

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE INMOBILIARIO**  
**DEL**  
**COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS**  
**DE**  
**VALENCIA**

**E S T A T U T O S**

Aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio en 20 de julio de 2006.

**Artículo 1.** De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Arbitraje (Ley 60/2003, de 23 de diciembre) y en virtud de las facultades comprendidas en el artículo 5 j) de los Estatutos del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia, y artículo 5 d) de la Ley de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1997, de 4 de diciembre), se crea el Tribunal de Arbitraje Inmobiliario en el seno del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia y dependiendo de su Junta de Gobierno, con las funciones que se especifican en los presentes Estatutos.

**Artículo 2.** El Tribunal de Arbitraje Inmobiliario tendrá a su cargo las siguientes funciones:

- a. La administración de los arbitrajes que, libre y voluntariamente, le sometan dos o más personas, prestando asistencia a las partes y a los árbitros para que el arbitraje llegue a buen fin. Especialmente tendrá como objeto el ARBITRAJE INMOBILIARIO, entendido en sentido amplio como aquél que tenga como núcleo de la relación existente entre las partes un bien inmueble, ya sea su titularidad, uso o disfrute, administración, etc., como a modo de ejemplo ocurre en la propiedad horizontal, arrendamientos, compra-ventas, edificación

(vicios ruinógenos), etc., y, por supuesto, con la administración de las fincas.

- b. La designación del árbitro o árbitros que hayan de intervenir en el arbitraje, cuando no hayan sido designados directamente por las partes, de conformidad con el Reglamento.
- c. La colaboración con los órganos jurisdiccionales dentro de las funciones establecidas al efecto en la Ley de Arbitraje.
- d. El estudio y elaboración de cuantos informes y dictámenes se le soliciten sobre arbitraje, así como la elevación a los poderes públicos de las propuestas que considere convenientes sobre la materia.
- e. La relación con otros organismos especializados en la materia, así como la celebración de convenios de colaboración en el marco de sus respectivas competencias.
- f. En general, cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con el arbitraje.

**Artículo 3.** El Tribunal de Arbitraje Inmobiliario administrará el arbitraje de conformidad con su propio Reglamento, aprobado por la Junta de Gobierno, y con sujeción en todo caso a los principios recogidos en la Ley de Arbitraje. Asimismo, nombrará al árbitro o árbitros que deban dirimir la controversia, debiendo recaer dicho nombramiento de entre los árbitros que conformen la lista de árbitros.

La lista de árbitros estará integrada por personas independientes de reconocido prestigio profesional en el sector inmobiliario. La inclusión en la lista de los aspirantes a formarla será decisión de la Junta de Gobierno, a propuesta del Tribunal. No obstante, caso de tratarse de Administradores de Fincas colegiados y como requisitos mínimos, será imprescindible no tener sanción alguna en su expediente profesional. Los árbitros que conformen la lista podrán estar agrupados por especialidades, y se expresarán en ella sus títulos o méritos profesionales, así como si es, o no, Abogado en ejercicio.

**Artículo 4.** El Tribunal estará compuesto por los miembros que designe la Junta de Gobierno del Colegio, atendiendo a su prestigio y conocimientos en la materia de arbitraje. El nombramiento del Presidente, un Vicepresidente y un Secretario General, corresponde asimismo a la Junta de Gobierno.

El Secretario General asegurará el correcto funcionamiento administrativo del Tribunal y de la administración del arbitraje, a cuyo fin se le proveerán de los recursos económicos necesarios y tendrá a su disposición los elementos y medios, materiales y humanos, del Colegio.

**Artículo 5.** Los acuerdos del Tribunal se adoptarán por mayoría, siendo el del Presidente, o quien ejerza sus funciones, voto de calidad en caso de empate. Los acuerdos del Tribunal serán válidos cualquiera que sea el número de asistentes, siempre que se hubiese efectuado la convocatoria de la reunión con la debida antelación. Las deliberaciones y acuerdos adoptados tendrán carácter secreto, salvo dispensa expresa y por escrito del Presidente.

**Artículo 6.** Cuando cualquiera de los miembros del Tribunal tenga interés directo en el litigio sometido a arbitraje, quedará incurso en incompatibilidad para participar en cuantas decisiones afecten a dicha controversia.

**Artículo 7.** El Tribunal se reunirá al menos cuatro veces al año, y siempre que lo convoque su Presidente con al menos cinco días de antelación.

**Artículo 8.** En el seno del Tribunal, y previo acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio, podrán constituirse Secciones especializadas en la administración de arbitrajes en determinadas materias.

**Artículo 9.** Los medios del Tribunal serán los siguientes:

a) Medios personales: El Tribunal está compuesto por los miembros que designa la Junta de Gobierno del Colegio. Las funciones administrativas, según las necesidades, las realizarán los empleados del Colegio o los colaboradores habituales que designe el Tribunal.

b) Medios materiales: El Tribunal tiene a su disposición cuantas dependencias el Colegio resulten necesarias para su actividad.

