

ANEXO
CONVENIO ARBITRAL

- PARTE ARRENDADORA:
- PARTE ARRENDATARIA:
- FIADOR/ES:
- INMUEBLE:
- FECHA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Las partes del citado contrato, habiendo valorado y sopesado las ventajas e inconvenientes de las distintas vías de solución de las controversias que en el futuro pudieren eventualmente surgir entre las mismas, acuerdan libremente que cualquier disputa derivada de la interpretación, aplicación, cumplimiento y ejecución del mismo, incluyendo cualquier controversia relativa a su existencia, validez o extinción, así como, en general, toda cuestión conexas con dicho contrato, será resuelta definitivamente mediante arbitraje de derecho, administrado por el Tribunal Arbitral de Valencia (Tribunal Arbitral del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia TAV Fundación de la Comunidad Valenciana, con sede en Valencia, Plaza de Tetuán, nº 16), en adelante denominado TAV.

El procedimiento arbitral se regirá por el Reglamento que a tal efecto haya aprobado la indicada institución arbitral, si bien pactan que prevalecerán en todo caso las reglas especiales que a continuación se indican:

1.- El procedimiento se iniciará mediante un escrito de demanda, en el que la parte que lo comience expondrá sus alegaciones y acompañará los documentos que estime oportunos en defensa de sus derechos, pudiendo formalizar esa demanda mediante el modelo de impreso que a tal efecto le sea facilitado por el TAV. En dicho escrito, la parte demandante propondrá la prueba que estime conveniente y podrá acumular cuantas acciones le asistan contra la parte arrendataria o sus fiadores, en especial la de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo y la de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas. Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, o por expiración legal o contractual del plazo, el demandante podrá anunciar en ella que asume el compromiso de condonar al arrendatario 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 se indique, que no podrá ser inferior a quince días desde que se notifique la demanda. En tal caso, si el arrendatario optare por el desalojo en las condiciones ofrecidas, en el laudo que se dicte se indicará que de no producirse el desalojo en el plazo en cuestión, la transacción quedará sin efecto y podrá llevarse a cabo la ejecución del laudo interesando el lanzamiento.

2.- Recibido el escrito de demanda, el TAV procederá, en el plazo de siete días a contar desde su recepción, al nombramiento de un solo árbitro, que deberá ostentar la condición de letrado en ejercicio.

3.- Una vez designado el árbitro, éste deberá comunicar al TAV su aceptación del cargo y, en el plazo máximo de cinco días a contar desde la recepción de dicha aceptación, el TAV

PARTE ARRENDADORA

PARTE ARRENDATARIA

FIADOR/ES

emplazará a la parte demandada para que en el improrrogable plazo de quince días formalice su contestación, alegando lo que estime conveniente, aportando los documentos en defensa de sus derechos y proponiendo la prueba que considere oportuna.

4.- Si la parte demandada no presentare su escrito de contestación en el plazo indicado, el árbitro emitirá el laudo correspondiente en el plazo de quince días a contar desde la expiración del plazo conferido para contestar la demanda; si se hubiere presentado el escrito de contestación, el árbitro acordará lo procedente respecto a la admisión y práctica de la prueba y, en el plazo máximo de quince días a contar desde la finalización de la práctica de dicha prueba, dictará el correspondiente laudo. En todo caso, el laudo deberá dictarse en el plazo máximo de dos meses a contar desde la aceptación del árbitro.

5.- El idioma del procedimiento arbitral será el castellano y, respecto al lugar del arbitraje, será el que decida a tal efecto el árbitro designado.

6.- El procedimiento arbitral se desarrollará con respeto a los principios de audiencia, contradicción, igualdad y economía procesal, evitando toda dilación innecesaria. El árbitro resolverá cualquier controversia y colmará cualquier laguna que existiere, de acuerdo con los indicados principios.

7.- Para el cómputo de los plazos señalados por días, éstos se entenderán como naturales.

8.- Si se tratare de un procedimiento de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario, dicho procedimiento terminará si, antes de la expiración del plazo para formalizar la contestación de la demanda, el arrendatario paga o consigna a entera disposición del arrendador el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago o consignación. Si el demandante se opusiere a dicha enervación por entender que no se cumplen los requisitos para la misma, el árbitro decidirá lo procedente, declarando enervada la acción o, en su caso, estimando la reclamación y habiendo lugar al desahucio. La enervación no será factible cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio con ocasión de un procedimiento judicial o arbitral anterior, salvo que el cobro no hubiese tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente, con, al menos, un mes de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación. Si la acción quedara enervada, el laudo condenará al arrendatario al abono de las costas y gastos devengados en el procedimiento arbitral, salvo que las rentas y cantidades debidas no se hubiesen cobrado por causas imputables al arrendador.

En la demanda, se hará constar por el demandante si cabe dicha posibilidad de enervación.

9.- En el emplazamiento que se haga al demandado para contestar la demanda, se le advertirá, en su caso, de la posibilidad de realizar la enervación, así como, en su caso, del ofrecimiento de condonación que se menciona en el apartado 1 de este convenio, si el mismo se hubiera formulado. Igualmente, se le advertirá que, de no contestar la demanda en el plazo concedido al efecto, se declarará el desahucio sin más trámites, si dicha acción hubiere sido ejercitada.

10.- Cuando se hubiera acumulado la reclamación de prestaciones periódicas con la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo y el demandante lo hubiera solicitado expresamente en su demanda, el laudo incluirá la condena a satisfacer

también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la mensualidad reclamada al presentar la demanda.

11.- A todos los efectos, las partes designan los domicilios que figuran en el contrato de arrendamiento y, en particular, por lo que se refiere al arrendatario, el domicilio a efectos de notificaciones, citaciones y emplazamientos será el del inmueble arrendado, debiendo comunicarse cualquier cambio que se produjere, sin que el mismo tenga efecto alguno mientras no conste la referida comunicación. La notificación o comunicación, incluida la del laudo, se considerará recibida por el destinatario, si es recogida por cualquier persona que se encuentre en el domicilio designado el día en que haya sido entregada o intentada su entrega, por dos veces, por correo certificado, remitido a través del servicio de certificación de comunicaciones del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia.

12.- El laudo final fijará las costas del procedimiento arbitral y, en el mismo, el árbitro deberá determinar cuál de las partes deberá asumir tales costas, teniendo la facultad de proceder a la distribución de la carga de las mismas entre las partes, en la medida que considere adecuada. En todo caso, las partes son, frente al TAV, solidariamente responsables del pago de todos los gastos y costes del procedimiento arbitral.

13.- Contra el laudo no cabrá recurso de apelación alguno y únicamente cabrá la acción de anulación prevista en el artículo 40 y siguientes de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.

14.- La totalidad del contenido de este convenio arbitral será de aplicación a los fiadores que figuren en el contrato de arrendamiento.

