

**CONSEJO ARBITRAL  
PARA EL ALQUILER  
EN LA COMUNIDAD DE MADRID**

**NORMAS DE FUNCIONAMIENTO**  
Aprobadas el 05 de Febrero de 2009

## Sumario

### **TITULO I.- EL CONSEJO ARBITRAL PARA EL ALQUILER EN LA COMUNIDAD DE MADRID.**

#### **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 1. Definición.
- Artículo 2. Fines.
- Artículo 3. Funciones.
- Artículo 4. Petición de información.
- Artículo 5. Sede.

#### **CAPITULO II.- COMPOSICION Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO ARBITRAL.**

- Artículo 6. Composición.
- Artículo 7. Organización.
- Artículo 8. Presidente del Consejo Arbitral.
- Artículo 9. Secretaría.

### **TITULO II.- INSTITUCIONES ARBITRALES.**

#### **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 10. Solicitud de adhesión.
- Artículo 11. Requisitos.
- Artículo 12. Admisión.
- Artículo 13. Designación de los árbitros en el proceso arbitral.
- Artículo 14. Abstención y recusación de los árbitros.
- Artículo 15. Retirada de la acreditación a los árbitros.
- Artículo 16. Distintivo oficial.
- Artículo 17. Exclusión.
- Artículo 18. Costes de los procesos arbitrales.

#### **CAPITULO II. DERECHOS Y OBLIGACIONES.**

- Artículo 19. Derechos de las instituciones arbitrales adheridas.
- Artículo 20. Obligaciones de las instituciones arbitrales adheridas.

### **TITULO III.- PROCESO ARBITRAL.**

- Artículo 21. Disposiciones generales.
- Artículo 22. Requisitos previos a la aceptación.
- Artículo 23. Nombramiento de árbitro.
- Artículo 24. Admisión y traslado de la demanda y citación para vista.
- Artículo 25. Contestación a la demanda y traslado de la misma.
- Artículo 26. Inasistencia de las partes a la vista.
- Artículo 27. Desarrollo de la vista.
- Artículo 28. Finalización de la vista. El laudo.
- Artículo 29. Costes del proceso arbitral.

Esta norma tiene por objeto regular la organización del Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid y el fomento de la utilización y el adecuado funcionamiento del sistema arbitral en los contratos de arrendamiento de vivienda, como parte de las medidas de fomento al alquiler de la Orden 1/2008, de 15 de enero, y de acuerdo con los principios recogidos en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, y respetando, en todo caso, la libre voluntad de las partes, mediante convenios de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio con las diferentes instituciones arbitrales existentes en la Comunidad de Madrid.

El Consejo Arbitral colaborará activamente con las instituciones arbitrales, en los términos que se establezcan en los convenios de colaboración que, en su caso, suscriba la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio y velará por el buen funcionamiento del sistema arbitral, haciendo seguimiento de las actuaciones y facilitando a los arrendadores y arrendatarios el apoyo que precisen, antes, durante y una vez finalizado el proceso arbitral.

El sistema arbitral permite una solución ágil, rápida y económica a las diferentes interpretaciones, incumplimientos o desacuerdos entre las partes, derivadas de los contratos de arrendamiento de vivienda, y en definitiva, representa una clara alternativa a los tribunales de justicia ordinarios, para dirimir las controversias entre las partes, y al que muchas veces no se acude por falta de costumbre o por desconocimiento.

## **TITULO I.- EL CONSEJO ARBITRAL PARA EL ALQUILER EN LA COMUNIDAD DE MADRID**

### **CAPITULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1.- Definición.**

El Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid es el órgano colegiado, de carácter técnico y consultivo, adscrito funcionalmente a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, constituido para promover y apoyar la implantación del sistema arbitral, previsto en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, para la solución extrajudicial de los conflictos entre las partes firmantes de los contratos de arrendamiento de viviendas suscritos al amparo de la Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid.