**Art.10.** Los Estatutos y Reglamento del Tribunal de Arbitraje Inmobiliario, y sus modificaciones, serán objeto siempre de protocolización notarial. No podrán aplicarse dichas modificaciones a los convenios arbitrales celebrados con anterioridad a dicha protocolización notarial, salvo expresa aceptación de las partes al solicitar el arbitraje, o se haya previsto y aceptado dicha posibilidad de modificación en el propio convenio.

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE INMOBILIARIO**  
**DEL**  
**COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS**  
**DE**  
**VALENCIA**

**R E G L A M E N T O**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia**

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia, en adelante el Colegio, como Corporación de Derecho Público, y a través de la Comisión de Arbitraje, que se denominará Tribunal de Arbitraje Inmobiliario, en lo sucesivo Tribunal, administrará los arbitrajes que le sean sometidos, sean de carácter nacional o internacional, para la resolución de controversias, especialmente en el ámbito del derecho inmobiliario, con arreglo a lo dispuesto en el presente Reglamento, en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, en adelante la Ley, y en sus Estatutos de funcionamiento.

**Artículo 2. Competencia en materia de arbitraje**

La sumisión al arbitraje del Colegio se entenderá realizada como consecuencia del Convenio o Cláusula Arbitral previamente existente o, en su defecto, por mutuo acuerdo de las partes bien a iniciativa de éstas o por invitación del Colegio. La sumisión de las partes al arbitraje del Colegio implicará la competencia del mismo para la administración del arbitraje y la designación de los árbitros, en los términos previstos en los Estatutos y en el presente Reglamento. Por el hecho de someterse al arbitraje del Colegio, las partes se comprometen expresamente a cumplir la decisión de los Árbitros expresada en el Laudo. A los anteriores efectos el Colegio elaborará distintos modelos de

convenio arbitral sin perjuicio del que voluntariamente pueda ser adoptado por las partes.

### **Artículo 3. Arbitraje de Derecho**

Conforme mandato de la Ley arbitral vigente el arbitraje será en derecho salvo en el supuesto de que las partes opten expresamente por el arbitraje de equidad. En tal caso dicho arbitraje lo será efectivamente en equidad excepto en aquello en que resulte necesaria su conversión en arbitraje de derecho por ser ineludible la aplicación de la norma imperativa.

### **Artículo 4. Concepto de Árbitro, demandante y demandado. El arbitraje colegiado.**

A los efectos de este Reglamento, la expresión "Árbitro" o "Árbitros" se refiere indistintamente a un Árbitro único o a un Colegio Arbitral. Igualmente, a los efectos de este Reglamento, la expresión "demandante" se referirá a la parte o partes solicitantes del arbitraje y la expresión "demandada" a la parte o partes contrarias.

Por "arbitraje colegiado" se entenderá aquél arbitraje interesado por un colegiado y en el que éste, como profesional, sea una de las partes de la relación jurídica cuyo conflicto sea sometido a arbitraje, bien en relación a otro colegiado, o con los clientes.

### **Artículo 5. Sede**

El lugar de los arbitrajes amparados en este Reglamento será siempre la sede del Colegio Territorial de Administradores de Fincas en Valencia.

No obstante, los árbitros podrán acordar celebrar reuniones para audiencia de las partes, práctica de pruebas o deliberación de sus miembros en cualquier lugar que estimen convenientes, de oficio o a solicitud de las partes.

### **Artículo 6. Idioma del arbitraje**

Las partes podrán acordar libremente el idioma o los idiomas del arbitraje que sea oficial dentro de la Unión Europea aportando, caso de no tratarse del castellano o valenciano, las correspondientes traducciones juradas de forma

simultánea a los escritos que acompañe, siendo de cuenta de la parte proponente los gastos de traducción e interpretación. A falta de acuerdo decidirán los árbitros, atendidas las circunstancias del caso que, como regla general será el castellano. Salvo que en el acuerdo de las partes o en la decisión de los árbitros se haya previsto otra cosa, el idioma o los idiomas establecidos se utilizarán en los escritos de las partes, en las audiencias, en los laudos y en las decisiones o comunicaciones de las partes.

### **Artículo 7. Domicilio para notificaciones**

Las partes podrán designar en el convenio o cláusula arbitral un domicilio para recibir las notificaciones. En su defecto, se entenderá como lugar para recibir las mismas el domicilio, residencia habitual, establecimiento, dirección o despacho profesional del propio interesado o, en su caso, el de su representante conforme a los escritos presentados, salvo que se trate de procedimientos arbitrales en materia de arrendamientos urbanos o de propiedad horizontal en cuyo caso, en defecto de designación especial, se entenderá como tal el domicilio correspondiente a la vivienda o local objeto de arrendamiento o sujeto al régimen de la propiedad horizontal.

En cualquier caso el demandante deberá indicar en la demanda o solicitud de arbitraje el domicilio para recibir notificaciones, así como igualmente tendrá la obligación de designar un domicilio o lugar de notificación del demandado caso de tener conocimiento o motivos fundados de que no coincide, en la fecha de la solicitud, con el indicado en el párrafo anterior, e incluso varios domicilios o lugares de notificación con expresión del orden en que a su entender pueda efectuarse con éxito la comunicación.

