

Galicia impulsa un "arbitraje exprés" para conflictos entre propietarios e inquilinos

- Este mecanismo extrajudicial acortará los procesos a 15 días
- Habrá tres árbitros y obliga a las partes a asumir el veredicto

LIDIA MONTES ■ Vigo

Una de las muchas secuelas que ha dejado el coronavirus es una tensa situación en el sector inmobiliario entre caseros e inquilinos. Tras el primer confinamiento, el que dejó a la gente en sus casas, a muchas personas en ERTE o desempleadas y a los estudiantes sin clases, de forma repentina, se generó una avalancha de conflictos por impagos o por cancelaciones de contratos de arrendamiento.

Como alternativa a la judicialización de estos casos, Galicia es cuna de un sistema de "arbitraje exprés" que pretende resolver los conflictos entre arrendadores y arrendatarios en un trámite agilizadísimo a 15 días.

Diseñado por la Asociación Gallega de Inmobiliarias (Agalin) y la Unión de Consumidores de Galicia (UCGAL), este sistema de arbitraje se plantea para desavenencias entre particulares. A menudo, los dueños de las viviendas no son compañías sino un individuo que la pone en alquiler, por tanto, "no existe una relación de consumo propiamente dicha, porque los propietarios no tienen un negocio de arrendamiento de pisos. Se trata de un particular, que tiene una propiedad, que alquila a otro particular", matiza Miguel López, secretario general de UCGAL.

El mecanismo exprés contaría con la figura de tres árbitros: "uno lo aporta la asociación de consumidores, otro la asociación de inmobiliarias y el tercero es rotativo entre ellos", explica Carlos Debasa, presidente de Agalin. Los árbitros analizarían el caso y emitirían "en una semana el veredicto", añade.

Se trata de un planteamiento pionero en el país, del que sólo se cuentan antecedentes como la tentativa de la Comunidad de Madrid. "En España no hay esa cultura anglosajona de utilizar el método de resolución de conflictos por arbitraje o mediación", explica la abogada de Litigación y Arbitraje de Cuatrecasas, Ma-



CARLOS DEBASA
PRESIDENTE DE AGALIN

"Había precedentes de arbitrajes en otros sectores pero no en el inmobiliario"



MIGUEL LÓPEZ
SECRETARIO DE UCGAL

"Se decide que el problema sea analizado por un tercero: el árbitro"

ría Montes. "Para que pueda funcionar el arbitraje debe estar estipulado en el contrato", matiza.

Una condición en la que profundiza López: "Las partes que deciden, siempre de mutuo acuerdo, ir a un arbitraje no van al juzgado. Debe ser voluntario". El proceso sólo requiere de una fianza de 50 euros como compromiso, una cuantía que será devuelta una vez resuelto el conflicto. "En el momento en que ambas partes aceptan el arbitraje como mediación se les obliga a asumir el veredicto", complementa Debasa.

El proceso consiste en un sistema de aportación de pruebas. Se realiza una exposición del problema, se ponen sobre la mesa las pruebas y se emite un veredicto que soluciona el conflicto de forma extrajudicial. El nuevo procedimiento es una alternativa rápida a los procesos judiciales, pero no debe confundirse con el arbitraje de Consumo, que se da entre consumidores y empresarios y que ejecutan las comunidades autónomas, en este caso, la Xunta.

El arbitraje, a priori, es más sencillo, más rápido y más económico que un pleito porque no se quieren formalidades, aunque sí se puede contar con un letrado, analiza Ramón Ozores, abogado de On Tax&Legal. "Con carácter general, debería ser una buena idea de cara al consumidor". Ozores señala que el arbitraje es una fórmula que "funciona bien para el consumidor", aunque, generalmente, se aplique en conflictos entre consumidores y empresas. De hecho, son muy socorridos frente a empresas de servicios públicos como telecomunicaciones, luz, gas o reparaciones.

