

EL ARBITRAJE EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El arbitraje es un sistema específico que se articula como medio para resolver controversias “inter partes” dentro de la Comunidad de Propietarios, sin necesidad de acudir a los órganos judiciales tradicionales.

1

El primer problema que se le plantea a una Comunidad de Propietarios es si este sistema arbitral sirve para todas las cuestiones que se plantean dentro del seno de la comunidad o, por el contrario, existe un “numerus clausus” de asuntos en los que se puede acudir a la vía arbitral.

Pues bien, en un principio, nada obsta que se acuda a la vía arbitral para la resolución de las controversias que se ocasionen en el seno de la comunidad de vecinos, pues el artículo 2.1 de la Ley de Arbitraje 60/2003, de 23 de diciembre, permite someter a la decisión de un tercero las controversias sobre materias de libre disposición conforme a derecho, por tanto y, teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 1.814 del Código Civil que establece las materias sobre las que hay prohibición absoluta de disposición, a saber, el estado civil de las personas, las cuestiones matrimoniales y los alimentos futuros, tenemos que concluir que nada impide que en el seno de la Comunidad de Propietarios se acuda al arbitraje como medio de resolución de conflictos.

Ahora bien, ¿qué requisito previo se necesita para acudir al arbitraje?. Nos encontramos por tanto ante el segundo de los problemas. Es común entender que para acudir al arbitraje existen diferentes fórmulas:

- Cuando de forma originaria, desde el título constitutivo de la Comunidad, esté recogido en Estatutos la vía arbitral como el medio de solventar los conflictos.
- Cuando se incorpore el convenio arbitral a los estatutos a posteriori mediante acuerdo unánime de los propietarios.
- Por acuerdo expreso de la Junta de Propietarios para la resolución de un conflicto concreto

Obligatoriedad de la cláusula de sometimiento de los conflictos a arbitraje

Cuando en los Estatutos de la Comunidad o por acuerdo expreso se tiene que acudir al arbitraje, el que desconoce dicha cláusula y se ve inmerso en el procedimiento arbitral puede plantear la acción declinatoria y será el Tribunal quien resuelva lo pertinente. También se puede impugnar el Acta en la que se recoge el acuerdo expreso de sometimiento a arbitraje pero para ello será necesario acudir a los términos y plazos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

Cuando nos encontramos con una remisión al arbitraje en los estatutos de la Comunidad, ¿Cómo se puede evitar que se impugne dicha cláusula de sometimiento expreso? Establece el artículo 5.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, *a sensu contrario*, que los estatutos perjudicarán a terceros cuando los mismos hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad.

¿Representación de la Comunidad de Propietarios en el procedimiento arbitral?

Si bien la Ley de arbitraje no determina nada respecto a la obligatoriedad de representación mediante letrados, es aconsejable que las partes acudan asistidas por letrado especializado en arbitraje, puesto que así evitarán la comisión de errores en el procedimiento arbitral como consecuencia de la falta de familiaridad con el procedimiento, errores que una vez entregado por el árbitro el laudo arbitral resultan incorregibles.

¿Qué ocurre cuando se plantea una cuestión a arbitraje y se obtiene un laudo arbitral?

El sometimiento de los asuntos a arbitraje en el seno de la Comunidad de Propietarios está determinado por lo dispuesto en los Estatutos o por acuerdo expreso de la Junta de Propietarios como se ha indicado anteriormente. Una vez obtenido el laudo arbitral y, atendiendo a que el acudir a la vía arbitral lo que se hace por las partes es intentar llegar a una solución de los conflictos de la forma menos perjudicial, parece claro que el cumplimiento de dichos laudos estaría sometido al principio de la buena voluntad del que se ve vencido en el laudo arbitral.

Pero, como todo, el esperar que en caso de conflicto se acuda a la buena voluntad de las partes para el cumplimiento del laudo puede parecer en algunos casos una utopía. Para evitar la situación en la que se encontraba la parte que había obtenido la resolución favorable, se fueron articulando mecanismos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para dotar de ejecución a dichos laudos.

Ante el colapso que vivimos de la Justicia en Madrid, el Consejo General del Poder Judicial adoptó acuerdo en el año 2010 para atribuir al Juzgado de Primera Instancia número 101 el conocimiento con carácter exclusivo de los asuntos de laudo y arbitraje, teniendo entre otras funciones la de ejecutar el laudo arbitral, nombramiento de árbitros, conocimiento del procedimiento para la acción de anulación del laudo arbitral, etc.

Conclusión: En definitiva, ¿es realmente efectivo el acudir a arbitraje dentro del seno de la Comunidad de vecinos?

A pesar de que el arbitraje ha sido configurado como un modo rápido y efectivo para la resolución de los conflictos, hoy en día las Comunidades de Propietarios no acuden al convenio arbitral o, si lo hacen, lo hacen respecto de controversias que tratan sobre las reclamaciones a los vecinos morosos. Reclamaciones que únicamente hacen dilatar la obtención de un resultado porque no hay que olvidar, como ya se ha indicado, que el laudo arbitral cuando no se cumple de forma voluntaria tiene que acudir a la vía jurisdiccional para reclamar su ejecución, por lo que pierde todo el sentido la vía arbitral.

Ahora bien, no hay que olvidar que el arbitraje exige un compromiso y voluntad expresa de las partes que se plasma en el convenio arbitral y, que llevado a la práctica para controversias de toda índole, y no precisamente para las reclamaciones de morosos, sería una vía rápida de obtener una resolución al conflicto.

Por ello, habría que plantearse si, cuando en los Estatutos de la Comunidad o posteriormente por acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, se acude al convenio arbitral lo que realmente se está asumiendo por todos los integrantes es una voluntad de asumir el sentido del laudo arbitral y cumplirlo de forma voluntaria. Siempre que se dé dicha voluntad el arbitraje será el medio adecuado para la resolución de las controversias.

Olga Benito Castaño
Abogada
Dto. Jurídico