Una vez iniciado el procedimiento arbitral las partes tienen obligación de comunicar de forma fehaciente a la Secretaría del Tribunal cualquier variación de sus domicilios que se produzca.

### **Artículo 8. Escritos y notificaciones**

Las comunicaciones y notificaciones de las partes y de los árbitros con el Tribunal, y la de éste con los mismos se efectuará a través de la Secretaria, y se considerarán válidamente hechas cuando sean realizadas por cualquiera de los siguientes medios:

- a) Entrega personal en la Secretaría del Tribunal
- b) Mediante el Servicio de Notificaciones del Colegio
- c) Por conducto notarial
- d) Mediante "burofax"
- e) Mediante telegrama con acuse de recibo
- f) Mediante transmisión vía facsímil
- g) Mediante transmisión por correo electrónico
- h) Mediante cualquier otro sistema de remisión y recepción de escritos y documentos que permitan dejar constancia de dicha remisión y recepción así como de su contenido.

Los escritos y notificaciones de las partes y árbitros dirigidos al Tribunal a través de cualesquiera medios anteriores, salvo excepciones, serán admitidos y tenidos por válidos siempre que la dirección de procedencia coincida con la que haya sido informada o facilitada al Tribunal en los escritos iniciales o mediante cualquier otro escrito remitido de forma fehaciente. En el caso de los árbitros deberá coincidir con la que conste en los listados del Tribunal, donde se dejará constancia de las eventuales modificaciones que también habrán de interesarse por escrito y de forma fehaciente.

Toda notificación o comunicación se considerará recibida el día en que haya sido entregada personalmente al destinatario o en que haya sido entregada, o intentada su entrega, en el último domicilio o dirección designada, residencia habitual, establecimiento, dirección, despacho profesional, vivienda o local que resulte, o del que se tenga constancia, conforme al artículo 7. Se considerará intentada la entrega cuando quede constancia de que al destinatario se le deja aviso del envío.

No obstante, para el caso de no resultar positiva la notificación personal a las partes, y si el árbitro lo considera conveniente, se podrá efectuar mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia o Diario Oficial de la Comunidad Autónoma correspondiente.

### **Artículo 9.- Documentación**

Salvo instrucciones de la Comisión los escritos de las partes deben ser presentados en tantas copias como partes haya, además de una para cada Árbitro y otra para la Secretaría del Tribunal.

Si la documentación que se presente no es original, ésta deberá ser aportada por quien la presente si así lo requiere la Secretaría del Tribunal, los árbitros o cualquiera de las partes.

En todo caso se tendrá en cuenta respecto al tratamiento de los datos en general, lo previsto por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal, o norma que la sustituya.

La confidencialidad de la documentación generada en el arbitraje deberá ser observada tanto por el Tribunal como por las partes, sus abogados, asesores, así como por los peritos y testigos.

Los arbitrajes administrados por el Tribunal serán archivados en su servicio de documentación.

### **Artículo 10. Cómputo de Plazos**

Para el cómputo de los plazos del presente Reglamento, se contará siempre a partir del día siguiente a aquel en que se reciba la notificación. Cuando los plazos se señalen por días se entiende que éstos son los hábiles en los que el Colegio se encuentra abierto al público con las excepciones que se señalan en los párrafos siguientes. En todo caso se entienden como inhábiles los días señalados como no laborables en la ciudad de Valencia.

Si el plazo se fija en meses, éstos se computarán de fecha a fecha. Si en el mes del vencimiento no hubiere día equivalente a aquél en que comienza el cómputo, se entenderá que el cómputo expira el último día del mes.

Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

El mes de agosto en su totalidad se declara inhábil a todos los efectos, incluido el plazo para dictar el laudo, al igual que la totalidad de los sábados del año.

Cuando dentro de un plazo haya de presentarse un escrito, el plazo se entenderá cumplido si el escrito se remite dentro de aquél, aunque la recepción se produzca con posterioridad.

### **Artículo 11. Medidas cautelares**

Salvo acuerdo en contrario de las partes, los árbitros podrán, a instancia de cualquiera de ellas, adoptar las medidas cautelares que estimen necesarias respecto del objeto del litigio. Los árbitros podrán exigir caución suficiente al solicitante.

A las decisiones arbitrales sobre medidas cautelares, cualquiera que sea la forma que revistan, les serán de aplicación las normas de anulación y ejecución forzosa de los laudos.

### **Artículo 12. Interpretación del Reglamento**

El Tribunal resolverá de oficio o a petición de cualquiera de las partes y de los Árbitros cualquier duda que pudiera surgir con referencia a la interpretación de este Reglamento.

### **Artículo 13. Procedimiento arbitral**

En todo lo no previsto en el presente Reglamento en lo que se refiere al desarrollo del procedimiento arbitral, se regirá por la voluntad de las partes y, en su defecto, por acuerdo de los Árbitros conforme al artículo 25.2 de la Ley.

## **FASE PREVIA AL PROCEDIMIENTO ARBITRAL**

### **Artículo 14. Consideración y efectos de la fase previa al procedimiento arbitral**

La demanda o solicitud de arbitraje, provisión de fondos y nombramiento de árbitros conforman una fase previa al procedimiento arbitral no dando comienzo éste hasta que no se den las circunstancias citadas en el presente Reglamento.