## **Artículo 2.- Fines.**

Son fines del Consejo Arbitral para el Alquiler:

- a) Fomentar el sistema arbitral de solución extrajudicial de los conflictos derivados de la interpretación y aplicación de los contratos de arrendamiento de vivienda, mediante el estudio, análisis de necesidades y elaboración de propuestas, en el marco de la vigente normativa de arbitraje, encaminadas a impulsar el arbitraje, mejorar la sustanciación de las actuaciones arbitrales y la ejecución de los laudos.
- b) Articular un sistema arbitral de solución extrajudicial de los conflictos derivados de la interpretación y aplicación de los contratos de arrendamiento de vivienda, mediante la propuesta de firma de convenios de colaboración con las instituciones arbitrales previstas en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.
- c) Hacer el seguimiento y evolución del sistema arbitral establecido, así como la colaboración con las instituciones arbitrales para mejorar, en aras de una mayor celeridad, los procesos arbitrales.
- d) Apoyar a los arrendadores y arrendatarios de viviendas en los procesos arbitrales, facilitándoles información especializada y orientación jurídica.
- e) Implantar un sistema arbitral que garantice que las partes acogidas al mismo puedan disponer de árbitros con experiencia y, en su caso, especializados en arrendamientos de viviendas tanto libres como protegidas y en las mismas condiciones en la administración del arbitraje.

## **Artículo 3.- Funciones.**

Son funciones del Consejo Arbitral las siguientes:

1. Prestar información y asesoramiento técnico y jurídico sobre los procesos arbitrales en materia de arrendamientos de vivienda, en el marco de los convenios de colaboración que, al efecto, se suscriban con las instituciones arbitrales.
2. Elaborar, negociar y preparar los documentos precisos para la formalización de convenios de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio y las instituciones arbitrales, que conforme al artículo 14 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, pueden ejercer funciones

arbitrales, con sede en la Comunidad de Madrid, así como el seguimiento y actualización de dichos convenios.

3. Realizar un seguimiento de las actuaciones arbitrales y apoyar a las mismas, con el fin de velar por el buen funcionamiento del sistema arbitral y conseguir la máxima celeridad del proceso arbitral.
4. Asesorar técnica y jurídicamente a las instituciones arbitrales con las que, en su caso, se suscriban convenios de colaboración.
5. Elaborar estadísticas, estudios e informes sobre las actividades desarrolladas, que una vez aprobados por el Consejo Arbitral se elevarán al titular de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio en una memoria anual, en la que se expresarán las solicitudes presentadas y los laudos emitidos por las instituciones arbitrales con las que se suscriban los convenios de colaboración.
6. Crear y mantener un registro de los Laudos Arbitrales que se hayan dictado, en la Comunidad de Madrid, en el marco del Plan de Dinamización del Mercado del Alquiler.
7. Mantener relaciones administrativas con las instituciones arbitrales, así como con aquellos órganos y organismos públicos o privados que tengan relación con las materias sobre las que administre el arbitraje.
8. Fomentar la conciliación y mediación en materia de arrendamientos de viviendas.
9. Ser oído en las iniciativas y reformas que proponga la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, o la que le sustituya sobre el fomento y promoción del arbitraje en materia de arrendamientos.
10. Organizar cursos y seminarios sobre la conciliación, mediación y arbitraje arrendaticio, así como autorizar la celebración de los mismos.
11. Elaborar sus propias Normas de Funcionamiento y en su caso el Código Deontológico de árbitros y cuantas normas internas considere necesarias para el cumplimiento de los fines institucionales del Consejo Arbitral.

#### **Artículo 4.- Petición de información.**

El Consejo Arbitral, para el ejercicio adecuado de sus funciones y competencias, podrá recabar de las distintas Administraciones Públicas e instituciones de naturaleza privada cuanta información precise en relación con las materias objeto de sus actuaciones. Las

peticiones de información sobre asuntos concretos serán acordadas en el seno del Consejo.

#### **Artículo 5.- Sede.**

La sede del Consejo Arbitral se establece en la calle Donoso Cortés, 46, de Madrid.

