

Consejería de Vivienda y Administración Local
Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
Consulta pública del anteproyecto/proyecto
<p>PROYECTO DE ORDEN DEL CONSEJERO DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL, POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN 61/2008, DE 4 DE MARZO, POR LA QUE SE CREA EL CONSEJO ARBITRAL PARA EL ALQUILER DE LA COMUNIDAD DE MADRID.</p>
Problemas que se pretenden solucionar
<p>Mediante Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, se establecieron distintas medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid, orientadas a otorgar las mayores garantías a propietarios e inquilinos en los arrendamientos de viviendas, necesarias para favorecer la salida al mercado del alquiler de las viviendas susceptibles de arrendamiento.</p> <p>Entre las garantías, destacan las dirigidas a proporcionar una mayor seguridad jurídica a arrendadores y arrendatarios en los contratos de arrendamiento de vivienda, ofreciéndoles la posibilidad de someterse a una institución arbitral, voluntariamente y de mutuo acuerdo, para resolver sus conflictos y controversias, siempre que se tratase de materias de libre disposición de las partes.</p> <p>Así, para fomentar la utilización y el adecuado funcionamiento del sistema arbitral en los contratos de arrendamiento de vivienda en la Comunidad de Madrid se creó, por Orden 61/2008, de 4 de marzo, el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid.</p> <p>Posteriormente, mediante la Orden de 11 de diciembre de 2014, se amplió el ámbito de actuación del Consejo (inicialmente circunscrito a las viviendas) a todos los contratos de arrendamiento de fincas urbanas.</p> <p>En estos once años transcurridos desde su creación, el Consejo Arbitral ha articulado un sistema arbitral que permite una solución ágil, rápida y económica de los conflictos y controversias surgidos en la interpretación y ejecución de los contratos de arrendamiento, por lo que se ha adoptado la decisión de extender su ámbito de actuación a todos los posibles conflictos que pudieran surgir en el tráfico jurídico inmobiliario.</p> <p>Esta posibilidad supondría una solución ventajosa para los ciudadanos en la medida en que se les ofrecería una alternativa a la vía judicial para la solución de controversias mediante procesos arbitrales cuya resolución goza de fuerza ejecutiva, suponiendo un ahorro en términos no sólo económicos si no también temporales. En consecuencia, la aplicación de esta medida podría llegar a contribuir, junto con otras, a aligerar la carga judicial.</p>



Necesidad y oportunidad de la norma

La decisión de ampliar el ámbito de aplicación del sistema arbitral a todos los conflictos que puedan surgir en el tráfico jurídico inmobiliario supone necesariamente la modificación de la Orden reguladora del funcionamiento del Consejo Arbitral modificando en este sentido su ámbito de actuación, fines, actividades.

Uno de los fines del Consejo arbitral es el fomento del sistema arbitral de solución extrajudicial de los conflictos mediante, entre otras medidas, la elaboración de propuestas en el marco de la ley de arbitraje, encaminadas a impulsar el arbitraje. La modificación de la orden actualmente vigente responde a una de estas propuestas.

Objetivos

- Ampliación del ámbito de aplicación del sistema arbitral creado inicialmente para los arrendamientos urbanos como medida de fomento del alquiler.
- Impulso del arbitraje como un sistema alternativo al judicial, un sistema más ágil y eficaz para la solución de los conflictos que puedan surgir en el ámbito inmobiliario.

Posibles soluciones alternativas

- La regulación actual supone mantener el ámbito de aplicación del sistema arbitral creado para fomentar el mercado de alquiler;
- La ampliación de su ámbito para extender el arbitraje a todos los conflictos y controversias derivado del tráfico jurídico inmobiliario exige la modificación de la orden vigente y por ende, una nueva regulación.

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

