



## **REGLAMENTO DE ARBIN.-**

### **TITULO PRELIMINAR**

#### **Artículo 1º.- Funciones.-**

ARBIN tendrá a su cargo las siguientes funciones:

- a).- La administración de los arbitrajes que le sean sometidos.
- b).- Procedimientos de Mediación.
- c).- La emisión de cuantos informes y dictámenes se soliciten en materia inmobiliaria, así como actividades de formación, publicaciones, conferencias o coloquios.
- d).- La elaboración y actualización de la lista de Arbitros en la que se incluirán juristas y otros profesionales de acreditado prestigio.
- e) La designación del árbitro o árbitros que hayan de intervenir en cada arbitraje.
- f).- La relación con otros organismos de carácter nacional o internacional especializados en la materia, así como la celebración de convenios de colaboración con las Administraciones Públicas y con otras Entidades.
- g).- La gestión de un Registro de los Laudos emitidos en el seno de ARBIN.
- h).- En general, cualquier otra actividad relacionada con el Arbitraje, tanto interno como internacional, de interés general.

#### **Artículo 2º.- Clases de arbitraje.-**

El arbitraje será siempre de Derecho, salvo que las partes convengan expresamente que sea de equidad.

#### **Artículo 3º.- Convenio arbitral.-**

ARBIN elaborará un modelo de Convenio Arbitral Tipo, sin perjuicio del que voluntariamente pueda ser adoptado por las partes.



#### **Artículo 4º.- Número de árbitros.-**

El órgano arbitral estará compuesto por un único árbitro, salvo que las partes, expresamente, dispongan otra cosa. En todo caso, el número de árbitros tendrá que ser impar.

### **TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.-**

#### **Artículo 5º.- Sumisión de las partes a ARBIN.-**

La sumisión a ARBIN se entenderá realizada como consecuencia de la cláusula arbitral o, en su defecto, por mutuo acuerdo de las partes, que se comprometerán expresamente, a cumplir el laudo arbitral que se dicte, así como a guardar la confidencialidad de lo tratado durante la tramitación del arbitraje.

#### **\*Artículo 6º.- Normas de procedimiento.-**

1.- ARBIN administrará los arbitrajes con sujeción a lo dispuesto en el presente Reglamento y en la Ley de Arbitraje, salvo las modificaciones que durante el procedimiento propongan las partes, de común acuerdo y con la aceptación del árbitro. En todo caso, ARBIN velará por la rigurosa observancia de los derechos que ampara el artículo 24 de la Constitución.

2.- De conformidad con lo dispuesto en Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, las personas que hayan sido parte en un procedimiento arbitral de la Asociación, aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros de la Asociación, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad de asegurar el control y registro de operaciones a su nombre. Para cualquier función relativa al tratamiento de sus datos personales, los firmantes de cualquier documento con la Asociación, podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición, mediante solicitud dirigida al responsable del fichero, al domicilio de ARBIN en el Paseo Moret nº 7, 1º derecha; 28008-Madrid.

#### **Artículo 7º.- Partes intervinientes.-**

A los efectos de este Reglamento, la expresión "árbitros" se refiere indistintamente a un árbitro único o a un colegio arbitral.

Igualmente, la expresión "demandante", se referirá a la parte/s solicitante/s del arbitraje y la expresión "demandada" a la parte/ contraria/s.



#### **Artículo 8º.- Lugar de los arbitrajes.-**

Como regla general, los arbitrajes se celebrarán en Madrid.

No obstante, podrán celebrarse en otra ciudad cuando se estime más conveniente atendiendo al domicilio de las partes o al lugar donde esté radicado el inmueble.

#### **Artículo 9º.- Idioma.-**

El idioma en que se desarrollará el arbitraje será el castellano. No obstante, los árbitros, salvo oposición de las partes, podrán ordenar que, sin necesidad de proceder a su traducción, cualquier documento sea aportado o cualquier actuación realizada en idioma distinto al del arbitraje.

#### **Artículo 10º.- Solicitud de arbitraje conjunta.-**

1.- Si demandante y demandado solicitaren conjuntamente el arbitraje, se considerarán como domicilios respectivos -a efectos de notificaciones- los que designen en su escrito de solicitud, que deberá contener la información prevista en el art. 16.

2.- Si el procedimiento se iniciare a instancia del demandante, el domicilio de éste será el que haya hecho constar en el escrito de solicitud, debiendo indicar asimismo un número de fax, si dispusiera de este medio.

En dicho escrito deberá hacer constar también el domicilio del demandado, así como cuantos datos conozca del mismo y que puedan ser de utilidad para su localización.