## **CAPITULO II**

### **COMPOSICION Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO ARBITRAL**

#### **Artículo 6.- Composición.**

1. El Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid estará constituido por un Presidente, un Vicepresidente, un Vocal y el Secretario.
2. El Presidente y el Vicepresidente del Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid serán nombrados, entre juristas de reconocido prestigio, por Orden de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

Cuando estos miembros no sean personal de la Comunidad de Madrid tendrán derecho a la percepción de las indemnizaciones por razón de servicio que correspondan, por asistencia a las sesiones que celebre el Consejo Arbitral, de acuerdo con la normativa aplicable.

3. Será Vocal del Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid el titular de la Viceconsejería competente en materia de vivienda.
4. Como Secretario actuará, con voz y sin voto, un funcionario de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.
5. A las sesiones que se celebren podrán ser convocados, a iniciativa del Presidente, en calidad de invitados, con voz y sin voto, las personas que tengan especial conocimiento en las materias objeto de estudio del Consejo.

#### **Artículo 7.- Organización.**

1. El régimen de convocatorias, sesiones, adopción de acuerdos y actas del Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid se regirá por lo dispuesto en los artículos 26 y 27 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. El Consejo Arbitral se reunirá en sesión ordinaria cuantas veces sea convocado por su Presidente, y en su caso, por el Vicepresidente y se entenderá válidamente constituido, en sesión extraordinaria, sin necesidad de convocatoria, si se hallaren presentes todos sus miembros y unánimemente decidieren deliberar y tomar acuerdos.

3. Los Acuerdos se adoptarán por mayoría de votos y será dirimente el voto de calidad del Presidente en caso de empate.

4. Para la válida constitución del Consejo Arbitral, a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá la presencia del Presidente y del Secretario o en su caso, de quienes le sustituyan, y la mitad al menos, de sus miembros con derecho a voto.

#### **Artículo 8.- Presidente del Consejo Arbitral.**

1. Corresponderá al Presidente del Consejo Arbitral:

- a) Ostentar la representación del órgano.
- b) Acordar la convocatoria de las sesiones ordinarias y extraordinarias conforme a lo establecido en el artículo 7 de esta norma y la fijación del orden del día, teniendo en cuenta, en su caso, las peticiones de los demás miembros del Consejo formuladas con la suficiente antelación.
- c) Presidir las sesiones, moderar el desarrollo de los debates y suspenderlos por causas justificadas.
- d) Dirimir con su voto los empates, a efectos de adoptar acuerdos en el seno del Consejo Arbitral, según lo establecido en el artículo 7.3 de esta norma.
- e) Asegurar el cumplimiento de las leyes.
- f) Visar las actas y certificaciones de los acuerdos del Consejo Arbitral.
- g) Proponer las modificaciones pertinentes a las presentes Normas de Funcionamiento y cuantas reformas resulte necesario realizar a la Orden 61/2008, de 4 de Marzo, por la que se crea el Consejo Arbitral, o Norma que la sustituya.
- h) Ejercer cuantas otras funciones sean inherentes a su condición de Presidente del Consejo Arbitral.

2. En casos de vacante, ausencia, enfermedad, u otra causa legal, el Presidente será sustituido por el Vicepresidente, y en su defecto, por el Vocal del Consejo, por este orden.

### **Artículo 9.- Secretaría**

1. La Secretaría es el órgano administrativo de funcionamiento del Consejo Arbitral y prestará servicio de carácter técnico y administrativo, tanto a los componentes del Consejo Arbitral, como a los particulares y a las instituciones arbitrales que hayan formalizado el correspondiente convenio de colaboración con la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

2. El Secretario del Consejo Arbitral será un funcionario de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio y la Secretaría deberá estar formada por el personal administrativo necesario para su correcto funcionamiento.

