

**ESTATUTOS Y REGLAMENTO DE PROCEDIMIENTO DE LA
INSTITUCION ARBITRAL INMOBILIARIA FUNDADA POR EL
COLEGIO OFICIAL AGENTES PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MADRID. IAI-COAPI.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1º.- La Ley 36/1988 de Arbitraje de 5 de Diciembre, amplió el marco legal al permitir el arbitraje institucional a ejercitar entre otros por las corporaciones de derecho público, cuya previsión ha ratificado la vigente Ley Arbitral 60/2003, de 23 de Diciembre en su Art. 14.

2º.- El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid (COAPIM), es una corporación de derecho público, siendo desde 1942 la institución oficial de referencia en el campo de la intermediación inmobiliaria tanto para la compraventa, el alquiler y las tasaciones en España, marcando una garantía de profesionalidad, seriedad y experiencia.

La Institución Arbitral Inmobiliaria del Coapi de Madrid, por medio del Presidente del COAPI va a firmar el día 22 de Mayo de 2009 un convenio de colaboración con la Comunidad de Madrid, Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del territorio, con el fin de llevar a cabo los arbitrajes derivados de los arrendamientos en los que intervenga la Comunidad de Madrid (Plan alquiler e IVIMA inicialmente), aprobando el Sistema Arbitral articulado por el Consejo Arbitral, como fomento y promoción del arbitraje en el tema inmobiliario, asumiéndolo como propio y así colaborar a unificar los procesos relativos a los arrendamientos. Convenio que posteriormente ratificará la Institución Arbitral Inmobiliaria, una vez que se reúna el Comité Permanente.

La Institución Arbitral Inmobiliaria firmará cuantos convenios y acuerdos con instituciones públicas y privadas para la consecución de sus fines entienda interesantes para la misma. Difundiéndolos mediante la intervención en congresos, ponencias y foros universitarios y profesionales, en aquella voluntad de facilitar un arbitraje de calidad y rigor, que procure la obtención de soluciones justas conforme a equidad o derecho.

3º.- Frente a cualquier conflicto que pudiera surgir con motivo de la interpretación, aplicación o cumplimiento de un contrato, acudir a los Tribunales de Justicia implica asumir costes y plazos generalmente incompatibles con nuestros intereses. Por ello, el arbitraje se presenta como la mejor alternativa, tanto a empresas como a particulares, al someter nuestro litigio a la decisión de un tercero (el árbitro), quien dictará una decisión (llamada laudo) obligatoria para las partes.

El arbitraje, frente al sistema judicial, suele ser más ventajoso, por cuanto resulta:

1. **EFICAZ:** el laudo, o decisión del árbitro, tiene la misma fuerza que una sentencia judicial; más aún, los motivos para impugnarlo son más restrictivos.
2. **RAPIDO:** el laudo se dicta en un plazo máximo de entre tres y seis meses.

3. **ECONÓMICO:** el coste del proceso es menor, entre otras razones porque se obtiene una solución inmediata que evita los gastos derivados de las dilaciones de los procedimientos judiciales. Además, se conoce con antelación el coste del procedimiento.
4. **SENCILLO:** el procedimiento no está sujeto a formalismos especiales, y las partes pueden llegar a acuerdos durante la tramitación del procedimiento.
5. **CONFIDENCIAL:** el árbitro tiene obligación de reserva respecto de los datos personales y mercantiles a los que se tenga acceso durante el procedimiento, que no se darán a conocer a terceros.
6. **ESPECIALIZADO:** Pueden designarse como árbitros a personas altamente especializadas en el tema afectado por la controversia que ha de resolverse.

4º.- Ello comporta que sin perjuicio de la necesaria independencia, se constituya esta Institución Arbitral por parte del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid, que, de acuerdo con lo expuesto anteriormente resolverá todas las cuestiones relacionadas con la propiedad inmobiliaria y la mediación en dicho terreno.

5º.- Se organiza la Institución sobre tres órganos: El Consejo Superior, en el que se trata de que estén representados no solo los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, sino también otras figuras que por su actuación tengan una cualificación especial en el mundo inmobiliario, y/o en el mundo arbitral.

Un Comité permanente, que es el encargado de ejecutar, vigilar y administrar la institución arbitral, admitiendo los arbitrajes, designando a los árbitros, supervisando los laudos dictados. Compuesto de un Presidente, un vicepresidente un secretario y un vicesecretario, quienes han de asegurar el correcto funcionamiento de la Institución desde el punto de vista administrativo.

6º.- Se ha buscado una regulación procedimental diferente respecto de aquellos asuntos de mayor sencillez que deben ser resueltos -sin perjuicio de lo acordado por ambas partes-, mediante arbitraje de equidad realizado en muy breve tiempo, para lo cual el procedimiento concreto de resolución del conflicto se liga al procedimiento previo para acceder a la Institución, y en aquellos asuntos que encierra una mayor complejidad, se prevé un procedimiento de arbitraje de derecho donde queda más claramente deslindada la fase previa ante la institución y la fase posterior que constituye propiamente el proceso arbitral.

7º.- Finalmente se incluyen como anexos un modelo de cláusula de sometimiento a la Institución Arbitral y una tarifa de honorarios y gastos de administración:

ANEXO I. CLAUSULA ARBITRAL:

Si desea someter a arbitraje de esta Institución sus contratos o acuerdos para obtener una solución rápida a los conflictos que puedan surgir derivados de su incumplimiento, añada la siguiente cláusula:

"Las partes, en cuantas cuestiones, diferencias o litigios se susciten con motivo de la interpretación, aplicación o cumplimiento del presente contrato, se someten expresamente para su resolución a arbitraje de la Institución Arbitral Inmobiliaria del COAPI DE MADRID, que tendrá lugar de acuerdo con su Reglamento, encomendando a dicha Institución la administración del arbitraje y la designación de los árbitros".