#### **\*Artículo 11º.- Notificaciones.-**

1.- ARBIN enviará a las partes todas sus comunicaciones y escritos por fax, aviso mediante telegrama para que sea recogido en la oficina de la Asociación, correo certificado, burofax, conducto notarial, correo electrónico o cualquier otro medio que permita dejar constancia de su recepción, con las siguientes reglas:

a) Si la notificación se realizare en el lugar de trabajo, en ausencia del destinatario se podrá efectuar la entrega a cualquier empleado o persona que manifieste conocer a aquél.

b) Si la notificación se realizare en el lugar designado como domicilio habitual o domicilio a efectos de notificaciones, en ausencia del destinatario, la entrega podrá efectuarse además, al portero de la finca, familiar, vecino o persona que manifieste conocer a aquél, produciendo todos sus efectos la comunicación así realizada.



c) Si el destinatario se negare a recibir el escrito o no quisiera firmar la diligencia acreditativa de la entrega, se entenderá no obstante efectuada correctamente, produciéndose los efectos de la comunicación.

2.- De todos los escritos y documentos que vayan a formar parte del expediente, se deberá acompañar una copia para la parte contraria y otra más para el árbitro, quedando los originales depositados en ARBIN hasta que el procedimiento finalice.

#### **Artículo 12º.- Cómputo de plazos.-**

1.- A efectos del cómputo de los plazos, se entenderá que los días son siempre naturales, salvo disposición en contrario. Si el último día del plazo fuere festivo en el lugar de recepción de la notificación o en Madrid, se prorrogará hasta el primer día hábil siguiente.

2.- Si los plazos se señalaran por días hábiles, se consideraran inhábiles los sábados, domingos y festivos.

3.- Se considera inhábil a todos los efectos el mes de Agosto, salvo que se disponga lo contrario.

#### **Artículo 13º.- Provisión de fondos.-**

1.- ARBIN fijará el importe de la provisión de fondos para los gastos del arbitraje, incluidos los impuestos que les sean de aplicación.

2.- Dicho importe deberá ser abonado por las partes, por mitad, antes del acto de inicio del arbitraje.

3.- En el caso de que una de ellas no realizase el pago que le corresponde, y para evitar la conclusión o suspensión de las actuaciones prevista en la Ley de Arbitraje, podrá la otra parte hacer efectivo el pago del total -siempre antes del acto de inicio- sin perjuicio del pronunciamiento que finalmente recaiga, en cuanto a las costas.

4.- La falta de provisión de fondos podrá dar lugar a la falta de aceptación del arbitraje por parte de ARBIN.

5.- No se practicará ninguna prueba cuyo importe no quede previamente cubierto o garantizado por la parte proponente o por ambas partes, si la hubieren solicitado las dos o el árbitro, por considerarla imprescindible.



#### **Artículo 14º.- Interpretación del Reglamento.-**

ARBIN resolverá de oficio o a petición de cualquiera de las partes o de los árbitros, de forma definitiva, cualquier duda que pudiera surgir con referencia a la interpretación de este Reglamento.

### **TITULO II.- PROCEDIMIENTO GENERAL.-**

#### **\*Artículo 15º.- Trámites previos al acto de inicio.-**

Con independencia de que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje (en adelante, LA), se considere como fecha de inicio del arbitraje la fecha en que el demandado haya recibido la solicitud de arbitraje, éste trámite y los siguientes, hasta la comparecencia de las partes ante el árbitro, conforman una fase previa cuya finalidad es la designación del árbitro y la fijación y cobro de las provisiones de fondos, no dando comienzo el procedimiento arbitral hasta dicha comparecencia, cuya fecha se considerará como fecha de inicio del arbitraje.

#### **SECCION 1ª: SOLICITUD DE ARBITRAJE O DEMANDA ARBITRAL.-**

#### **\*Artículo 16º.- Escrito de solicitud de arbitraje o demanda arbitral.-**

1.- La parte que desee recurrir al arbitraje de ARBIN, enviará por escrito la solicitud de arbitraje o demanda arbitral, con una copia para cada parte demandada.

2.- La solicitud de arbitraje deberá contener, por lo menos, la información siguiente:

- a) La petición expresa de que el litigio se someta al arbitraje de ARBIN.
- b) El nombre y domicilio de las partes a efectos de notificaciones y/o, en su caso, el de sus representantes. El demandante deberá indicar cuantos datos conozca del demandado y que puedan ser de utilidad para su localización como número de fax, etc.
- c) El convenio arbitral.
- d) El contrato o documento del que trae causa el litigio o con el cual el litigio esté relacionado, adjuntando fotocopia del mismo.
- e) La solicitud del nombramiento del árbitro de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.