3. Corresponde al Secretario del Consejo Arbitral:

- a) Asistir a las reuniones del Consejo con voz pero sin voto.
- b) Efectuar la convocatoria de las sesiones del órgano por orden de su Presidente, así como las citaciones a los miembros del mismo.
- c) Recibir los actos de comunicación de los miembros con el Consejo Arbitral y, por tanto, las notificaciones, peticiones de datos, rectificaciones o cualquiera otra clase de escritos de los que deba tener conocimiento tanto de los componentes del Consejo Arbitral, como de los particulares y de las instituciones arbitrales que hayan formalizado el correspondiente convenio de colaboración con la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.
- d) Preparar el despacho de los asuntos, redactar y autorizar las actas de las sesiones del Consejo Arbitral.
- e) Expedir certificaciones de las consultas, dictámenes y acuerdos aprobados.
- f) Llevar los libros de registro relativos a los procesos arbitrales a través de las aplicaciones informáticas correspondientes y, en su defecto, manualmente y gestionar el registro de los Laudos Arbitrales que se hayan dictado, en la Comunidad de Madrid, en el marco del Plan de Dinamización del Mercado del Alquiler.
- g) Mantener actualizados los datos de las instituciones arbitrales que estén adheridas al Consejo Arbitral mediante la firma del correspondiente convenio y comunicar al Consejo, a través de su Presidente, los datos de aquellas otras instituciones que hayan realizado ofertas de adhesión al Consejo.

- h) Proveer de medios y realizar las actuaciones necesarias para el mejor ejercicio de las funciones de las instituciones arbitrales y, en su caso, de los árbitros en la ejecución de sus funciones.
- i) En general, cualquier actividad relacionada con el apoyo y soporte al Consejo Arbitral, a las instituciones arbitrales adheridas al Consejo y a las partes en litigio para la resolución de los conflictos que se sometan a este sistema arbitral.

## **TITULO II.- INSTITUCIONES ARBITRALES**

### **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 10.- Solicitud de adhesión.**

1. Las instituciones arbitrales que conforme al artículo 14 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, puedan ejercer funciones arbitrales, podrán formular por escrito o en cualquier otro soporte que permita tener constancia de la presentación y de su autenticidad, una solicitud de adhesión al Consejo Arbitral para el alquiler.

La solicitud de adhesión habrá de efectuarse por el representante legal de la institución arbitral o profesional con poder de disposición, previo acuerdo, en su caso, del órgano de gobierno correspondiente.

Junto con la solicitud de adhesión deberá acompañarse los Estatutos reguladores de la institución arbitral, así como los Reglamentos que lo desarrollen y cuanta normativa de régimen interior sea de aplicación en cada institución arbitral.

El Consejo Arbitral podrá solicitar documentación e información adicional a la señalada en el párrafo anterior con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos por parte de la institución arbitral.

2. El Consejo Arbitral examinará la solicitud de adhesión, verificará el cumplimiento de los requisitos recogidos en las presentes Normas de Funcionamiento y resolverá sobre las solicitudes de adhesión en un plazo máximo de 15 días desde la solicitud.

#### **Artículo 11.- Requisitos.**

1. Podrán adherirse al Consejo Arbitral aquellas instituciones arbitrales que conforme al artículo 14 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, puedan ejercer funciones arbitrales y cumplan los demás requisitos exigidos en las presentes Normas de Funcionamiento.

2. No podrán adherirse al Consejo Arbitral aquellas instituciones arbitrales en cuyos Estatutos y/o Reglamento no se respeten los principios de igualdad, audiencia y contradicción o se vulneren otros principios del ordenamiento jurídico español.

3. No podrán adherirse al Consejo Arbitral aquellas instituciones arbitrales de las cuales se tenga conocimiento que llevan a cabo malas prácticas profesionales en cualquier materia de su competencia.

4. Las instituciones arbitrales que deseen adherirse al Consejo Arbitral deberán estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como no tener deudas en período ejecutivo de pago, salvo que estuvieran garantizadas, con la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 12.- Admisión.**

Las instituciones arbitrales que hayan recibido una resolución positiva sobre su solicitud de adhesión deberán suscribir el Convenio de Adhesión al Consejo Arbitral.

#### **Artículo 13. Designación de los árbitros en el proceso arbitral.**

1. La designación de los árbitros que deban conocer sobre los respectivos procesos arbitrales corresponderá al Consejo Arbitral de entre los propuestos por las instituciones arbitrales que hayan suscrito el oportuno Convenio de adhesión.