ANEXO II, HONORARIOS DEL ARBITRAJE:

IMPORTE EN LITIGIO	HONORARIOS TOTALES ORIENTATIVOS
De 300 a 1.000€	150 €
De 1.001 a 3.000 €	350 €
De 3.001 a 9.000 €	750 €
De 9.001 a 15.000 €	950 €
De 15.001 a 30.000 €	1.550 €
De 30.001 a 100.000€	5% del importe en litigio
De 100.001 a 200.000€	4% del importe en litigio
De 200.001 a 300.000€	3% del importe en litigio
De 300.001 a 600.000€	2% del importe en litigio
De 600.001 a 800.000€	1% del importe en litigio
De 800.001 a 1.000.000€	0,5% del importe en litigio
Por encima de 1.000.000€	0,1% del importe en litigio

Dichos importes deberán ser incrementados con el IVA correspondiente (16%).

En caso de asuntos de cuantía indeterminada, se aplicará el honorario del tramo 5, correspondiente a 1.550 euros.

Los referidos importes incluyen los honorarios tanto de los árbitros como la administración del arbitraje. Se fija como honorarios iniciales para la petición de arbitraje a la Institución Arbitral Inmobiliaria del COAPI de Madrid la cantidad de 50 euros.

“ESTATUTOS”

(APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO DEL COAPI DE 21 MAYO 2009)

TITULO I.

Artículo 1

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Arbitraje se crea la Institución Arbitral Inmobiliaria por parte del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid, independiente de su Junta de Gobierno, con las funciones que se especifican en los presentes Estatutos.

Artículo 2

La Institución Arbitral Inmobiliaria 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.
- b)** La designación del árbitro o árbitros que hayan de intervenir en el arbitraje cuando no hayan sido designados directamente por las partes.
- 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 privado, 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 privado.

Artículo 3

El Consejo Superior de la Institución Arbitral Inmobiliaria, estará compuesto por los miembros que designe el Comité Permanente, debiendo recaer la presidencia en un jurista de reconocida especialización en materia de arbitraje. Un Vice-presidente, que deberá reunir idénticos requisitos que el anterior, un Secretario y seis vocales, de los cuales, tres, podrán ser Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y otros tres, se designaran por los Colegios de Notarios, Registradores y Asociaciones Patronales de Promotores y Constructores. Este Consejo Superior, se reunirá por lo menos una vez anualmente.

El Comité Permanente estará compuesto por el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y el vicesecretario todos ellos nombrados inicialmente por la Junta de Gobierno del COAPI y que tienen como función la admisión a trámite de las demandas de arbitraje y decisión sobre el procedimiento a seguir. La aprobación de modificaciones del Estatuto, así como la aprobación del arancel de gastos de administración de honorarios de los árbitros y componentes del Consejo Superior y de la Comisión Permanente en su caso. La aprobación de la memoria que debe elaborar la Institución anualmente y sus cuentas anuales y presupuestos

La elaboración anualmente de una lista de árbitros. La designación del árbitro o árbitros que hayan de intervenir en cada arbitraje en concreto.

El Comité Permanente tendrá la facultad de constituir o transformar la I.A.I. en Asociación o Sociedad del tipo civil o mercantil que se requiera para poder cumplir con el objeto de sus fines y con las obligaciones y requisitos legales que se requieran ante cualquier organismo público o privado.

Artículo 4

La secretaría y la vicesecretaría son los órganos administrativos encargados de la gestión de los asuntos necesarios para el funcionamiento de la Institución Arbitral Inmobiliaria, encargándose del cumplimiento de los acuerdos de los demás órganos que la integran.

Artículo 5

La duración de los miembros del Consejo Superior y Comité Permanente, inicialmente será de cuatro años.

Los miembros del Consejo Superior se designarán a propuesta del Comité Permanente.

Artículo 6

Los acuerdos se adoptarán por mayoría, siendo el del Presidente o quien ejerza sus funciones voto de calidad en caso de empate. Los acuerdos de la I.A.I. 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 7

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

Artículo 8

La Institución Arbitral Inmobiliaria se reunirá al menos una vez al año, y siempre que la convoque su Presidente con al menos cinco días de antelación.

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES COMUNES A AMBOS PROCEDIMIENTOS.

Artículo 9

Serán objeto de arbitraje de la Institución Arbitral Inmobiliaria (I.A.I.) todos los conflictos, diferencias y litigios que como consecuencia de la interpretación de los contratos surjan en materia Inmobiliaria entre dos partes y siempre que hayan convenido libre y voluntariamente someter la resolución al arbitraje administrado por esta Institución Arbitral Inmobiliaria.

Artículo 10

La competencia del IAI se producirá:

- 1.- Cuando exista un acuerdo previo en el que se establezca el sometimiento a esta Institución, para resolver controversias o diferencias y lo solicite una de las partes intervinientes en dicho acuerdo.
- 2.- Cuando sin existir tal acuerdo previo, una de las partes invitase a la otra a la resolución arbitral, aceptándolo ésta y formalizando ambas el procedimiento arbitral en el seno del IAI.
- 3.- Las partes, por el hecho de someterse a este arbitraje se obligan a aceptar y cumplir las disposiciones del presente Reglamento, así como el laudo que dicten los árbitros en el proceso.