La idea es que el procedimiento llegue a realizarse de forma telemática. Entre los posibles conflictos a resolver figuran los ceses de contrato, los impagos o los pisos turísticos. "Podemos aportar soluciones a una comunidad de vecinos con problemas por un piso de este tipo", ejemplifica Debasa.

CC OO anuncia dos días de protestas en las oficinas de Bosch en Vigo

La Federación de Servicios de CC OO anunció ayer la convocatoria de paros en Bosch Service Solutions en Vigo "por la degradación de las condiciones laborales". El sindicato protesta en concreto sobre la falta de compensación de los gastos para las 1.200 personas que están en la actualidad teletrabajando, además de recordar que la firma tiene una "inadecuada política de prevención de riesgos laborales". Los paros, de una hora por la mañana y otra por la tarde, serán hoy y el viernes.

Moncloa prevé que la luz esté en marzo a mitad de precio que en enero

La portavoz del Gobierno y ministra de Hacienda, María Jesús Montero, ha asegurado que el precio de la electricidad seguirá su tendencia a la baja en marzo, para quedar un 50% más baja respecto a los niveles de la primera quincena de enero, coincidiendo con la llegada de la borrasca Filomena. Montero ha asegurado que esto se debe a "las medidas estructurales" impulsadas por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

El comité de Frigolouro convoca paros para hoy y para el próximo día 22

El comité de empresa de Frigolouro convocó paros para hoy y para el día 22 de en protesta por la parálisis en las negociaciones con la empresa. La plantilla se concentrará ambos días entre las 14.00 y las 15.30 horas delante de la portería ante su "malestar y rechazo" con la dirección. "La empresa se ha quedado unilateralmente con una media de 15 minutos de descanso de un antiguo pacto, situación que desde entonces quisimos corregir abriendo una nueva negociación", crítica.

La Bolsa

renta4banco
900 92 44 54 - www.r4.com

El comentario

Páginas elaboradas por RENTA 4 BANCO, S.A., el 16-02-2021 a las 19:00h.

El Ibx pierde la cota de los 8.200 puntos

Los principales índices del Viejo Continente daban comienzo a la jornada con la vista puesta en la publicación de la encuesta ZEW y los datos del PIB de la Eurozona correspondientes al 4T20. Así, a primera hora, Fráncfort se mantenía plano, el Euro Stoxx crecía un 0,1% y tanto Londres como París subaban un 0,2%. A media sesión, el rojo teñía los indicadores europeos, que finalmente terminaban el día en terreno negativo: DAX 30 (-0,32%), Euro Stoxx 50 (-0,21%), FTSE 100 (-0,11%) y CAC 40 (0,00%). Por su parte, la bolsa de Estados Unidos volvía a abrir sus puertas después del descanso fruto de la festividad del Día de los Presidentes y animada por la perspectiva de estímulos fiscales. A cierre de mercados europeos, el Dow Jones de Industriales se anotaba un 0,05%, el S&P 500 se revalorizaba un 0,02% y el Nasdaq Composite restaba un 0,02%. El Ibx 35 despertaba el martes con unas ganancias del 0,19% que le hacían ponerse en los 8.219 enteros, en una jornada en la que tomaba protagonismo la nueva emisión del Tesoro Público en letras a 3 y 9 meses, que captó 2.591 millones de euros. A media sesión, el selectivo madrileño no conseguía mantener el buen tono y se daba la vuelta para despedir la jornada con un retroceso del 0,61% en los 8.153 puntos.