La Secretaría del Tribunal podrá, atendidas las circunstancias del caso, modificar los plazos que el Reglamento establece para esta fase previa, así como decidir nuevos trámites y solicitar documentos cuando así lo considere necesario.

La fecha en la que el demandado sea notificado de la demanda o solicitud de arbitraje se considerará como la de inicio del arbitraje con los efectos jurídicos que le son propios.

## **DEMANDA Y CONTESTACIÓN. PROVISIÓN DE FONDOS**

### **Artículo 15. Demanda o Solicitud de Arbitraje**

1.- La parte que desee recurrir al arbitraje del Colegio (en adelante denominada "Demandante") notificará por escrito mediante entrega personal en la Secretaría, servicio de notificaciones o conducto notarial, la solicitud de arbitraje dirigida siempre a la Secretaría del Tribunal, adjuntando a la misma los documentos que considere pertinentes, debiendo acompañar al original tantas copias de la solicitud y documentos como partes existan.

2.- La citada solicitud de arbitraje deberá contener, al menos, la información siguiente:

a) Nombre, domicilio o dirección de las partes, incluyendo en su caso la del correo electrónico, a efectos de escritos y notificaciones y, en su caso, la representación que ostente. En el caso de tratarse el demandante del Presidente de una Comunidad de Propietarios sometida al régimen de la propiedad horizontal certificado del acta correspondiente a su nombramiento por parte del Secretario de la misma y del acuerdo de Junta autorizando al Presidente para la presentación de la solicitud. En el supuesto de actuar el demandante representado por un tercero será necesario aportar el correspondiente poder de representación.

b) Exposición de hechos y, en su caso, fundamentos jurídicos, de las pretensiones del demandante, prueba propuesta en su caso y, si procede, la indicación de la cuantía de la demanda o solicitud.

c) Una referencia al Convenio Arbitral, en cualquiera de sus formas previstas por la Ley, adjuntando fotocopia del mismo, y, en su caso, la designación y el número de árbitros que propone.

d) Una referencia al contrato del que resulte el litigio o con el cual el litigio esté relacionado, adjuntando fotocopia del mismo. En el caso de tratarse de un arbitraje en materia de propiedad horizontal fotocopia, o nota simple informativa del Registro de la Propiedad, de los documentos relativos a la constitución y régimen de la comunidad (Título constitutivo, y, en su caso, Estatutos con sus posibles modificaciones posteriores), así como cualesquiera otros documentos de la comunidad que tengan relación con el objeto del arbitraje.

3.- Igualmente deberá acompañar con la demanda la cantidad establecida por el Colegio como derechos de admisión incrementada con el importe de los impuestos aplicables, sin cuyo pago no será aceptada la solicitud. De tramitarse el arbitraje, se entenderá entregada a cuenta de la administración del arbitraje y honorarios del arbitro. De no proceder el arbitraje por cualquier causa se aplicará a los gastos de apertura de expediente y registro.

4.- El Colegio podrá rechazar el arbitraje propuesto cuando, a su juicio:

a) La Secretaría del Tribunal compruebe, "prima facie", que no existe entre las partes un Convenio Arbitral o cuando el Convenio existente no recoja expresamente el arbitraje del Colegio, o quede manifiestamente fuera de su ámbito, la Secretaría informará al demandante de que este arbitraje no puede tener lugar dentro de su Reglamento.

En los casos en que, con posterioridad al nombramiento de Árbitros, 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.

b) No se incluyan en la solicitud de arbitraje los documentos que justifiquen la pretensión de la parte demandante o los señalados con carácter mínimo en el Apartado 2 de este artículo.

c) Concurran circunstancias excepcionales que así lo aconsejen.

## **Artículo 16. Provisión de Fondos del demandante y para peritajes**

Una vez recibida la solicitud o demanda de arbitraje, la Secretaría del Tribunal notificará al solicitante el importe de la provisión de fondos que tiene que realizar para atender las costas del arbitraje. Dicha provisión será depositada en la Secretaría del Tribunal en el plazo de cinco días, transcurrido dicho plazo sin que la misma se haya realizado no se dará inicio al procedimiento arbitral. Corresponderá a la Secretaria en función de los documentos y pretensiones interesadas la determinación de la cuantía el litigio y el correspondiente coste de los honorarios y gastos del arbitraje, así como de la provisión de fondos que proceda depositar, siempre en función del baremo de honorarios y gastos de administración del arbitraje previamente aprobado con carácter general por el Colegio.

Igualmente antes del comienzo de cualquier peritaje acordado por el árbitro de oficio o a solicitud de las partes, éstas o la solicitante, deberán abonar una provisión de fondos cuyo importe, fijado por el perito, deberá ser suficiente para cubrir los honorarios y gastos previsibles que se deriven del mismo. Idéntico tratamiento podrá darse a la realización de las pruebas.