Artículo 11

Este Reglamento será de aplicación tanto al arbitraje de equidad como al de Derecho que, sobre cualquier tipo de cuestiones, sea sometido a la Institución Arbitral Inmobiliaria y se acuerde que se sustancie conforme a los procedimientos aquí regulados.

Artículo 12

1. El procedimiento arbitral se podrá desarrollar sobre bienes o derechos que se encuentren en cualquier parte del Estado.
2. La Secretaría facilitará la infraestructura administrativa necesaria, custodiará la documentación, nombrará, en su caso, al árbitro u árbitros, cuidará del buen fin de la documentación y notificaciones dejando constancia de las mismas.

Las partes intervinientes en el arbitraje habrán de designar un domicilio para recibir notificaciones, en su defecto se entenderá como domicilio en que figure en la documentación presentada o en su defecto en los Registros públicos.

Las notificaciones y comunicaciones podrán hacerse por cualquier medio de comunicación electrónica, telemática, o de otra clase, que permita el envío de escritos y documentos, debiendo dejar constancia de su remisión, y de su recepción, que podrá exigir la Institución, el árbitro o, en su caso, el Tribunal.

En caso de negativa de la recepción, acreditado el envío se considerarán recibidas en el día que se considere razonable su recepción, teniendo en cuenta el medio utilizado.

El domicilio válido a efectos de notificaciones y comunicaciones no podrá ser modificado sin comunicarlo previamente a la Institución o al Tribunal Arbitral concreto, y a las demás partes intervinientes.

Las comunicaciones dirigidas a la Institución o al Tribunal, se harán en los términos y direcciones indicados en su momento por la propia Institución respecto de las actuaciones de su competencia y del árbitro o tribunal en la suya.

Artículo 13

Los incidentes que se produzcan antes de la aceptación de los árbitros, serán resueltos por el Comité Permanente en el plazo de cinco días, y los que se produzcan después, habrán de ser resueltos por el árbitro o tribunal arbitral.

Artículo 14

Para el cómputo de plazos se entenderá que los días son hábiles, considerando como tales, los que lo sean de conformidad con el calendario laboral de la Comunidad de Madrid, considerándose el mes de Agosto inhábil, a todos los efectos.

El Comité Permanente podrá resolver a petición de las partes y del árbitro o del tribunal, cualquier duda que pudiera surgir respecto de la interpretación de las presentes normas, observando los principios de audiencia, contradicción o igualdad.

Artículo 15

La presentación del escrito solicitando la intervención de la I.A.I. dará lugar al devengo de las cantidades correspondientes.

Las partes habrán de depositar en la Secretaria de la Institución la provisión de fondos y honorarios del arbitraje, que podrá ser objeto de

modificación en razón de nuevas circunstancias acaecidas a lo largo del procedimiento.

Ninguna prueba tendrá lugar ni se encargará sin que su costo haya sido previamente satisfecho o garantizado adecuadamente.

En el caso de que alguna de las partes no realizara la provisión solicitada, la Secretaria podrá dirigirse a la otra u otras, quienes podrán optar por satisfacer dichas provisiones, sin perjuicio de la liquidación final de las costas, sin que ello comporte obligación alguna para la Institución o el Tribunal, quedando a riesgo de la parte que haya anticipado las provisiones, el cobro del importe que corresponda a la otra u otras partes.

Artículo 16

Todos los escritos de cualquier clase que sean y los documentos, vendrán acompañados de tantas copias como partes y árbitros intervengan, concediéndose un plazo para subsanar la entrega de copias que la Secretaria o en Tribunal en su caso señalará.

La documentación deberá ser original, sin perjuicio de dejar copias compulsadas de la misma por la Secretaria o Tribunal.

Artículo 17

Las partes podrán intervenir directamente o por medio de sus representantes, debiéndose hacer constar adecuadamente la representación.

En los Arbitrajes de Derecho habrán de estar asistidas y en su caso, si así lo desean representadas por abogado o abogada en ejercicio.

CAPITULO II.- DE LOS ARBITROS: NOMBRAMIENTO Y ACTUACION

Artículo 18

1. Los árbitros podrán ser Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados en el Colegio de A.P.I. Madrid, que reúnan la condición de Abogados en ejercicio, con una antigüedad mínima de tres años de ejercicio profesional interrumpido y sin sanción alguna para los procedimientos arbitrales de derecho. Para los procedimientos arbitrales de equidad deberán tener una antigüedad mínima de tres años de ejercicio profesional interrumpido y sin sanción alguna. Ambos al corriente en sus obligaciones colegiales. El árbitro podrá estar en más de una lista si reúne los requisitos exigidos.

También podrán ser árbitros todas aquellas personas que por sus méritos, formación, estudios o labor profesional realizada reúnan las condiciones para serlo, a criterio del Comité Permanente.

2. A partir de la constitución de la I.A.I. anualmente y en el último mes del año se elaborará por la misma una lista de los profesionales que cumpliendo con los requisitos expresados quieran actuar como árbitros. Los nuevos profesionales que deseen pertenecer deberán superar el curso que a tal fin celebre el Colegio de A.P.I. ó la Institución Arbitral Inmobiliaria y soliciten ser incluidos en dichas listas justificando cumplir los requisitos estatutarios.

