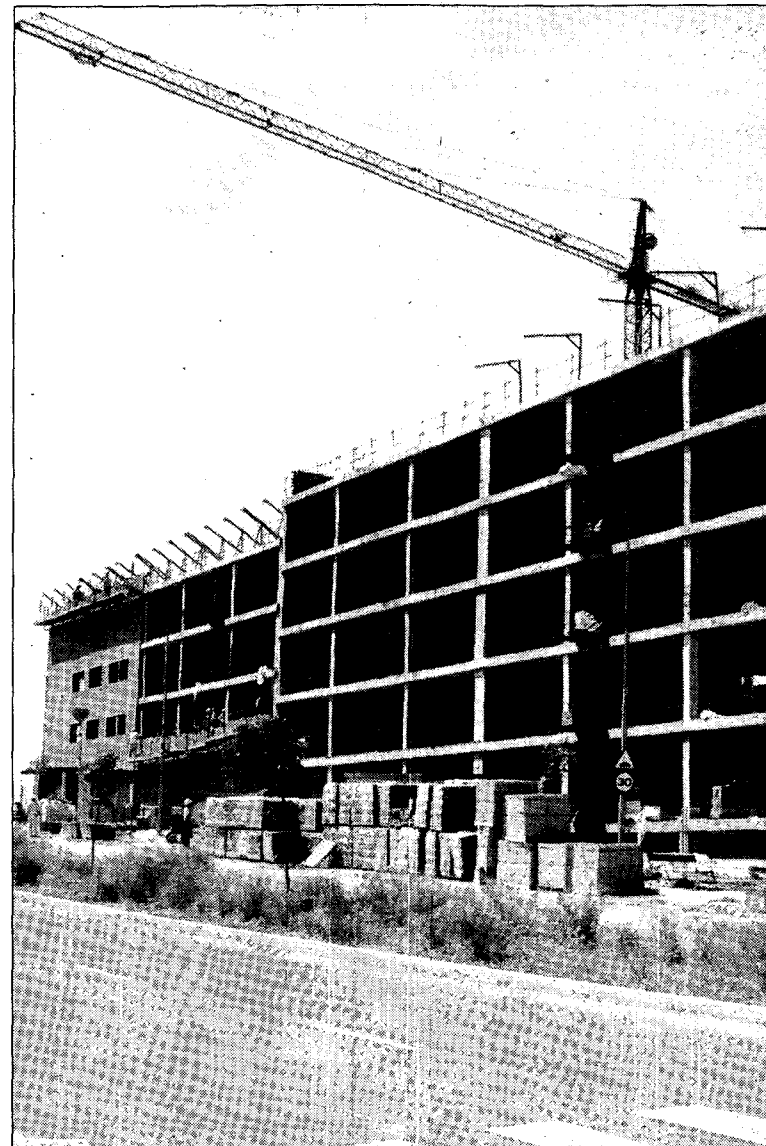
en territorio conquesa el año pasado (los datos se ofrecen a anualidad cerrada) en tres ocasiones. En todos ellos por problemas de impago al que en una ocasión se añadieron los daños en el inmueble y en otro un subarrendamiento no autorizado. Es decir, el inquilino alquiló por su parte.

Tanto caseros como alquilados se comprometen a que en caso de cualquier problema acudirán al arbitraje de la Corte, que resolverá y dictará un laudo judicial de igual valor a una sentencia ordinaria.

Si se tuviese que acudir al procedimiento de ejecución forzosa en la justicia ordinaria- los costes del proceso los asume siempre la Corte de Arbitraje.

A ese punto se llega cuando el proceso se prolonga hasta los tres meses, algo que no es lo más común, según destacan desde la corte. En la mayor parte de los casos, el periodo de resolución es de poco más de un mes.

Otras de sus características de este sistema es que se trata de un asunto privado: los datos personales de las partes son de carácter



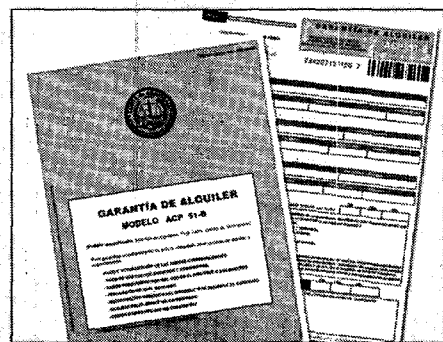
Uno de los frenos para alquilar una vivienda es el miedo a posibles impagos o des

■ PREGUNTAS Y RESPUESTAS

### Corte de arbitraje

• **¿Qué es el arbitraje?** El Arbitraje es la otra vía para obtener justicia, además de la vía ordinaria. Ambas jurisdicciones coexisten con plena capacidad operativa, no sólo dentro del ordenamiento jurídico español, sino en la práctica totalidad de países con democracias consolidadas.

• **¿Y la Corte de arbitraje?** La Corte de Arbitraje Económico de Derecho y Equidad es una institución arbitral conforme a la Ley 60/2003, que administra



Documento de la garantía./L.T.

justicia mediante la celebración de juicios y emisión de la sentencia correspondiente, operando como Juzgado de la jurisdicción arbitral en todo el territorio nacional.

• **¿Qué conflictos soluciona?** El alto grado de especialización de esta institución es uno de sus principales pilares. Dispone de sistemas arbitrales específicos para conflictos en las siguientes áreas, que ya están operando: Arrendamientos, garantía inmobiliaria, comuni-

dades de propietarios y servicios profesionales.

• **¿Cómo funciona?** Si hay que presentar una reclamación, se realiza íntegramente por escrito sin tener que personarse, enviando el impreso de reclamación y las pruebas escritas de lo que se alega. Una vez recibida, la reclamación se tramita y en un período de un mes aproximadamente (dependiendo del sistema arbitral), a la vista de las pruebas y alegaciones de las partes, se resuelve.