

«El Arbitraje, en el marco del PFAG, constituye una excelente herramienta para solucionar conflictos en los arrendamientos»

La necesidad de dotar de garantías al alquiler, a debate en una *mesa-tertulia* organizada por *Arbitralia* y el Programa de Fomento de Alquiler Garantizado (PFAG)

El *Plan de Fomento de Alquiler Garantizado* (PFAG) ofrece una absoluta y completa seguridad, tanto a cualquier menoscabo patrimonial que pueda sufrir un propietario como consecuencia del impago de las rentas, como en su defensa legal; asimismo, ofrece las máximas garantías a los inquilinos. No obstante, en la situación actual se hace necesaria, por parte de instituciones, entidades, empresas, asociaciones, etc., una amplia labor de comunicación y divulgación del *Programa de Fomento del Alquiler Garantizado* y sus ventajas.

En este contexto, bajo un punto de vista socioeconómico, el PFAG, con la opción de Arbitraje que incorpora –además de otros servicios como asesoramiento en la elaboración de los contratos de arrendamiento, asistencia letrada y representación jurídica, actualización de rentas y seguro de impago de rentas– proporciona respuestas a dos significativas reivindicaciones sociales, que se corresponden con otras tantas iniciativas de los poderes públicos: el fomento y desarrollo del acceso al uso y disfrute de inmuebles –singularmente de viviendas– y la promoción y desarrollo del Arbitraje como solución de conflictos legales.

Éstas fueron las principales conclusiones de la *mesa-tertulia* celebrada ayer en Madrid, en la que, bajo el epígrafe *El mercado del alquiler en España y el Programa de Fomento de Alquiler Garantizado*, destacados especialistas debatieron acerca de la realidad social en el ámbito de la vivienda de alquiler en España. El acto reunió a los siguientes profesionales: **José Antonio Ugarte Arriola**, Presidente de la Patronal Inmobiliaria AEGI y Presidente del Grupo Inmobiliario UGARTE; **José Juan Muñoz de Campos**, Socio-Director del Despacho ACCIÓN LEGAL y Secretario General del PFAG; **José Luis Cabello Astolfi**, Vicepresidente y Director General de la Corte de Arbitraje ARBITRALIA y Presidente del Instituto de Mediación INMEDIA; **Luis Poblaciones Bueno**, Director Comercial del Grupo Asegurador DAS; y **José María de Sandoval y González de Tejada**, Director de Expansión del PFAG. La tertulia fue moderada por **Ignacio de San Juan Delgado**, Secretario y miembro de la Junta Directiva de ARBITRALIA.

Cambio de ciclo en el mercado inmobiliario

La *mesa-tertulia* comenzó con una introducción de Ignacio de San Juan, en la que expuso su opinión de que, en lo que se refiere a la situación del mercado inmobiliario, «*no debemos hablar de crisis, sino de cambio de ciclo*», y contrastó la situación experimentada hace décadas –en la que prácticamente nadie alquilaba en nuestro país– con la actual, en la que «*el relevo en el mercado inmobiliario lo va a tomar el mercado de alquiler, por lo que hay que concienciar y dar garantías para que el parque de viviendas que existe pueda ser ofertado en un mercado “in crescendo” y demandante*».

Acto seguido tomó la palabra Luis Poblaciones, quien, desde su posición aseguradora en el Grupo Das, explicó que el mismo dispone de diversos productos de protección del arrendador ante posibles impagos que están muy extendidos en Europa Occidental. En su opinión, en España «*quizás se desconoce que, ante una situación de riesgo o inseguridad, el seguro es la solución más inteligente, adecuada y completa para proteger los intereses del arrendador*». En este sentido, explicó que contar con

los servicios de seguro y defensa jurídica en procesos de desahucio permite al propietario «no tener que preocuparse de nada».

Por su parte, José Juan Muñoz reiteró el «cambio de escenario» que se está produciendo, pasando de un contexto de compraventa a las operaciones de alquiler: «Está cambiando el comprador por el inquilino» -aseguró-, lo que responde a una necesidad de la sociedad española. Por ello, desde el PFAG, «hemos confeccionado un conjunto de servicios que integra todas las garantías que existen a día de hoy: seguros que cubren el impago de rentas y las condiciones de devolución del inmueble; asesoramiento jurídico, así como la opción de procedimientos de resolución rápida de conflictos a través del Arbitraje».

José Antonio Ugarte, por otro lado, expuso las dificultades para adquirir a día de hoy una vivienda, sobre todo entre la gente joven, por lo se preguntó qué ha pasado para que se produzca este cambio de ciclo: «Las condiciones de adquisición de una vivienda se han endurecido en gran medida y la gente no puede pagarla: los bancos aprietan más, se exigen más garantías...; también se ha producido un alarmismo infundado, en el sentido de que muchas personas no compran ahora pensando que los precios van a bajar; a este respecto, yo pienso que los precios de los inmuebles no van a bajar». En este contexto, el alquiler, «que siempre ha sido “el patito feo”, se ha potenciado y parece que hay una fuerte demanda inducida por la dificultad de adquirir una vivienda». En este sentido, destacó el importante papel del PFAG como mecanismo de garantía tanto para propietarios como inquilinos, que animará a que existan más viviendas en el mercado de alquiler.