Artículo 19

1. El nombramiento de los árbitros corresponde siempre a la Institución Arbitral Inmobiliaria y se efectuará del siguiente modo:

a) Cuando la desavenencia deba ser resuelta por un árbitro único, las partes en sus escritos iniciales o antes del nombramiento por la I.A.I. y de mutuo acuerdo podrán proponer a la persona que consideren idónea, a falta de acuerdo o si nada se dice de persona concreta, será nombrado por la I.A.I.

b) En el caso de arbitraje de tres árbitros, cada parte designará en su escrito de demanda o contestación a un árbitro para su nombramiento. Una vez nombrados los árbitros propuestos, estos elegirán al tercero de entre el listado de la I.A.I. el día de la comparecencia previa, que será el Presidente del Tribunal Arbitral, el cual será nombrado por la I.A.I. En el caso de que no hubiese acuerdo para la designación del tercer árbitro, o alguna de las partes no propusiera el árbitro que le corresponde, su designación y nombramiento corresponderá a la I.A.I.

En el caso de pluralidad de demandantes o de demandados, designaran para su nombramiento un árbitro. Si no se pusieran de acuerdo sobre el árbitro que les corresponda designar, todos los árbitros serán designados y nombrados por la I.A.I..

c) En el arbitraje con más de tres árbitros, todos serán designados y nombrados por la I.A.I..

2. El nombramiento de sustituto en caso de muerte, incapacidad, recusación, abstención, renuncia o remoción de alguno de los árbitros será realizado por la I.A.I.

Artículo 20

La I.A.I. notificará a cada uno de los árbitros su nombramiento, los cuales deberán aceptar el encargo por escrito en el plazo de 7 días hábiles, contados desde el siguiente día a la notificación. Transcurrido dicho plazo sin haber aceptado expresamente el encargo, se entenderá que no aceptan el nombramiento. En tal supuesto, se procederá de inmediato a nombrar el árbitro o árbitros necesarios para formar el Tribunal Arbitral.

Artículo 21

La aceptación obliga al árbitro a cumplir fielmente su encargo con arreglo a la Ley y al presente Reglamento, incurriendo, si no lo hiciere, en responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasionaren por mala fe, temeridad o dolo.

Artículo 22

- 1.** El árbitro deberá ser y permanecer durante el arbitraje independiente e imparcial. En todo caso, no podrá mantener con las partes relación personal, profesional o comercial. Deberá manifestar todas las circunstancias que puedan afectar a su imparcialidad e independencia y deberá abstenerse de aceptar si tiene causa de recusación. El árbitro, a partir de su nombramiento, y en el supuesto que ocurriera revelará a las partes sin demora cualquier circunstancia sobrevenida.
- 2.** Un árbitro sólo podrá ser recusado si concurren en él circunstancias que den lugar a dudas justificadas sobre su imparcialidad o independencia, o si no posee las características convenidas por las partes, la recusación habrá de hacerse en el dentro del plazo de siete días hábiles desde la aceptación. Una parte sólo podrá recusar al árbitro nombrado por ella, o en cuyo nombramiento haya participado, por causas de las que haya tenido conocimiento después de su designación.
- 3.** Ambas partes podrán recusar, al árbitro designado, por las mismas causas que a los jueces, en el plazo de cinco días hábiles. Las personas designadas árbitros están obligadas, al recibir la notificación de su nombramiento, a poner de manifiesto las circunstancias que podrían determinar su abstención.

El arbitraje será de equidad, y será para los procedimientos de determinación del precio de la renta según mercado, precio de mercado en la compraventa, en materia de honorarios, tasaciones y todo aquello que no haga falta un conocimiento jurídico, sino un conocimiento basado en la intermediación inmobiliaria, en la práctica profesional.

El arbitraje será de derecho, y será para interpretación de todo lo relacionado con los procedimientos derivados de los contratos de compraventa y de los contratos de arrendamiento, tasaciones y todo aquello que haga falta un conocimiento jurídico en materia inmobiliaria.

En cuanto al número de árbitros, que deberá ser siempre impar, se estará a lo que las partes acordaren y, en su defecto, a lo que resuelva la Institución

Artículo 23

1. La parte que recuse a un árbitro expondrá los motivos dentro de los siete días hábiles siguientes a aquel en que tenga conocimiento de la aceptación o de cualquiera de las circunstancias que puedan dar lugar a dudas justificadas sobre su imparcialidad o independencia. A menos que el árbitro recusado renuncie a su cargo o que la otra parte acepte la recusación, corresponderá a los árbitros decidir sobre ésta.

2. Si no prosperase la recusación planteada con arreglo al procedimiento establecido en el apartado anterior, la parte recusante podrá, en su caso, hacer valer la recusación al impugnar el laudo.

3. Si prosperase la recusación, el árbitro será apartado de sus funciones, procediéndose al nombramiento de nuevo árbitro por la I.A.I.

Artículo 24

1. Cuando un árbitro se vea impedido de hecho o de derecho para ejercer sus funciones, o por cualquier otro motivo no las ejerza dentro de un plazo razonable, cesará en su cargo si renuncia o si las partes acuerdan su remoción. Si existe desacuerdo sobre la remoción se aplicarán las siguientes reglas:

a) La pretensión de remoción se planteará ante la I.A.I. la cual resolverá lo procedente, previa audiencia de las demás partes por plazo común de siete días hábiles.

b) En el arbitraje con pluralidad de árbitros, los demás árbitros decidirán la cuestión. Si no pudieren alcanzar una decisión, se aplicará lo dispuesto en el párrafo anterior.

2. La renuncia de un árbitro a su cargo o la aceptación por una de las partes de su cese, conforme a lo dispuesto en el presente artículo o en el apartado 1 del artículo anterior no se considerará como un reconocimiento de la procedencia de ninguno de los motivos mencionados en las citadas normas.

Artículo 25

1. 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. 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.