En los arbitrajes, que deberán decidirse en derecho, los árbitros designados, deberán ser licenciados en derecho y atender a los requisitos de honorabilidad y cualificación establecidos por el Consejo Arbitral.

2. El Secretario del Consejo mantendrá permanentemente actualizada la lista de árbitros acreditados de cada institución arbitral ante el Presidente del Consejo Arbitral.

#### **Artículo 14. Abstención y recusación de los árbitros.**

1. Los árbitros actuarán en el ejercicio de su función con la debida independencia, imparcialidad y confidencialidad.

Las personas designadas árbitros están obligadas a poner de manifiesto las circunstancias que podrían determinar su abstención. Si estimare que concurre en él mismo causa de abstención que afecte a su imparcialidad en el procedimiento deberá abstenerse de intervenir en el proceso arbitral.

2. Las partes podrán recusar a los árbitros en el plazo de tres días desde la fecha en que les sea notificada su designación para decidir el conflicto o desde el conocimiento de cualquier circunstancia que afecte a su imparcialidad o independencia.

3. Planteada la recusación, el árbitro recusado deberá decidir si acepta o no la recusación en un plazo de tres días. La resolución aceptando o rechazando la recusación, que deberá de ser motivada, será notificada a las partes.

En caso de que el árbitro se abstenga de conocer el proceso arbitral o aceptare la recusación propuesta por cualquiera de las partes, él mismo deberá notificarlo al Consejo Arbitral a fin de que se proceda a su sustitución.

4. Aceptada la recusación y/o la abstención por parte del árbitro, se procederá al llamamiento del árbitro suplente y a la designación de un nuevo árbitro suplente, en la misma forma en que fue designado el sustituido. El nuevo árbitro decidirá si continúa el proceso iniciado, dándose por enterado de las actuaciones practicadas o si ha lugar a repetir actuaciones ya practicadas.

Si el nuevo árbitro decidiera que se repitiesen actuaciones, se acordará una prórroga por el tiempo necesario para practicarlas, que no podrá ser superior a un mes.

5. Si no prosperase la recusación planteada, la parte que la instó podrá hacer valer la recusación al impugnar el laudo.

6. El proceso quedará en suspenso mientras no se haya decidido sobre la recusación, ampliándose el plazo para dictar el laudo previsto en esta norma por el tiempo que haya durado la suspensión y, en su caso, por el tiempo que se haya acordado de prórroga conforme a lo previsto en el apartado 4.

#### **Artículo 15. Retirada de la acreditación a los árbitros.**

1. El Presidente del Consejo Arbitral podrá retirar la acreditación concedida a un árbitro cuando deje de reunir los requisitos exigidos en el artículo 13 y, previo informe preceptivo del Consejo Arbitral, cuando incumpla o haga dejación de sus funciones.

En el procedimiento de retirada de la acreditación, que podrá iniciarse de oficio o por denuncia de parte interesada, serán oídos en todo caso el árbitro, y en su caso, la institución arbitral que lo propuso.

2. La retirada de la acreditación para actuar como árbitro del sistema arbitral para el alquiler de la Comunidad de Madrid se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, respecto de la falta o imposibilidad de ejercicio de las funciones arbitrales en el curso de un proceso arbitral.

#### **Artículo 16.- Distintivo oficial.**

1. Se creará un distintivo oficial.

2. La adhesión al Consejo Arbitral dará derecho automáticamente a la institución arbitral a utilizar el distintivo oficial.

#### **Artículo 17.- Exclusión.**

1. Se perderá la condición de adherido al Consejo Arbitral por las siguientes causas:

- a) Realización de prácticas, constatadas por el Consejo Arbitral, que lesionen gravemente los derechos e intereses de las partes en litigio.