### **Artículo 17. Contestación a la Demanda o Solicitud**

Recibida la provisión de fondos por el demandante, la Secretaría del Tribunal procederá a la notificación de la demanda a la parte o partes demandadas, junto con la provisión de fondos que hubiere de efectuar, quienes tendrán un plazo de 15 días para contestar a dicha demanda en la misma forma que para formularla se expresó en el Apartado 1 del artículo 15 y realizar la provisión, alegando lo que estime necesario y proponiendo la prueba de la que intente valerse para la mejor defensa de sus intereses. Igualmente podrá manifestarse respecto a la designación y número de árbitros interpretándose el silencio como sometimiento a la decisión del Tribunal y, en su caso, rechazo de lo que pudiera haberse propuesto por el demandante.

La falta de contestación no impedirá la continuación de esta fase previa y del procedimiento arbitral, si bien la falta de provisión podrá condicionar la aceptación del arbitraje por parte del Colegio. En cualquier caso, y para el supuesto de que la parte demandada no efectúe su provisión, la parte demandante podrá satisfacer la provisión de la otra parte.

Una copia de la contestación a la demanda y de los documentos anexos, si los hubiere, serán notificados a la parte demandante, así como las cuestiones relativas a la provisión de fondos.

### **Artículo 18. Posibilidad de enervación de la acción en los supuestos de procesos arbitrales arrendaticios por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario**

Dichos procesos terminarán si dentro del plazo para contestar a la demanda, y además de realizar la provisión que se señale, el arrendatario consigna en la Secretaría del Tribunal el importe de las cantidades reclamadas en la Demanda o solicitud de arbitraje y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiere enervado en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente, con al menos dos meses de antelación a la presentación de la demanda o solicitud de arbitraje y el pago objeto de requerimiento no se hubiere efectuado al tiempo de dicha presentación

### **Artículo 19. Demanda reconvenicional**

La parte demandada que desee formular una demanda reconvenicional, deberá presentarla al tiempo de su contestación a la demanda, en cuyo caso la Secretaría del Tribunal notificará a la parte que la hubiera formulado un plazo de cinco días para que realice la provisión de fondos que corresponda por la reconvenición formulada, y sin cuyo pago no se dará curso a la demanda reconvenicional. Una vez realizada la provisión se notificará a la parte demandante junto con la nueva provisión que le corresponda y que podrá contestar a la demanda reconvenicional, junto con la referida provisión, en un plazo de 15 días a contar desde su notificación.

Caso de falta de contestación a la demanda reconvenicional o ausencia de provisión por el demandado de reconvenición se aplicará lo señalado para la contestación a la demanda principal en el artículo 17, párrafos segundo y tercero, del presente Reglamento.

## **Artículo 20. Modificaciones de la Demanda o contestación**

Salvo acuerdo en contrario de las partes, cualquiera de ellas podrá modificar o ampliar su demanda o contestación durante el curso de las actuaciones arbitrales, a menos que los árbitros lo consideren improcedente por razón de la demora con que se hubiere hecho. Ello llevará implícito la actualización de la provisión de fondos, caso de que proceda.

## **Artículo 21. Arbitraje por mutuo acuerdo sin cláusula arbitral previamente existente al nacimiento de la controversia**

En el supuesto de que el arbitraje del Colegio se inicie no como consecuencia de cláusula arbitral previamente existente al nacimiento de la controversia sino por mutuo acuerdo de las partes una vez surgida ésta, bien a iniciativa propia, o por invitación del Colegio, las partes presentarán conjuntamente la solicitud de arbitraje, expresando y acompañando lo indicado en el artículo 15.2 del presente Reglamento, a salvo la referencia al convenio arbitral.

A tal efecto, y de la misma forma y con los mismos requisitos que para la presentación de la demanda en el artículo 15, presentarán un escrito firmado por ambas partes, señalando su voluntad de someterse al arbitraje del Colegio y la controversia objeto de decisión, al cuál adjuntarán cada una de ellas, y en escritos independientes, los fundamentos de sus pretensiones, documentos y prueba que consideren pertinente, así como el importe de los derechos de admisión fijados por el Colegio.

Una vez recibida la solicitud o demanda de arbitraje, la Secretaría del Tribunal notificará a los solicitantes el importe de la provisión de fondos que tienen que realizar para atender las costas del arbitraje. Dicha provisión será depositada en la Secretaría del Tribunal en el plazo de cinco días, transcurrido dicho plazo sin que la misma se haya realizado no se dará inicio al procedimiento arbitral. No obstante cualquiera de las partes podrá suplir la provisión de fondos de la contraria.

## **NOMBRAMIENTO DE ÁRBITROS**

## **Artículo 22. Lista de árbitros**

El Colegio mantendrá actualizada una lista de Árbitros cuya composición será la prevista en los Estatutos.

## **Artículo 23. Nombramiento de los árbitros**

Es competencia del Tribunal el nombramiento y determinación del número de Árbitros conforme a las siguientes reglas, y salvo que las partes designen de común acuerdo el árbitro o árbitros que hayan de intervenir de entre los que compongan la lista de árbitros:

- Las desavenencias serán resueltas por un Árbitro único o por un Colegio arbitral compuesto por tres Árbitros, de entre los cuáles se elegirá un Presidente por el Tribunal.
- El Tribunal nombrará un árbitro único, a menos que considere que la desavenencia justifica la designación de tres árbitros.
- Las decisiones de la Comisión relativas al nombramiento, confirmación, recusación o sustitución de los Árbitros no serán susceptibles de recurso.