2. Los árbitros podrán decidir estas excepciones con carácter previo o junto con las demás cuestiones sometidas a sus decisiones relativas al fondo del asunto.

3. Los árbitros podrán, a instancia de cualquiera de las partes, adoptar las medidas cautelares que estimen necesarias respecto del objeto del litigio. Los árbitros podrán exigir caución suficiente al solicitante.

CAPITULO III.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO PARA ARBITRAJES DE DERECHO EN LA INTERPRETACION DE LOS CONTRATOS INMOBILIARIOS RELACIONADOS CON LA COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO, DERECHOS REALES, DE PRESTAMO HIPOTECARIO, USUFRUCTO, DE CARÁCTER INMOBILIARIO, Y EN LOS QUE SE REQUIERA UN CONOCIMIENTO JURIDICO.

Artículo 26

La parte que desee recurrir a este procedimiento formulará, por escrito dirigido a la Institución Arbitral Inmobiliaria la solicitud del mismo, haciendo constar su nombre, domicilio, teléfonos fax y dirección de correo electrónico, que se tendrán como válidos a efectos del envío de las notificaciones relacionadas con este procedimiento, así como la representación que ostente en caso de tratarse de personas jurídicas. Este escrito inicial deberá contener una sucinta exposición de los hechos y de las circunstancias de la controversia, así como las pretensiones que se formulan y de los convenios existentes y, si existiese, del contrato en que se acuerda el sometimiento del arbitraje. Las partes deberán aportar tantas copias como sean las partes interesadas. Asimismo, con dicho escrito deberá aportarse el resguardo y justificante del ingreso a favor de la Institución Arbitral Inmobiliaria de la cantidad inicial que con carácter mínimo se establezca para el inicio y nombramiento de arbitro/s, con independencia de los posteriores honorarios según el importe del litigio.

Artículo 27

1. La parte deberá presentar en la Secretaría la solicitud escrita que deberá contener las siguientes menciones:

- a) Nombre o razón social y domicilio de las partes.
- b) Una concisa referencia a los antecedentes de hecho de la cuestión sometida a arbitraje y a la pretensión que se vaya a deducir, señalando la cuantía si fuera posible.
- c) La solicitud del nombramiento de árbitros para la resolución de la controversia.

2. A dicha solicitud deberá acompañarse necesariamente:

- a) Una copia del convenio arbitral del que resulte la competencia de la I.A.I. o la manifestación expresa de someterse al arbitraje de la I.A.I. para el supuesto de que la parte o partes restantes acepten también dicha sumisión.

b) El documento público que acredite suficientemente la representación en que actúe.

3. Antes de dar curso a dicha solicitud se podrá requerir del solicitante que aclare o amplíe los extremos que considere necesarios.

Artículo 28

1. Recibida la solicitud de arbitraje, se notificará a la otra parte mediante entrega de copia de la misma y de los documentos adjuntos si los hubiere, citando a las partes a una comparecencia que deberá celebrarse en el plazo máximo de quince días hábiles.

2. Dicha comparecencia tendrá por objeto:

a. Dejar constancia en su caso de la aceptación del arbitraje por todas las partes, si no existiera convenio arbitral previo.

b. Delimitar el objeto de la controversia y su cuantía.

c. Recoger los acuerdos adoptados por las partes sobre el tipo de arbitraje (de equidad o de derecho), la designación de árbitros o, en su caso, las propuestas de designación que a cada parte corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento.

d. Designar domicilios a efectos de notificaciones durante el arbitraje y, en su caso, las personas que han de ostentar la representación de las partes.

3. De la comparecencia se levantará acta, que será firmada por todos los asistentes.

4. La incomparecencia de alguna de las partes no impedirá por sí sola que continúe el procedimiento ni privará de eficacia al laudo que, en su caso, se dicte. En tal supuesto se comunicará la celebración de la comparecencia a la parte que no hubiera asistido, adjuntando copia del acta.

Artículo 29

Efectuada la comparecencia prevista en el artículo anterior en el plazo máximo de siete días hábiles, procederá por la I.A.I. al nombramiento del árbitro o árbitros, de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 30

1. El procedimiento arbitral se desarrollará según lo dispuesto en este Reglamento y, en su defecto, según lo que disponga el árbitro o árbitros. No obstante, las partes podrán acordar las modificaciones procedimentales que estimen pertinentes, con sujeción, en todo caso, a los principios de audiencia bilateral, igualdad, contradicción y economía procesal.

2. A tal efecto, aceptado el arbitraje por el árbitro o árbitros, se celebrará una comparecencia con las partes para notificarles aquella aceptación y recoger los acuerdos que estas puedan adoptar sobre normas del procedimiento, sus fases y el plazo para dictar laudo, si no estuviere ya fijado con anterioridad.

3. Las comunicaciones entre las partes y los árbitros, así como la presentación de escritos y documentos, se efectuará a través de la Secretaría de la I.A.I., cuidando, en todo caso, que quede constancia suficiente y sin que en ningún caso se produzca indefensión.

4. Para las notificaciones, comunicaciones y cómputo de plazos, se estará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje, salvo acuerdo en contrario. Cuando en el presente reglamento se establezca un plazo en días hábiles, el mismo se computará de conformidad con lo prevenido en la Ley Orgánica del Poder Judicial.