- b) Desarrollar actos que perjudiquen gravemente los intereses del Consejo Arbitral o de cualquiera de las instituciones arbitrales adheridas al mismo.
- c) Incumplimiento de las disposiciones establecidas en la normativa legalmente aplicable, en las presentes Normas de Funcionamiento y en cuantos acuerdos se adopten en el seno del Consejo Arbitral.
- d) Comportamiento desleal de la Institución Arbitral o de cualquiera de sus miembros.
- e) Por sentencia judicial firme del orden penal recaída en causa de responsabilidad por indebido funcionamiento de la institución arbitral.
- f) Por petición de la institución arbitral interesada, formulada por escrito.

2. El Presidente del Consejo Arbitral, previa audiencia de la institución arbitral, dictará resolución motivada de exclusión.

3. La pérdida de la condición de institución arbitral adherida supondrá automáticamente la pérdida del derecho a utilizar el distintivo oficial y la baja en el registro de instituciones adheridas al Consejo Arbitral.

#### **Artículo 18.- Costes de los procesos arbitrales.**

El Consejo Arbitral fijará los costes de los arbitrajes relacionados con los conflictos entre las partes firmantes de los contratos de arrendamiento de viviendas suscritos al amparo de la Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, que deberán ser respetados por las instituciones arbitrales adheridas.

## **CAPITULO II**

### **DERECHOS Y OBLIGACIONES**

#### **Artículo 19.- Derechos de las instituciones arbitrales adheridas.**

Son derechos de las instituciones arbitrales adheridas al Consejo Arbitral:

- a) Utilizar las instalaciones y demás medios técnicos y materiales que a tal efecto proporcionará el Consejo Arbitral, para el correcto desempeño de sus funciones, en las condiciones que se establezcan.
- b) Utilizar el distintivo oficial de adhesión en sus comunicaciones profesionales.
- c) Hacer sugerencias y presentar las iniciativas que crean convenientes para el buen éxito del arbitraje en general y del Consejo Arbitral en particular.

- d) Cuantos otros derechos le otorguen la normativa del Consejo Arbitral, los acuerdos que en su seno se adopten o el Convenio de Adhesión.

#### **Artículo 20.- Obligaciones de las instituciones arbitrales adheridas**

Son obligaciones de las instituciones arbitrales adheridas al Consejo Arbitral y de los miembros de dichas instituciones:

- a) Cumplir las presentes Normas de Funcionamiento, el Convenio de Adhesión y los acuerdos adoptados por el Consejo.
- b) Dictar los laudos arbitrales en el plazo máximo de dos meses.
- c) Poner en conocimiento del Consejo Arbitral las quejas, reclamaciones y cualquier incidencia que reciba referentes a su ámbito competencial.
- d) Desempeñar las funciones arbitrales con las máximas garantías de imparcialidad, profesionalidad, legalidad y transparencia.
- e) Contribuir con su comportamiento al buen nombre y prestigio del Consejo Arbitral, al desarrollo de sus fines y al correcto funcionamiento del mismo.

### **TÍTULO III.- PROCESO ARBITRAL**

#### **Artículo 21. Disposiciones generales.**

1. El arbitraje se decidirá en derecho por un sólo árbitro.
2. El lugar del arbitraje será en Madrid, en la sede del Consejo Arbitral o excepcionalmente en la sede que el Consejo Arbitral señale.
3. En el proceso arbitral no será preceptiva la intervención de procurador ni de abogado.
4. Las notificaciones se realizarán según la vigente Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.
5. Todos los plazos establecidos por días en el presente Título se entenderán hábiles, considerándose como tales los que lo fueren a efectos judiciales.
6. En cuanto no esté previsto en los artículos de este Título, el árbitro decidirá el modo en que se llevará a cabo el proceso arbitral, respetando siempre los principios de igualdad entre las partes, audiencia y contradicción.