## **Artículo 24. Aceptación del árbitro y de la institución arbitral**

La Secretaría del Tribunal notificará su designación al árbitro o, en su caso, a cada uno de los árbitros solicitando su aceptación por escrito. Transcurrido el plazo que se establezca al efecto sin recibirse la aceptación se considerará que no se acepta el nombramiento procediéndose a nueva designación.

Cuando fueran varios los árbitros, el Colegio Arbitral se considerará constituido a partir de la fecha en que el último árbitro haya aceptado la designación.

Una vez nombrado el árbitro o constituido el colegio arbitral se procederá por la Secretaría del Tribunal a comunicarlo a las partes, indicando su fecha a los efectos del artículo 28 y 37 del presente Reglamento. En la misma comunicación, en su caso, se comunicará a las partes por la institución arbitral la aceptación del arbitraje.

## **Artículo 25. Arbitraje de derecho**

En el caso de que las partes hubiesen optado expresamente por el arbitraje de derecho, la designación de los Árbitros se ajustará igualmente a lo establecido en los artículos anteriores no siendo preciso que los Árbitros designados deban reunir la condición de abogado en ejercicio.

## **Artículo 26. Recusación de los árbitros**

Todo Árbitro debe ser y permanecer durante el arbitraje independiente e imparcial. En todo caso no podrá mantener con las partes relación personal, profesional o comercial. Un Árbitro sólo podrá ser recusado si concurren en él circunstancias que den lugar a dudas justificadas sobre su imparcialidad o independencia.

La eventual recusación del árbitro por las partes se sujetarán a las reglas siguientes:

- Las causas de recusación podrán ser anteriores al nombramiento o sobrevenidas después de la designación.
- Las personas designadas Árbitros están obligadas a poner de manifiesto las circunstancias que puedan determinar su recusación tan pronto como las conozcan.
- La parte que desee recusar a un Árbitro deberá hacerlo dentro de los siete días siguientes al conocimiento por la parte de las circunstancias que motiven la recusación.
- La recusación se notificará por escrito y de forma motivada a la Secretaría del Tribunal y ésta lo notificará en el más breve plazo posible a la otra parte, al Árbitro recusado y, en su caso, a los demás miembros del Colegio Arbitral.
- Cuando un Árbitro haya sido recusado por una parte, la otra parte podrá aceptar la recusación. El Árbitro también podrá después de la recusación renunciar al cargo. En ninguno de ambos casos se entenderá que esto implica aceptación de la validez de las razones en que se funda la recusación. En ambos casos, el Árbitro recusado será apartado de sus funciones, procediéndose al nombramiento de otro.
- Si la otra parte no acepta la recusación y el Árbitro recusado no renuncia, la decisión respecto de la recusación será tomada por el Tribunal.

- Si el Tribunal no la aceptare, la parte interesada podrá, en su caso, hacer valer la recusación al solicitar la anulación del Laudo.

### **Artículo 27. Sustitución de árbitros**

Cualquiera que sea la causa por la que haya que designar un nuevo Árbitro, sea por su recusación o por concurrir circunstancias excepcionales a juicio del Tribunal, se hará por el mismo procedimiento mediante el cual fue designado el sustituido.

Una vez nombrado el sustituto, los Árbitros, previa audiencia de las partes, decidirán si ha lugar a repetir actuaciones ya practicadas.

## **PROCEDIMIENTO ARBITRAL**

### **Artículo 28. Inicio del procedimiento arbitral**

El procedimiento arbitral se entenderá iniciado en la fecha de notificación a la Secretaría de la aceptación del Arbitro o constitución del Colegio Arbitral conforme al artículo 24 del presente Reglamento.

### **Artículo 29. Función de la Secretaría del Tribunal**

La Secretaría actuará como Secretario de los arbitrajes que se realicen al amparo de este Reglamento facilitando el oportuno soporte administrativo y siendo el responsable de las notificaciones, a cuyo fin se le proveerán de los medios necesarios conforme el artículo 4 y concordantes de los Estatutos.

### **Artículo 30. Competencia de los Árbitros**

Los Árbitros estarán facultados para decidir sobre su propia competencia, incluso sobre las excepciones relativas a la existencia o a la validez del Convenio Arbitral o cualesquiera otras cuya estimación impida entrar en el fondo de la controversia. La parte que alegue una de estas excepciones deberá oponerla a más tardar en el momento de presentar la contestación.

A este efecto, el Convenio Arbitral que forme parte de un contrato se considerará como un acuerdo independiente de las demás estipulaciones del mismo. La decisión de los Árbitros que declare la nulidad del contrato no entrañará por sí sola la nulidad del Convenio Arbitral.

Los Árbitros podrán, si así lo estiman oportuno, atendidas las circunstancias del caso, modificar los plazos que se establecen en los artículos siguientes, así como decidir nuevos trámites cuando lo consideren necesario, así como podrán, en cualquier momento, requerir a las partes para que, dentro de un plazo determinado, presenten los documentos y pruebas que estimen pertinentes, siempre que se respete el principio de igualdad entre las partes y se dé a cada una de ellas plena oportunidad de defender sus derechos.