5. Las audiencias se celebrarán en la sede de la I.A.I., a no ser que el árbitro o Tribunal Arbitral fijara otro lugar.

Artículo 31

En la propia comparecencia prevista en el número 2 del artículo anterior, el árbitro o tribunal arbitral designado concederá a la parte que hubiere promovido el arbitraje el plazo que se haya acordado para presentar la demanda, en la que se fijará con claridad y precisión los hechos en que se funda, la naturaleza y circunstancias de la controversia y las pretensiones que formule, alegando cuanto estime oportuno y acompañando los documentos en que base su pretensión. A falta de acuerdo, el plazo será de veinte días hábiles.

Artículo 32

1. De la demanda y documentos se dará traslado a las restantes partes por el plazo que se haya acordado para su contestación, y a falta de acuerdo por el de veinte días hábiles.

2. La parte demandada deberá acompañar a su escrito de contestación todos los documentos que estime necesarios, así como el que acredite la representación en que actúa. Podrá asimismo formular demanda reconvenzional al tiempo de contestarla demanda principal, en cuyo caso la parte demandante podrá presentar un escrito de contestación a la reconvección en el plazo que se haya acordado y, en su defecto en el de diez días hábiles.

Artículo 33

Salvo acuerdo en contrario de las partes, cuando, sin alegar causa suficiente a juicio de los árbitros:

a. El demandante no presente su demanda en plazo, los árbitros darán por terminadas las actuaciones, a menos que, oído el demandado, éste manifieste su voluntad de ejercitar alguna pretensión;

b. El demandado no presente su contestación en plazo, los árbitros continuarán las actuaciones, sin que esa omisión se considere como allanamiento o admisión de los hechos alegados por el demandante;

c) Una de las partes no comparezca a una audiencia o no presente pruebas, los árbitros podrán continuar las actuaciones y dictar el laudo con fundamento en las pruebas de que dispongan.

No obstante lo cual el demandante podrá desistir sin continuación del procedimiento, si lo efectúa antes de ser emplazado para la presentación de la demanda.

Artículo 34

Cumplidos los trámites anteriores, el árbitro o Tribunal Arbitral convocará a las partes a una comparecencia de conciliación en la cual exhortará a las partes para tratar de llegar a un acuerdo como forma de solucionar el conflicto. Si dicho acuerdo se alcanzara, se hará constar en el correspondiente acta de conciliación que firmarán las partes y el árbitro. Lo acordado por las partes habrá de ajustarse a las normas generales para la validez de los contratos, así como a las reguladoras de la renuncia y la transacción, si las hubiere. A petición de cualquiera de las partes, el árbitro deberá dictar laudo que ponga fin al procedimiento arbitral en los términos de lo acordado en el acta de conciliación.

Artículo 35

1. Si no se alcanzara un acuerdo, proseguirá la comparecencia, con la finalidad de que la parte a quien incumba, pueda contestar a las excepciones que hayan sido planteadas por las demás, así como para que las partes propongan los medios de prueba de los que intenten valerse en el procedimiento.

2. El árbitro o el Tribunal Arbitral decidirá en el acto sobre la admisión, pertinencia y utilidad de los medios de prueba propuestos, acordando lo necesario para su práctica en el plazo que se hubiera acordado, que será, a falta de acuerdo, de treinta días hábiles. Así mismo podrá acordar de oficio la práctica de cualquier otra prueba.

3. Los árbitros podrán nombrar, de oficio o a instancia de parte, uno o más peritos para que dictaminen sobre materias concretas y requerir a cualquiera de las partes para que facilite al perito toda la información pertinente, le presente para su inspección todos los documentos u objetos pertinentes o le proporcione acceso a ellos.

4. Cuando una parte lo solicite o cuando los árbitros lo consideren necesario, todo perito, después de la presentación de su dictamen, deberá participar en

una audiencia en la que los árbitros y las partes, por sí o asistidas de peritos, podrán interrogarle.

5. Lo previsto en los dos apartados precedentes se entiende sin perjuicio de la facultad de las partes, salvo acuerdo en contrario, de aportar dictámenes periciales por peritos libremente designados.

6. A toda práctica de prueba serán citadas las partes y sus representantes quienes podrán intervenir en las mismas, haciendo las indicaciones que estimen pertinentes.

7. De cada diligencia de prueba practicada se levantará acta que será firmada por el árbitro o árbitros y las partes asistentes.

8. Los árbitros podrán solicitar el auxilio judicial para la práctica de las pruebas que no puedan efectuar por sí mismos en los términos previstos en la Ley de Arbitraje

Artículo 36

1. Finalizado el período probatorio y practicadas las pruebas pertinentes, el árbitro o Tribunal Arbitral podrá conceder a las partes un plazo para que presenten sus conclusiones.

2. La fase de conclusiones podrá sustituirse o, en su caso, complementarse, a solicitud de todas las partes o por decisión del árbitro o Tribunal Arbitral por una exposición oral ante este, de la que se extenderá la correspondiente acta.

CAPITULO IV.- PROCEDIMIENTO SUMARIO PARA ARBITRAJES DE EQUIDAD EN DETERMINACION DEL PRECIO DE LA RENTA O DEL VALOR DE MERCADO EN COMPRAVENTA, MATERIA DE HONORARIOS, PARA TASACIONES DE INMUEBLES Y EN LOS QUE SE REQUIERA UN CONOCIMIENTO DE LA PRACICA PROFESIONAL DE LA INTERMEDIACION INMOBILIARIA.

Artículo 37

1. La parte que desee someter una controversia o discusión a la I.A.I conforme a este procedimiento deberá presentar en la Secretaría una solicitud escrita que deberá contener las siguientes menciones:

a) Nombre o razón social y domicilio de las partes.

b) La petición de arbitraje y el escrito de demanda con la redacción de los antecedentes de hecho de la cuestión sometida a arbitraje, su fundamentación, la prueba en la que se basa y la pretensión que se quiera deducir, señalando la cuantía si fuera posible.

c) La solicitud del nombramiento de árbitro, tribunal arbitral o la propuesta conjunta con la otra parte de un árbitro para la resolución de la controversia.