## **Artículo 22. Inicio del proceso.**

1. La parte que habiendo firmado el contrato tipo recogido en la Orden 1/2008, de 15 de enero, de la Consejería de Vivienda, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler de viviendas en la Comunidad de Madrid, que considere que se han vulnerado sus derechos reconocidos legal o contractualmente, podrá presentar por escrito la solicitud de arbitraje ante el Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid.
2. Esta solicitud tendrá forma de demanda sucinta, en la que se consignarán los datos y circunstancias de identificación del actor y del demandado y el domicilio o los domicilios en que puedan ser citados, se expondrán todos los hechos y las alegaciones que el actor considere oportunas y se fijará con claridad y precisión lo que se pida.
3. En el supuesto de demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario, el arrendador deberá indicar las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio en los términos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil.
4. A la demanda deberá acompañar todos los elementos probatorios en los que fundamente sus pretensiones. En particular, deberá adjuntar los que acrediten su representación y el contrato de arrendamiento de la vivienda litigiosa, así como el convenio de sumisión al arbitraje del Consejo Arbitral para el Alquiler en la Comunidad de Madrid, en el caso que tal convenio no estuviera contenido en una cláusula de dicho contrato. Igualmente deberá acompañar el justificante del abono de la provisión de fondos necesarios para hacer frente a los costes del proceso arbitral en la cuenta indicada para ello por la Secretaría del Consejo.
5. El demandante podrá formular su solicitud de arbitraje y demanda sucinta cumplimentando unos impresos orientativos que, a tal efecto, pondrá a su disposición el Consejo Arbitral.
6. Si la solicitud no reuniera los requisitos mínimos exigidos se le requerirá al solicitante su subsanación en un plazo que no podrá exceder de diez días.
7. Subsanados, en su caso, los defectos indicados en el apartado anterior, se admitirá inicialmente la solicitud-demanda, sin perjuicio de lo que a este respecto acuerde en definitiva el árbitro.

### **Artículo 23. Nombramiento de árbitro.**

1. Por el Consejo Arbitral se procederá a la designación del árbitro titular y de un árbitro suplente de entre los que consten en las relaciones remitidas por las Instituciones Arbitrales adheridas al Consejo, remitiendo al arbitro correspondiente la solicitud-demanda y toda la documentación aportada.
2. También procederá el Consejo Arbitral a la designación de un secretario del proceso arbitral, que recaerá en uno de los empleados de dicho Consejo.

### **Artículo 24. Admisión y traslado de la demanda y citación para vista.**

1. El árbitro, previo examen de su competencia, dictará resolución en la que ordenará, en su caso, la admisión de la demanda, el traslado al demandado de la misma y documentos acompañados y le conferirá el plazo de siete días desde la recepción de esta notificación para que pueda contestar por escrito a la demanda. En esta misma resolución también se citará a las partes para la celebración de vista, con indicación de día y hora.
2. En la citación se advertirá a los litigantes que han de concurrir con los medios de prueba de que intenten valerse, con la prevención de que si no asistieren y se propusiere y admitiere su declaración, podrán considerarse admitidos los hechos del interrogatorio en que la parte hubiese intervenido personalmente y cuya fijación como ciertos le sea enteramente perjudicial.
3. Asimismo, se prevendrá a demandante y demandado de lo dispuesto en los artículos siguientes para el supuesto que el demandado no contestara a la demanda o para el caso de que alguna de las partes no compareciera a la vista.
4. La citación indicará también a ambas partes que, en el plazo de los siete días siguientes a la recepción de la citación, deben indicar las personas que por no poderlas presentar ellas mismas, proponen su citación por el árbitro a la vista para que declaren en calidad de partes, de peritos o de testigos. A tal fin, facilitarán todos los datos y circunstancias precisos para llevar a cabo la citación.
5. En los casos de demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas, el árbitro indicará, en su caso, en la misma citación, la posibilidad de enervar el desahucio conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien el plazo del demandado para pagar al actor o poner a disposición del árbitro o notarialmente las consignaciones será hasta que finalice el plazo establecido para contestar a la demanda. También se apercibirá al demandado que, de no contestar a la demanda, se declarará el desahucio sin más trámites.

