

La comunidad no puede obligar a resolver las controversias por medio del arbitraje

—En mi comunidad de propietarios se ha llevado a cabo una práctica poco común sin consultar con los vecinos. Se ha decidido nombrar un árbitro para resolver algunos impagados. ¿Es posible que una asociación de arbitraje pueda emitir laudos válidos en asuntos de reclamación de las cuotas impagadas de comunidad de propietarios? (L. M.)

—En los tiempos actuales florecen multitud de Asociaciones sin ánimo de lucro que nos intentan convencer de las bondades que se ofrecen con los sistemas de resolución extrajudicial de conflictos, y en particular del arbitraje.

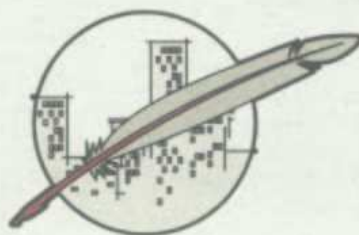
Y es cierto que este sistema aporta considerables ventajas sobre la resolución judicial de conflictos, como puede ser su mayor rapidez en la resolución del conflicto y su menor coste económico, pero no es menos cierto que para que el Arbitraje sea válido deben cumplirse una serie de requisitos que veremos a continuación.

Lo primero que debemos dejar claro es que en las relaciones entre una Comunidad de Propietarios y sus integrantes nos encontramos ante un arbitraje convencional y no de Consumo, al no poder encuadrarse estas relaciones en la definición que da la legislación española de la relación «empresa-consumidor».

Teniendo en cuenta que nos encontramos ante un arbitraje convencional debemos empezar preguntándonos si la comunidad de propietarios puede someterse a arbitraje, y lo más importante, si puede obligar a los propietarios a someterse al mismo.

Las respuestas tienen su importancia, ya que para que una cuestión liti-

Consultorio ABC



Asesoría gratuita

ABC Inmobiliario ofrece un servicio gratuito de consultas sobre las distintas materias que afectan a todos los usuarios de una vivienda.

Dónde dirigirse

Consultorio ABC Inmobiliario
C/ Juan I. Luca de Tena, 7
28027-Madrid
o a través del siguiente correo electrónico: inmobiliario@abc.es

giosa pueda ser sometida a arbitraje, y para que el laudo arbitral dictado para resolver el asunto tenga la misma fuerza ejecutiva que una sentencia judicial, previamente las partes deben haber firmado un acuerdo por el que manifiestan su intención de someter sus futuras controversias a arbitraje, acuerdo que es conocido como convenio arbitral.

La respuesta a la primera pregunta planteada debe ser positiva, a tenor de lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que el acuerdo sea adoptado en la junta de propietarios por unanimidad.

Si esta condición se da, tenemos ya a

una de las partes en disposición de firmar el convenio arbitral.

Pero el problema se plantea en relación con la segunda cuestión planteada, ya que la respuesta a la misma ha de ser negativa, la comunidad no nos puede obligar a firmar el convenio, ya que se estaría renunciando a un derecho fundamental y de carácter personal como es la tutela judicial efectiva, así como lo dispuesto en la normativa española sobre arbitraje.

Por ello sólo cada propietario a título individual es quien puede decidir libremente si firma o no el convenio.

Visto de esta manera, el arbitraje deja de ser un aliciente si no firman todos los propietarios. Los que hayan firmado sí podrán ser sometidos a arbitraje, pero no así aquellos que no lo hayan firmado.

Como pasa siempre, el propietario cumplidor con sus obligaciones firmará, pero no está tan claro que lo haga el propietario que es o suele ser moroso, ya que bajo ningún concepto le interesará que pueda ser ejecutada su deuda por un procedimiento que abrevia los plazos de resolución del conflicto.

Por todo ello y antes de dejarnos vencer por estas asociaciones que se dedican al arbitraje en general, o se encuentran especializadas por sectores, debemos sopesar si realmente vamos a poder conseguir las firmas de todos los propietarios de la comunidad, ya que en el supuesto contrario tendremos un sistema deficiente al no poder ser aplicado a todos, sino a algunos de los propietarios.

FRANCISCO GONZÁLEZ-CALERO

Abogado
PROMEIN