2. A dicha solicitud deberá acompañarse necesariamente:

a) Una copia del convenio arbitral del que resulte la competencia de la I.A.I. o la manifestación expresa de someterse al arbitraje de la I.A.I. para el supuesto de que la parte o partes restantes acepten también dicha sumisión.

b) El documento público que acredite suficientemente la representación en que actúe.

c) La prueba en que basa su pretensión y que obre en su poder.

3. Antes de dar curso a dicha solicitud se podrá requerir del solicitante que aclare o amplíe los extremos que considere necesarios.

Artículo 38

1. Recibida la solicitud de arbitraje y el escrito de demanda, se notificará a la otra parte mediante entrega de copia de la misma y de los documentos adjuntos si los hubiere para que la conteste en el plazo de veinte días hábiles.

2. La parte demandada deberá acompañar a su escrito de contestación todos los documentos que estime necesarios, así como el que acredite la representación en que actúa. Podrá alegar las razones para oponerse al arbitraje, allanarse u oponerse a la petición de la demanda y asimismo formular demanda reconvenzional al tiempo de contestar la demanda principal, en cuyo caso la parte demandante podrá presentar un escrito de contestación a la reconvencción en el plazo que se haya acordado y, en su defecto en el de diez días hábiles.

Artículo 39

Salvo acuerdo en contrario de las partes, cuando, sin alegar causa suficiente a juicio de los árbitros:

El demandado no presente su contestación en plazo, los árbitros continuarán las actuaciones, sin que esa omisión se considere como allanamiento o admisión de los hechos alegados por el demandante.

Una de las partes no comparezca a una audiencia o no presente pruebas, los árbitros podrán continuar las actuaciones y dictar el laudo con fundamento en las pruebas de que dispongan.

Artículo 40

La Institución Arbitral Inmobiliaria convocará a las partes a una comparecencia a la que asistirá el árbitro u árbitros ya nombrados por las

partes o por la I.A.I., o el de mutuo acuerdo propuesto por ambas partes, comparecencia que tendrá por objeto:

a. Dejar constancia en su caso de la aceptación del arbitraje por todas las partes, si no existiera convenio arbitral previo. Aceptar el cargo por parte del árbitro u árbitros y en este caso nombrar al tercero que será Presidente. Recoger los acuerdos que todas las partes puedan adoptar sobre normas del procedimiento, sus fases restantes y el plazo para dictar laudo, caso de discrepancia será adoptado por el árbitro según la clase de arbitraje.

b. Delimitar el objeto de la controversia y su cuantía.

c. Recoger los acuerdos adoptados por las partes sobre el tipo de arbitraje de equidad.

d. Designar domicilios, faxes y correos electrónicos a efectos de notificaciones durante el arbitraje y, en su caso, las personas que han de ostentar la representación de las partes.

e. Exhortar, a la vista de los escritos de demanda y contestación y, en su caso, reconvenición, a las partes para tratar de llegar a un acuerdo como forma de solucionar el conflicto. Si dicho acuerdo se alcanzara, se hará constar en el correspondiente acta de conciliación que firmarán las partes y el árbitro. Lo acordado por las partes habrá de ajustarse a las normas generales para la validez de los contratos, así como a las reguladoras de la renuncia y la transacción, si las hubiere. A petición de cualquiera de las partes, el árbitro deberá dictar laudo que ponga fin al procedimiento arbitral en los términos de lo acordado en el acta de conciliación.

Artículo 41

1. Si no se alcanzara un acuerdo, proseguirá la comparecencia, con la finalidad de que la parte a quien incumba, pueda contestar, en su caso, a las excepciones que hayan sido planteadas por las demás.

Las partes propongan los medios de prueba de los que intenten valerse en el procedimiento si quisiera hacerse valer de alguna distinta a la presentada con los escritos iniciales.

2. El árbitro o el Tribunal Arbitral decidirá en el acto sobre la admisión, pertinencia y utilidad de los medios de prueba propuestos, acordando lo necesario para su práctica en el plazo que se hubiera acordado, que será, a falta de acuerdo, de treinta días hábiles. Así mismo podrá acordar de oficio la práctica de cualquier otra prueba.

3. Los árbitros podrán nombrar, de oficio o a instancia de parte, uno o más peritos para que dictaminen sobre materias concretas de las que el árbitro no tenga conocimiento, pero no de aquellas que sean materias inmobiliarias, podrán requerir a cualquiera de las partes para que facilite al perito toda la información pertinente, le presente para su inspección todos los documentos u objetos pertinentes o le proporcione acceso a ellos.

4. Cuando una parte lo solicite o cuando los árbitros lo consideren necesario, todo perito, después de la presentación de su dictamen que no sea de materia inmobiliaria, deberá participar en una audiencia en la que los árbitros y las partes, por sí o asistidas de peritos, podrán interrogarle.

5. Lo previsto en los dos apartados precedentes se entiende sin perjuicio de la facultad de las partes de aportar dictámenes periciales por peritos libremente designados en sus escritos de demanda o contestación.

6. A toda práctica de prueba serán citadas las partes y sus representantes quienes podrán intervenir en las mismas, haciendo las indicaciones que estimen pertinentes. De cada diligencia de prueba practicada se levantará acta que será firmada por el árbitro o árbitros y las partes asistentes.