**Artículo 25. Contestación a la demanda y traslado de la misma.**

1. El demandado deberá contestar a la demanda cumpliendo con los mismos requisitos exigidos para la demanda en los apartados 2 y 4 del artículo 22 del presente Título.
2. Cuando en el proceso únicamente se pretenda el desahucio del arrendatario por impago de la renta o cantidad asimilada, sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.
3. El demandado podrá formular su contestación cumplimentando unos impresos orientativos que, a tal efecto, pondrá a su disposición el Consejo Arbitral.
4. Recibida la contestación a la demanda con los documentos aportados por el demandado, se dará traslado de todo ello al demandante, que deberá recibirlo con una antelación mínima de tres días de la fecha señalada para la vista.
5. Formulada la contestación a la demanda, el árbitro analizará la misma y la demanda, así como los respectivos documentos probatorios aportados por las partes y si considera que los hechos están suficientemente esclarecidos o que se trata de una cuestión de derecho, podrá acordar la finalización de las actuaciones y que queden las mismas vistas para dictar el laudo en los términos del artículo 28, dejando sin efecto la citación para la vista, salvo que en esa misma fecha pudiera procederse a la notificación del laudo.
6. En el supuesto de no formularse la contestación a la demanda dentro del plazo establecido, el árbitro declarará la rebeldía del demandado y, sin volver a citarlo, continuará el proceso su curso. Excepto en el supuesto de demandas de desahucio de finca urbana por falta de pago de rentas o cantidades debidas por el arrendatario, en que se dictará sin más trámites el laudo declarando el desahucio.

**Artículo 26. Inasistencia de las partes a la vista.**

1. Si el demandante no asistiese a la vista, y el demandado no alegare interés legítimo en la continuación del proceso para que se dicte laudo sobre el fondo, se le tendrá en el acto por desistido a aquel de la demanda, se le impondrán los costes causados y se le condenará a indemnizar al demandado comparecido, si éste lo solicitare y acreditare los daños y perjuicios sufridos.
2. Al demandado que no comparezca a la vista se le declarará en rebeldía y, sin volver a citarlo, continuará el proceso su curso.

**Artículo 27. Desarrollo de la vista.**

1. La vista comenzará, en su caso, por la contestación del demandante a las excepciones o a la reconvencción que se pudieran haber formulado por el demandado.

2. Las partes seguidamente y por su orden propondrán las pruebas de que intenten valerse. Cuando el árbitro considere que las pruebas propuestas por las partes pudieran resultar insuficientes para el esclarecimiento de los hechos controvertidos lo pondrá de manifiesto a las partes indicando el hecho o hechos que, a su juicio, podrían verse afectados por la insuficiencia probatoria. Al efectuar esta manifestación, el árbitro, ciñéndose a los elementos probatorios cuya existencia resulte de las actuaciones, podrá señalar también la prueba o pruebas cuya práctica considere conveniente. En este caso las partes podrán completar o modificar sus proposiciones de prueba.

3. Una vez admitidas las que no sean impertinentes o inútiles, se practicarán seguidamente.

4. El árbitro podrá hacer, tanto a las partes como a los testigos y peritos, las preguntas que estime necesarias para el esclarecimiento de los hechos.

#### **Artículo 28. Finalización de la vista. El laudo.**

1. Practicadas las pruebas si se hubieren propuesto y admitido, o expuestas, en otro caso, las alegaciones de las partes, se dará por terminada la vista y el árbitro dictará laudo dentro de los cuatro días siguientes, convocándose en el acto de la vista a las partes para recibir la notificación.

2. El laudo arbitral es definitivo y firme, tanto en lo que se refiere a la decisión sobre el fondo de la cuestión como sobre los costes del proceso, comprometiéndose las partes a ejecutarlo sin demora.

3. Cualquiera de las partes puede solicitar la protocolización notarial del laudo, siendo a cargo del solicitante el coste de dicha protocolización.

#### **Artículo 29. Costes del proceso arbitral.**

El laudo se pronunciará sobre la condena en los costes del proceso arbitral, para lo cual regirá el principio del vencimiento. Si el laudo estimara parcialmente las pretensiones de una de las partes o de ambas, el árbitro se pronunciará sobre la imposición de los costes y la proporcionalidad en que deberán ser abonados por las partes.