



Acudir al arbitraje: una solución rápida

ENTREVISTA **Profesor de Derecho Civil.** El abogado explica las ventajas del arbitraje inmobiliario, especialmente el institucional, tanto para los interesados como para facilitar la labor de los jueces, al no tener que recurrir a los tribunales.

Con la irrupción de la crisis inmobiliaria se han colado, en las conversaciones habituales del ciudadano medio, infinidad de palabras, conceptos, términos o figuras jurídicas que son utilizados generalmente con muy escasa precisión e ignorancia de su alcance. Así ocurre con el arbitraje, tal como explica Carlos Suárez, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de País Vasco, vicepresidente del Consejo General de la Abogacía, fundador y presidente de Lex-Grupo (agrupación de despachos de abogados), miembro de la Junta de Gobierno y de la comisión ejecutiva de la Mutualidad de la Abogacía, y que ha desarrollado labores de arbitraje entre las más importantes empresas españolas. Actualmente es el presidente de la Institución Arbitral Inmobiliaria de Madrid.

Según el profesor Suárez, "el ciudadano medio no tiene conciencia de lo que es el arbitraje. Es más, lo confunde con la mediación. Incluso piensa que el arbitraje es una solución mediante la que se puede acudir a los tribunales y no considera que se trata de un elemento sustitutivo".

Entonces, y ante esta confusión, ¿qué alternativa tiene más ventajas para el interesado en resolver un conflicto?

Casi habría que hablar de orden cronológico, más que de alternativa. Cuando hay un conflicto, lo mejor es que se resuelva porque las partes quieren y eso lo provoca la mediación. Pero cuando no es posible, interviene el arbitraje. La mediación no es más que el intento de que las partes lleguen a un acuerdo.

En el arbitraje actúa un tercero, porque las partes del conflicto han decidido que sea este tercero quien resuelva la discrepancia.

¿Hay confianza en el arbitraje?

Hay una cierta desconfianza. El mundo empresarial es más proclive al arbitraje que los particulares, quienes presuponen que la balanza se inclinará demasiado a favor de una de las partes. Por ello, la superación de esta desconfianza puede centrarse en los arbitrajes institucionales.

¿El abogado es partidario o detractor del arbitraje?

Porque, si su número continúa aumentando, hay quienes opinan que los letrados pierden apreciables ingresos económicos.

No creo que el abogado reduzca sus ingresos. Es un problema de organización. Veamos: el abogado prefiere ganar con la satisfacción del cliente que ha terminado en poco tiempo la resolución de su conflicto y, además, cobrará antes porque todo se ha decidido sin retrasos. Y eso también es dinero. Y quizá sea mejor "negocio", desde el punto de vista puramente económico, la transacción o el arbitraje que el procedimiento, aunque la minuta pueda ser un veinte por ciento menor.

El ciudadano acude a un arbitraje porque se lo recomienda un abogado...

Sí, claro, la recomendación suele proceder del abogado. Cuando surge un conflicto cabe someterlo voluntariamente a un arbitraje. Y en otros casos, se firma un contrato en el que se incluye previamente una cláusula para que, si hubiera discrepancia, se aplique un arbitraje.

¿Hay muchos juristas en España especializados en derecho arbitral en comparación con Europa?

Sí, y además reconocidos en los más altos niveles. Por ejemplo, en la Cámara de Comercio Internacional.

¿Existe la cátedra de derecho de arbitraje?

No. El arbitraje tiene dos aspectos: el contractual y, ahora ya menos, el procesal. Históricamente, los tratadistas de arbitraje eran procesalistas, pero hoy, no. Las materias de arbitraje han aumentado y, junto a las mercantiles, aparecen otras, como las civiles. Y se ha ido ampliando más el espectro de las posibilidades arbitrales. Se discute mucho sobre los criterios de oportunidad.

En una sociedad, hay asuntos que no son estrictamente jurídicos y no se le puede pedir a un juez que opine sobre algo que no es materia de Derecho pero sí se le puede pedir a un árbitro en una situación determinada que sea experto en esas cuestiones.

¿Varía mucho en España la esencia de un arbitraje entre unas y otras autonomías?

No, no. Podemos decir que



Carlos Suárez es presidente de la Institución Arbitral Inmobiliaria de Madrid.

hay mercado único. Las normas y reglamentos son enormemente parecidos. Hay más arbitrajes donde hay más población, lógicamente.

¿Hasta qué punto el arbitraje ofrece garantías?

El arbitraje tiene más garantías, sobre todo si es institucional. Bueno, desde luego, siempre cabe excepcionalmente encontrarse con un árbitro parcial. Y también con un juez parcial. Si el arbitraje es institucional la garantía se focaliza en que la institución se ocupará de seleccionar a los árbitros que hayan acreditado alguna preparación especial. Pero la mayor garantía se fija en que el árbitro se pueda elegir según el tema de que se trate. En principio, el árbitro lo designan las partes. Es lo normal.