### **Artículo 31. Audiencias**

Dentro de los diez días siguientes a la constitución del Colegio Arbitral o de la aceptación del Árbitro único, éste, a través de la Secretaría, se dirigirá por escrito a las partes, señalando un plazo máximo de quince días para que presenten sus pretensiones y propongan las pruebas que consideren convenientes. Por economía procesal, podrán hacerlo, si así lo prefieren, ratificando y/o complementando el escrito sometido en la fase previa. No obstante la modificación o ampliación de la demanda o contestación podrá ser considerada como improcedente por el Árbitro por razón de la demora con que se hubiere hecho.

Las partes al contestar deberán hacerlo enviando tantas copias como sean las partes interesadas además de una copia para cada uno de los Árbitros y otra para la Secretaría de la Comisión.

Salvo acuerdo en contrario de las partes, los Árbitros decidirán si han de celebrarse audiencias para la presentación de alegaciones, la práctica de pruebas y la emisión de conclusiones, o si las actuaciones se sustanciarán solamente por escrito.

Las partes serán citadas a todas las audiencias con suficiente antelación y podrán intervenir en ellas directamente o por medio de sus representantes.

### **Artículo 32. Pruebas y peritos**

Queda a la libre decisión de los Árbitros la aceptación o no de las pruebas que hayan sido solicitadas por las partes así como practicar otras que consideren convenientes. A toda práctica de pruebas serán citadas y podrán intervenir las partes o sus representantes.

En caso de prueba testifical, cada parte comunicará al Tribunal y a la otra parte, el nombre y la dirección de los testigos que se propone presentar. El Árbitro es libre para decidir la forma en que ha de interrogarse a los testigos, quienes, si el Árbitro lo estima pertinente y oída la otra parte, podrán presentar sus declaraciones por escrito y debidamente firmadas.

Igualmente, los Árbitros podrán, de considerarlo necesario, nombrar a uno o varios peritos, definir su misión, recibir sus informes e interrogarlos.

Si en el curso del arbitraje se incorpora un nuevo Árbitro en sustitución de otro anterior, se volverán a practicar todas las pruebas que se hubieran realizado con anterioridad salvo si el Árbitro se considerara suficientemente informado por la lectura de las actuaciones.

Los Árbitros, una vez recibidas las alegaciones de las partes y practicadas, en su caso, las pruebas, podrán acordar convocar a las partes para oírlas personalmente.

### **Artículo 33. Representación y defensa de las partes**

Las partes podrán actuar por sí mismas o valerse de abogado en ejercicio o de representantes tanto en la audiencia como en todo el procedimiento arbitral. No es preceptiva la representación y defensa por medio de procurador y abogado.

En los supuestos de que las partes estén representadas, los árbitros se pronunciarán en el laudo sobre las costas del arbitraje incluyendo los honorarios y gastos de los defensores o representantes de las partes.

### **Artículo 34. Conclusiones de las partes**

Será potestad del Árbitro fijar un plazo a las partes para que, por escrito, presenten sus conclusiones y examinen y valoren la prueba practicada.

### **Artículo 35. Inactividad de las partes**

La inactividad de las partes en cualquier momento procesal no interrumpirá el arbitraje ni impedirá que se dicte el Laudo ni le privará de eficacia.

### **Artículo 36. Terminación del procedimiento arbitral**

El procedimiento arbitral termina con la emisión del laudo por los Árbitros. El laudo resolverá las cuestiones sometidas a la decisión del Árbitro y fijadas en la demanda, contestación y, en su caso, reconvención.

Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo anterior, los Árbitros también ordenarán la terminación de las actuaciones cuando:

- a) El demandante desista de su demanda, a menos que el demandado se oponga a ello y los Árbitros le reconozcan un interés legítimo en obtener una solución definitiva del litigio.
- b) Las partes acuerden dar por terminadas las actuaciones.
- c) Los Árbitros comprueben que la prosecución de las actuaciones resulta innecesaria o imposible.

### **Artículo 37. Plazo para dictar el laudo**

Los Árbitros deberán dictar como regla general su Laudo en el plazo de seis meses contados desde la fecha de inicio del procedimiento arbitral, excepto en aquellos casos en que el procedimiento arbitral se desarrolle en un período del año que incluya el mes de agosto, en cuyo caso el plazo para dictar el Laudo será de siete meses. El plazo anterior se reducirá a tres meses cuando fuera un procedimiento dimanante de una controversia cuyo objeto fuera una relación arrendaticia, en materia de propiedad horizontal o de rendición de cuentas practicada por el Administrador de Fincas, plazo que se reducirá a cuarenta días cuando se trate de un desahucio por falta de pago, considerándose el mes de agosto inhábil a estos efectos.

Los plazos anteriores podrán ser prorrogado por los Árbitros, por un plazo no superior a dos meses, mediante decisión motivada.

### **Artículo 38. Laudos por acuerdo de las partes**

Si las partes llegasen a un acuerdo en el transcurso del arbitraje, se dictará un Laudo de acuerdo con ellos, en el que se hará constar este hecho. Lo anterior no impedirá el abono de las costas devengadas.