# ARBIN

f) Si en la demanda se solicitase el desahucio de la finca urbana por falta de pago de la renta y cantidades asimiladas debidas al arrendador, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonarle toda o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que indique, que no podrá ser inferior a un mes desde la fecha de notificación de la demanda.

## **\*Artículo 17º.- Traslado de la demanda a la parte contraria y convocatoria para la celebración del acto de inicio.-**

1.- Recibida la demanda, se examinará el convenio arbitral y se comprobará de oficio la competencia de ARBIN para conocer del litigio y cuando así proceda, se acordará la admisión de la demanda y su traslado a la parte demandada, que en el plazo de 15 días hábiles podrá alegar en su caso cuanto crea oportuno sobre la procedencia del arbitraje, y se convocará a las partes para que comparezcan - personalmente o debidamente representadas- en la Sede de ARBIN o en el lugar donde vaya a desarrollarse el arbitraje, con objeto de formalizar el acto de inicio del mismo, a que se refiere el artículo 20, advirtiéndose que la comparecencia no se suspenderá por inasistencia del demandado.

2.- Si se comprobara que no existe convenio arbitral o cuando el convenio existente no recogiera expresamente la sumisión a ARBIN, se participará al demandante que el arbitraje no puede tener lugar dentro del ámbito de la Asociación, sin perjuicio de que las partes puedan posteriormente optar por esta vía arbitral, dejando constancia expresa de ello.

3.- En los casos en que se hayan alegado una o varias excepciones relativas a la existencia o validez del Convenio arbitral, esta decisión no prejuzgará la admisibilidad ni el fundamento de estas excepciones, correspondiendo a los árbitros en el oportuno momento procesal decidir sobre su propia competencia.

4.- En la convocatoria para la celebración del acto de inicio se indicará el importe de los gastos del arbitraje, de acuerdo con el baremo de la Asociación, que deberá ser abonado por las partes, por mitad, con anterioridad a la celebración del mismo, en la forma que se indique.

5.- En el caso de que una de las partes no realizase el pago que le correspondiera y a fin de evitar la conclusión o suspensión de las actuaciones prevista en la Ley de Arbitraje, podrá la otra parte hacer efectivo el pago del total, sin perjuicio del pronunciamiento que finalmente recaiga en cuanto a las costas.

## **Artículo 18º.- Reconvención.-**

1.- La parte demandada que desee formular una demanda reconvencional deberá presentarla al tiempo que su contestación al escrito de solicitud de arbitraje.



2.- La Secretaría dará traslado de la demanda reconvenicional al demandante para que en un nuevo plazo de 20 días naturales se pronuncie sobre la misma.

3.- La Asociación fijará una provisión de fondos separada para la demanda reconvenicional.

## **SECCION 2ª: DESIGNACION DE ARBITROS.-**

### **Artículo 19º.-**

1.- ARBIN designará a los árbitros libremente, en base a la naturaleza de la cuestión litigiosa, sin más limitaciones que las que imponga la Ley o este Reglamento.

2.- Recibida la solicitud de arbitraje, la Asociación comunicará al árbitro su designación. El árbitro/s designado/s deberá manifestar si existen motivos de recusación, tan pronto los conozca, solicitando la abstención para entender del asunto encomendado, de acuerdo con la Ley de Arbitraje.

3.- Asimismo, las partes podrán recusar a los árbitros, en los términos previstos en la Ley de Arbitraje.

4.- ARBIN mantendrá actualizada una lista de árbitros que estará compuesta por personas de acreditado prestigio profesional e independencia y que tendrá carácter abierta.

## **SECCION 3ª: PROCEDIMIENTO.-**

### **\*Artículo 20º.- Acto de inicio.-**

1.- En el acto de inicio –cuya fecha se tomará como fecha de inicio del arbitraje- el árbitro aceptará su cargo ante las partes y se fijarán el objeto y los demás extremos del procedimiento arbitral. De todo lo actuado se levantará el acta correspondiente.

2.- Si las partes actuaran representadas:

a) La representación deberá acreditarse con poder notarial o mediante declaración personal del interesado, en el acto de la comparecencia.

b) La falta o insuficiente acreditación de la representación no impedirá el desarrollo del procedimiento arbitral, siempre que se aporte aquella o se subsane el defecto antes de que se dicte el laudo.



# ARBIN

## **Artículo 21º.- Alegaciones.-**

Las partes o en su defecto el árbitro, determinarán un plazo para que, si lo estiman conveniente, puedan formular alegaciones, aportar documentos y proponer los medios de prueba que a su derecho convengan.

De los escritos y documentos que presenten se remitirá una copia a la parte contraria y al árbitro.