Si no hay acuerdo, se aplica el sistema de que cada parte elija uno y éstos, a su vez, nombran al tercero y definitivo. Bien es verdad que si uno se somete a una institución, todo se desarrolla con mayor viabilidad. Pero si se quiere el arbitraje y no hay posibilidad de entendimiento, el árbitro lo habrá de elegir el juez de acuerdo con una lista facilitada por los colegios profesionales. Es decir, que existen una serie de mecanismos, según las circunstancias.

¿Los arbitrajes institucionales ofrecen, por tanto, más confianza a los litigantes?

Subrayemos que la institución se juega también su propio prestigio en ese procedi-

El mundo empresarial es más proclive al uso del arbitraje que los particulares

miento. Disponen de más medios como la posibilidad de que una comisión pueda revisar los laudos.

Dentro del mundo inmobiliario, ¿cuáles son los asuntos que ofrecen mayores dificultades y cuáles son los que más abundan?

Las compraventas y los arrendamientos. Los arrendamientos que contaban con procedimientos breves y rápidos se han ido retrasando, como consecuencia de que la justicia no puede sacar todo lo que entra. En cuanto a las compraventas, proliferan los problemas de construcción.

En tiempos, eran las permutas, esos contratos donde el propietario de un terreno se lo permuta al constructor o promotor para que cuando construya, te reserve un local o un piso. El problema se plantea, pues, con los asuntos de futuro. Y este tipo de reserva es futurible. El promotor arriesga y pensaba una cosa, pero, con el tiempo, piensa otra. En esta cuestión, las desavenencias son constantes.

¿La crisis inmobiliaria ha hecho aumentar el número de arbitrajes?

No ha aumentado sensiblemente. Al menos, yo no lo he notado, personalmente. Lo que ha aumentado son los

asuntos mercantiles, y por supuesto, los concursos. También los problemas societarios y de reclamación de administradores, sobre todo de competencia desleal.

Y en este mundo jurídico, ¿quiénes son los enemigos o detractores del arbitraje?

Pienso que aquellos árbitros que lo hacen mal. Esos son los verdaderos enemigos. En cuanto a los errores, si lo ha dicho un juez, pues lo ha dicho un juez. A veces los abogados no nos decidimos a convencer a nuestros clientes para que vayan al arbitraje. Me parece que es un error. No veo razonable la pelea que había en su momento con los jueces, con eso de que "me quitas un trabajo".

A los jueces no sólo no les molesta sino que, cuanto mejor es el juez, más satisfecho se encuentra con que se solucionen una serie de problemas que le permitan resolver mucho mejor la ingente cantidad de casos pendientes que le quedan.

¿Cuál es el alcance del nuevo Consejo Arbitral de la Comunidad de Madrid?

Es un poco, como hemos dicho antes, la institucionalidad del arbitraje. La creación de un consejo en una autonomía es novedoso para mí. Me parece una buena idea porque así se dota al arbitraje de mayor armazón, siempre que no pequemos de lo contrario. El arbitraje debe tener en sí mismo, digamos, un nivel de flexibilidad organizativa y procesal. Encorsetarlo no es

bueno. Todo lo que sea potenciar sus garantías es positivo, publicarlo para que el ciudadano medio lo conozca y sepa que se trata de algo muy serio.

¿Y el papel de los Apis en el Arbitraje Inmobiliario?

¿Qué es lo bueno del arbitraje? Que los árbitros sean quienes entiendan de la materia correspondiente. Quizá un juez, por ejemplo, no entiende mucho de propiedad inmobiliaria, porque ha estado dedicado a un juzgado de lo social. Y si en ese caso interviene un Api que, además es abogado, sabe de derecho y de cuestiones inmobiliarias. Por tanto, estará situado en una situación muy buena para dirimir un conflicto que afecte a la propiedad inmobiliaria.

¿Es optimista respecto al futuro de la Institución Arbitral Inmobiliaria de Madrid?

Sí. Conflictos siempre va a haber y es preciso resolverlos. No se les puede pedir a los jueces que pongan quinientas sentencias, hay que buscar otros sistemas y éste es uno de ellos, especialmente si les ofrecemos garantías de apoyo. Pero tengamos también cuidado con una institucionalización excesiva que nos llevaría a crear otra jurisdicción.

Mucha gente duda sobre si es posible recurrir la decisión de un Tribunal Arbitral.

No cabe recurso. Lo que hay, sin entrar en explicaciones técnicas, es una acción de nulidad, pero muy tasada, limitada, mucho menos que un recurso de apelación.

Al ciudadano medio le desagrada bastante el hecho de tener que acudir a un juzgado. ¿Es muy diferente acudir a una Corte, Tribunal o Institución Arbitral?

Por supuesto. El hecho de ir a un juzgado ya es algo traumático para infinidad de personas. El arbitraje es un mundo "más amistoso" que el mundo de la jurisdicción. Y además, es confidencial.

Le pregunto al profesor Suárez, por último, si un ciudadano que se acoge al Turno de Oficio, puede acudir ahora a un arbitraje. Su respuesta es negativa. ¿Cabría alguna posibilidad en un próximo futuro, de que a través del Turno de Oficio se llegara a trazar esta vía para dirimir conflictos? Los expertos tienen la palabra.