Contenidos Renta 4

IBEX 35

	Precio	Min.	Máx.	Var.	Var. %	Var. % Año
▲ ACCIONA	125.200	123.90	128.50	1.50	1.21	7.28
▲ ACERINOX	9.794	9.67	9.84	0.06	0.60	8.41
▼ ACS CONST.	25.640	25.51	26.23	-0.51	-1.95	-5.56
▲ AENA	132.800	131.00	133.70	0.00	0.00	-6.61
▲ ALMIRALL	11.100	10.99	11.12	0.13	1.19	1.65
▼ AMADEUS IT	55.580	55.50	56.56	-0.30	-0.54	-6.68
▲ ARCEL MITTAL	19.746	19.32	19.82	0.24	1.21	3.65
▼ B. SABADELL	0.392	0.39	0.40	-0.01	-1.36	10.76
▲ BANKIA	1.583	1.56	1.59	0.01	0.54	9.21
▼ BANKINTER	5.144	5.09	5.20	-0.02	-0.46	16.27
▼ BBVA	4.507	4.45	4.54	-0.06	-1.29	11.70
▲ CAIXABANK	2.318	2.28	2.33	0.01	0.43	10.33
▼ CELLNEX TELECOM	45.530	45.24	46.14	-0.17	-0.37	-7.31
▲ CIE AUTOMOT.	23.460	23.16	23.56	0.06	0.26	6.35
▼ ENAGAS	17.610	17.61	18.05	-0.30	-1.70	-1.98
▼ ENDESA	21.640	21.58	21.89	-0.19	-0.87	-3.18
▼ FERROVIAL	20.310	20.25	20.65	-0.27	-1.31	-10.13
▲ GRIFOLS	22.750	22.64	23.02	0.04	0.18	-4.73
▼ IBERDROLA	10.595	10.60	10.82	-0.16	-1.49	-9.44
▼ INDITEX	25.930	25.88	26.24	-0.30	-1.14	-0.42
▲ INDR A	7.665	7.58	7.75	0.06	0.79	9.81
▼ INM.COLONIAL	7.795	7.77	7.96	-0.09	-1.08	-2.87
▲ INTAIRL.GRP	1.856	1.83	1.88	0.03	1.70	3.63
▼ MAPFRE	1.541	1.52	1.57	-0.02	-1.34	-3.26
▼ MELIA HOTELS	6.290	6.22	6.46	-0.09	-1.41	9.97
▼ MERLIN PROP.	7.940	7.89	8.05	-0.03	-0.38	2.06
▼ NATURGY	20.700	20.70	21.07	-0.14	-0.67	9.18
▼ PHARMA MAR	114.700	114.30	117.10	-1.70	-1.46	61.55
▼ RED ELE.CORP	14.710	14.71	15.06	-0.29	-1.93	-12.31
▲ REPSOL	9.416	9.26	9.55	0.06	0.60	14.13
▲ SANTANDER	2.912	2.86	2.92	0.00	0.05	14.72
▲ SIEMENS GAMESA	35.080	34.00	35.26	1.14	3.36	6.01
▼ SOLARIA	22.020	22.02	23.14	-0.10	-0.45	-6.85
▼ TELEFONICA	3.790	3.77	3.87	-0.06	-1.64	16.80
▼ VISCOFAN	58.850	58.80	59.75	-0.05	-0.08	1.38

Valores vinculados a Galicia

	Precio	Min.	Máx.	Var.	Var. %	Var. % Año
▲ A. DOMINGUEZ	4.230	4.23	4.23	0.00	0.00	-6.83
▲ G.E.SAN JOSE	5.080	4.71	5.14	0.26	5.28	13.27
▼ INDITEX	25.930	25.88	26.24	-0.30	-1.14	-0.42
▼ PESCANOVA	0.590	0.59	0.61	-0.01	-1.50	47.50

Tipos de Interés

▼ Euribor 1 año **-0,505**

Petróleo

▼ Brent 21 días **63,19**

Metales

▼ Oro **1.796,8**

Divisas

	Precio	Var. %
▼ \$ EEUU	1.211	-0.16
▼ Yen	128.220	-0.33
▲ Libra	0.870	0.24
▼ Franco Suizo	1.081	-0.07
▼ Corona Sueca	10.049	-0.04
▼ \$ Canadá	1.537	-0.28
▼ \$ Australia	1.561	-0.14