7. Los árbitros podrán solicitar el auxilio judicial para la práctica de las pruebas que no puedan efectuar por sí mismos en los términos previstos en la Ley de Arbitraje

8. De la comparecencia se levantará acta, que será firmada por todos los asistentes.

9. La incomparecencia de alguna de las partes no impedirá por sí sola que continúe el procedimiento ni privará de eficacia al laudo que, en su caso, se dicte. En tal supuesto se comunicará la celebración de la comparecencia a la parte que no hubiera asistido, adjuntando copia del acta.

Artículo 42

1. Finalizado el período probatorio y practicadas las pruebas pertinentes, el árbitro o Tribunal Arbitral podrá conceder a las partes un plazo de siete días hábiles para que presenten sus conclusiones.

2. La fase de conclusiones podrá sustituirse o, en su caso, complementarse, a solicitud de todas las partes o por decisión del árbitro o Tribunal Arbitral por una exposición oral ante este, de la que se extenderá la correspondiente acta.

3. Para las notificaciones, comunicaciones y cómputo de plazos, se estará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje, salvo acuerdo en contrario. Cuando en el presente reglamento se establezca un plazo será en días hábiles, el mismo se computará de conformidad con lo prevenido en la Ley Orgánica del Poder Judicial.

4. Las audiencias se celebrarán donde se fije por el árbitro o Tribunal Arbitral.

CAPITULO V.- EL LAUDO ARBITRAL.

Artículo 43

1. Salvo que las partes hayan acordado un plazo determinado, el laudo deberá dictarse, con carácter general, en el plazo de seis meses para los arbitrajes de derecho y para los procedimientos de equidad en el plazo de tres meses. Dicho plazo empezará a contarse desde la fecha de las comparecencias previstas, pudiendo los árbitros prorrogarlo por un plazo no superior a dos meses mediante decisión motivada, para los primeros y un mes para los segundos. O por plazo superior previo acuerdo de todas las partes.

2. La expiración del plazo sin que se haya dictado laudo definitivo determinará la terminación de las actuaciones arbitrales y el cese de los árbitros. No obstante, no afectará a la eficacia del convenio arbitral, sin perjuicio de la responsabilidad en que hayan podido incurrir los árbitros.

Artículo 44

El laudo deberá dictarse por escrito debiendo contener como mínimo los siguientes extremos:

- a) El lugar donde se dicte el laudo.
- b) Circunstancias personales del árbitro o árbitros y de las partes intervinientes.
- c) Las cuestiones sometidas a arbitraje.
- d) Un resumen de las alegaciones de las partes.
- e) Una sucinta relación de las pruebas practicadas.
- f) La decisión arbitral, que deberá ser motivada.

Artículo 45

1. El laudo será firmado por el árbitro o por los árbitros, quienes podrán expresar su parecer discrepante. Cuando haya más de un árbitro, bastarán las firmas de la mayoría de los miembros del tribunal arbitral o sólo la de su Presidente, siempre que se manifiesten las razones de la falta de una o más firmas.

2. En el caso de que existieren tres o más árbitros, la decisión podrá adoptarse por mayoría, y si esta no se alcanzara, el laudo será el que dicte el presidente del Tribunal Arbitral, quedando las opiniones de los otros dos como meras opiniones discrepantes. No será necesario el completar el Tribunal, si la renuncia de uno de los árbitros se produce tras las conclusiones, pudiéndose dictar el laudo por los otros dos, y sirviendo asimismo como laudo la opinión del Presidente en el caso de discrepancia con el árbitro o los árbitros que no hubieran renunciado. Siendo válido incluso el voto del Presidente si hubieran renunciado los demás.

3. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se entenderá que el laudo consta por escrito cuando de su contenido y firmas quede constancia y sean accesibles para su ulterior consulta en soporte electrónico, óptico o de otro tipo.

4. Con sujeción a lo acordado por las partes, los árbitros se pronunciarán en el laudo, sin necesidad de cuantificación alguna, sobre las costas del arbitraje, que incluirán los honorarios y gastos de los árbitros y, en su caso, los honorarios y gastos de los defensores o representantes de las partes, el coste del servicio prestado por la I.A.I. y los demás gastos originados en el procedimiento arbitral.

5. Los árbitros notificarán el laudo a las partes directamente y sino fuera posible, a través de la Secretaría de la I.A.I. mediante entrega a cada una de ellas de un ejemplar firmado.

6. El laudo podrá ser protocolizado notarialmente. Cualquiera de las partes, a su costa, podrá instar de los árbitros que el laudo sea protocolizado.

Artículo 46

1. Las actuaciones arbitrales terminarán y los árbitros cesarán en sus funciones con el laudo definitivo.

2. 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 47

En cuanto a la corrección, aclaración y complemento del laudo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje.

Artículo 48

La parte que se proponga instar la ejecución forzosa del laudo, podrá solicitar la intervención del árbitro o de la I.A.I. para obtener de la otra parte el cumplimiento voluntario de la decisión arbitral.

Artículo 49

1. Finalizado el expediente arbitral, la conservación y custodia del mismo corresponde al árbitro.

2. Transcurrido el plazo de cuatro años desde la terminación de las actuaciones, cesará la obligación de conservar la documentación del procedimiento. Dentro de ese plazo, cualquiera de las partes podrá solicitar que le remitan los documentos presentados por ella. Se accederá a la solicitud

siempre que, a juicio de los árbitros que hubieran intervenido en el arbitraje, no atente contra el secreto de la deliberación arbitral y que el solicitante asuma los gastos correspondientes al envío, en su caso.