## **Artículo 22º.- Pruebas.-**

1.- Los árbitros practicarán a instancia de parte, o por propia iniciativa, las pruebas que estimen pertinentes.

2.- La práctica de las pruebas se llevará a efecto previa citación de las partes y podrán intervenir las mismas o sus representantes.

3.- Los árbitros podrán solicitar el auxilio del Tribunal competente en la forma prevenida en la Ley, para practicar las pruebas que no puedan efectuar por sí mismos.

4.- Si en el curso del arbitraje se produjera una sustitución del árbitro, se volverán a practicar todas las pruebas que se hubieren realizado, salvo que el nuevo designado se considere suficientemente informado de lo actuado.

## **Artículo 23º.- Conclusiones.-**

Practicadas las pruebas y antes de dictar el laudo, los árbitros podrán acordar, de conformidad con la Ley, oír a las partes o a sus representantes.

No se interrumpirá el procedimiento, ni impedirá que se dicte el laudo, la inactividad de las partes en cualquier momento procesal.

## **Artículo 24º.- Laudo.-**

El laudo se dictará en los términos y con los requisitos establecidos en la Ley.

## **TITULO III.- PROCESOS ARRENDATICIOS.-**

### **\*Artículo 25º.- Audiencias.-**

1.- De conformidad con lo prevenido en el art. 30 LA, los procedimientos en los que se interese la resolución del contrato por falta de pago de la renta y cantidades asimiladas, se tramitarán sin audiencias, salvo que cualquiera de las partes lo solicitara expresamente en sus escritos de demanda o contestación, respectivamente, o se trate de pruebas que hubieren de practicarse necesariamente ante el árbitro.





# ARBIN

2.- Los restantes procesos arrendaticios se sustanciarán por el procedimiento general previsto en el Título II de este Reglamento.

## **\*Artículo 26°.- Procedimiento.-**

1°.- Una vez recibida la solicitud de arbitraje (o demanda arbitral) y comprobada la existencia y validez del convenio arbitral, ARBIN comunicará a las partes, dentro de los 5 días hábiles siguientes, el nombre del árbitro designado, así como su aceptación del cargo, concediéndose un plazo de 10 días hábiles para alegaciones y proposición en su caso de pruebas, pudiendo en los cinco primeros días del plazo recusar al árbitro por escrito motivado.

2°.- Si la demanda tuviera por objeto la resolución del contrato por falta de pago de la renta, en la misma comunicación se recordará al demandado el derecho que le asiste para enervar la acción de desahucio, con arreglo a la legislación vigente.

3°.- La fecha de aceptación del árbitro se considerará como fecha de inicio del procedimiento, a los efectos del art. 27 LA.

4°.- En el caso de que las obligaciones económicas del arrendatario estuvieran avaladas por terceros, las notificaciones podrán dirigirse también a éstos, que responderán solidariamente de las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento del que trajera causa el arbitraje.

5°.- De todos los escritos y documentos que presenten las partes se dará traslado a la contraria.

6°.- Si la parte demandante no presentara alegaciones, se entenderá que se ratifica en las contenidas en su escrito de solicitud.

7°.- En cuanto a la parte demandada, su inactividad, si las notificaciones se hubieran efectuado en debida forma, no interrumpirá el arbitraje ni impedirá que se dicte el laudo, ni le privará de eficacia.

8°.- El árbitro acordará lo procedente en cuanto a la admisión y práctica de las pruebas, pudiendo conceder si lo estimara necesario un plazo para conclusiones.

9°.- Si la parte demandada no hubiera presentado alegaciones, se tendrán por concluidas las actuaciones quedando pendiente el expediente para dictar laudo.

## **\*Art. 27°.- Notificaciones.-**

A efectos de notificaciones y comunicaciones, se tomarán como domicilios de las partes aquellos que hubieran designado en el contrato y con respecto al arrendatario se considerará como domicilio en todo caso el de la vivienda arrendada.

A los efectos del art. 5 LA, se considerará como fecha de notificación aquella en que la comunicación haya sido entregada personalmente al destinatario, familiar,



vecino o conserje, o depositado el aviso en su domicilio por la empresa estatal Correos y Telégrafos S.A u organismo similar, con constancia de su recepción.

**\*Art. 28º.- Costas.-**

1.- ARBIN cobrará la totalidad de los gastos arbitrales a quien inste la solicitud de arbitraje, sin perjuicio de la ulterior condena en costas que se establezca en el laudo.

2.- En caso de que alguna parte decida acudir al procedimiento asistida por un letrado, los honorarios de éste los abonará la parte, sin perjuicio de que en el laudo el árbitro decida lo que corresponda.

**\*Art. 29º.- Entrada en vigor.-**

Este Reglamento entrará en vigor el día de su aprobación.