Si las partes desistieran del procedimiento arbitral, se archivarán las actuaciones sin perjuicio del pago de las costas a que hubiera lugar.

### **Artículo 39. Decisión de los Árbitros**

El Laudo será firmado por los Árbitros. Si alguno de los Árbitros no lo firmase, se entenderá que se adhiere a la decisión de la mayoría.

El Laudo arbitral, así como cualquier acuerdo o resolución de los Árbitros, se decidirá por mayoría de votos, dirimiendo los empates el voto del Presidente.

### **Artículo 40. Laudos parciales y finales**

1.- Los Árbitros, además del Laudo final, podrán dictar Laudos parciales si así lo consideran necesario.

2.- El Laudo se dictará por escrito y expresará las circunstancias personales de los Árbitros y de las partes, el lugar en que se dicta, la cuestión sometida a arbitraje, una sucinta relación de las pruebas practicadas y de las alegaciones de las partes y la decisión arbitral.

3.- En el caso de los arbitrajes de derecho el Laudo tendrá que ser además motivado.

4.- Igualmente el Laudo se pronunciará sobre las costas del arbitraje que comprenderán:

- a) Los honorarios y gastos debidamente justificados de los Árbitros.
- b) Los gastos que origine, en su caso, la protocolización notarial del Laudo.
- c) Los derivados de notificaciones y demás gastos originados en el procedimiento arbitral.
- d) Los que origine la práctica de las pruebas.
- e) Los honorarios y gastos de los defensores o representantes de las partes.
- f) Los derechos de admisión y el coste del servicio prestado por el Colegio.

Los gastos anteriores incluirán los impuestos correspondientes.

5.- Los Árbitros se pronunciarán igualmente sobre la parte o partes que deben satisfacer las costas. Si en el Convenio Arbitral se determinara que la parte que incumpliera el contrato objeto del litigio fuera la que deba soportar las costas, los Árbitros obligatoriamente se pronunciarán al respecto.

#### **Artículo 41. Pronunciamiento y notificación del laudo**

El laudo arbitral se considera pronunciado o dictado en el lugar del arbitraje y en la fecha de su firma por los Árbitros.

Los Árbitros entregarán el Laudo por escrito a la Secretaría de la Comisión para la notificación a las partes y, si lo solicita alguna de las partes, para su protocolización notarial a costa del solicitante. La citada protocolización podrá ser hecha por el Presidente de la Comisión, por el Árbitro único o el Presidente del Colegio Arbitral, en su caso.

El Laudo será notificado a las partes por escrito mediante entrega personal en la Secretaría del Tribunal, a través del Servicio de Notificaciones o por conducto notarial.

#### **Artículo 42. Corrección, aclaración y complemento del laudo**

Dentro de los diez días siguientes a la notificación del laudo, salvo que las partes hayan acordado otro plazo, cualquiera de ellas podrá, con notificación a la otra, solicitar a los Árbitros:

- a) La corrección de cualquier error de cálculo, de copia, tipográfico o de naturaleza similar.
- b) La aclaración de un punto o de una parte concreta del laudo.
- c) El complemento del laudo respecto de peticiones formuladas y no resueltas en él.

Previa audiencia de las demás partes, los Árbitros resolverán sobre las solicitudes de corrección de errores y de aclaración en el plazo de 10 días, y sobre la solicitud de complemento en el plazo de 20 días.

Dentro de los 10 días siguientes a la fecha del laudo, los Árbitros podrán proceder de oficio a la corrección de errores a que se refiere el apartado a).

Cuando el arbitraje sea internacional, los plazos de 10 y 20 días establecidos en los apartados anteriores serán plazos de uno y dos meses, respectivamente.

## **EJECUCIÓN FORZOSA DEL LAUDO**

### **Artículo 43. Carácter ejecutorio del laudo**

El laudo arbitral solo podrá anularse en los casos previstos por la Ley. El laudo arbitral firme produce efectos idénticos a cosa juzgada.

### **Artículo 44. Suspensión de la ejecución**

El laudo es ejecutable aun cuando contra él se haya ejercitado acción de anulación. No obstante, en este caso el ejecutado podrá solicitar al tribunal competente la suspensión de la ejecución, siempre que ofrezca caución por el valor de la condena más los daños y perjuicios que pudieren derivarse de la demora en la ejecución del laudo.

### **Artículo 45. Acumulación de la ejecución**

En aquellos supuestos en los que el Colegio no haya cobrado por adelantado a las partes el importe de las costas arbitrales, por economía procesal y si la parte que resulta vencedora acepta, a fin de evitar una doble ejecución, se procurará instar la ejecución forzosa del laudo en una única demanda de ejecución que acumulará las pretensiones de la parte que haya resultado vencedora y del Colegio.

En cualquier caso, el Colegio podrá ejecutar judicialmente por sí misma las costas arbitrales que fueran devengadas.

### **Artículo 46. Normativa aplicable**

En lo no regulado en este Reglamento se aplicará la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje o cualquier otra disposición que la modifique o sustituya.