En su intervención, José Luis Cabello mostró su acuerdo sobre la necesidad de proteger a las dos partes implicadas en el alquiler. Así, afirmó que, en el PFAG, «coincide, tanto el equilibrio necesario en un sistema de Arbitraje –que no puede cargar el acento exclusivamente en la protección de una parte, sino que ha de ser un consenso entre ambas- con la opción de acudir a los juzgados; de esta manera, el Arbitraje no se convierta en una imposición que le conferiría un carácter desnaturalizado». En este sentido, añadió que «me parece esencial lo que realiza el PFAG».

Políticas de vivienda efectivas

Por otro lado, José María de Sandoval explicó que lo que pretende el PFAG es que «a nivel nacional, tanto los propietarios como los inquilinos, como los profesionales inmobiliarios, conozcan efectivamente que esos miedos que podían tener se pueden solventar de manera eficaz y experimentada a través de los servicios que ofrece el PFAG, que tranquilizan a todos los implicados y permiten acudir con seguridad al alquiler». Continuando con su exposición, propuso que «hagamos entre todos –instituciones, Comunidades Autónomas y Gobierno- unas políticas de vivienda efectivas para que el parque de unos tres millones de viviendas vacías se ofrezcan en alquiler». Una vez la sociedad conozca estas garantías, «no hay motivo lógico para no sacar una vivienda en alquiler».

Ignacio de San Juan tomó de nuevo la palabra para resaltar cómo en determinadas poblaciones, debido a la situación de desconocimiento y confusión, prácticamente no existe mercado de alquiler. Luis Poblaciones subrayó el papel del PFAG como mecanismo idóneo para evitar estos infundados miedos. Además, indicó que el Arbitraje supone un método de gran ayuda en la resolución de los conflictos que puedan surgir. José Antonio Ugarte, por su parte, arguyó que el propietario cada vez solicita mayores requisitos y exigencias, que para muchas personas constituyen barreras insalvables; a este respecto, añadió que «gracias al PFAG, estamos convenciendo a muchos propietarios de que sustituyan estas exigencias desahucadas por este sistema».

Un aspecto fundamental que José María de Sandoval quiso destacar es el papel clave que desempeñan las redes inmobiliarias: «Las principales redes inmobiliarias están adheridas al PFAG, y esto es muy importante de cara a su divulgación», afirmó, para añadir -en referencia a la posibilidad de resolver los conflictos a través del Arbitraje- que las redes inmobiliarias «han visto en la uniformidad en los tiempos de resolución de conflictos que ofrece el Arbitraje una herramienta fabulosa para darla a conocer al



propietario». Sobre este mismo tema, José Luis Cabello explicó que el Arbitraje, en el sistema PFAG, supone un «*acortamiento drástico*» de los plazos para resolver un conflicto de arrendamiento: 60 días desde el inicio del procedimiento hasta la emisión del laudo –que tiene carácter de sentencia firme y es un título ejecutivo- sin merma de las garantías que ofrece el proceso arbitral.

Por otra parte, durante la mesa-redonda se suscitó la cuestión de cómo los ciudadanos pueden acceder al PFAG. Sobre este particular, José Juan Muñoz explicó que pueden hacerlo «*a través de todas las redes inmobiliarias adheridas al Programa, que están distribuidas por todo el territorio nacional; éstas están en condición de ofrecer a propietarios e inquilinos todas estas garantías*». En esta misma línea, subrayó la ventaja que supone el que «*desde el mismo instante en que un ciudadano quiere acceder al PFAG, ya está atendido por profesionales inmobiliarios, que podrán asesorarle y encargarse de la gestión*». Además, el Secretario General del PFAG indicó la importancia del papel mediador que estos profesionales realizan, lo que permite reducir de manera efectiva la conflictividad.

Finalmente, José Juan Muñoz quiso enfatizar en la colaboración que aportan las Administraciones Públicas; de este modo, el PFAG, a través de la Patronal Inmobiliaria AEGI, ha mantenido reuniones con el Ministerio de Vivienda, «*que está manteniendo una política muy activa en materia de alquileres*» y se están realizando acciones conjuntas de carácter formativo-informativo.

Acerca del Programa de Fomento de Alquiler Garantizado (PFAG)

El PFAG es una iniciativa privada promovida por el sector de la intermediación inmobiliaria que responde a la necesidad existente en el mercado de disponer de una herramienta de gestión que garantice los alquileres y acabe con las reticencias de inquilinos y propietarios. El PFAG está impulsado por la Asociación Empresarial de Gestión Inmobiliaria (AEGI), el Grupo Asegurador DAS y el despacho jurídico ACCIÓN LEGAL. El programa se comercializa ya a través de más de 2.000 profesionales inmobiliarios y la previsión es alcanzar los 7.500 a finales de año. El propietario que contrate este servicio dispone de asesoramiento, asistencia y representación jurídica, seguro de impago de rentas y recurso al Arbitraje o a la vía judicial en caso de conflicto.

Acerca de Arbitralia

Arbitralia nace como una institución privada sin ánimo de lucro cuyo objetivo primordial es promover y facilitar a empresas y particulares las figuras del Arbitraje y de la Mediación como mecanismos de resolución extrajudicial de conflictos. Arbitralia está integrada por un colectivo de reputados profesionales, Licenciados en Derecho y en otras disciplinas, quienes, gracias a su formación y experiencia –incluida la práctica del Arbitraje y la Mediación-, se conforman como agentes idóneos para la resolución extrajudicial de conflictos. El abanico de materias que pueden ser tratadas es muy amplio; de hecho se pueden abarcar desde cuestiones de no concurrencia hasta sector energético, pasando por propiedades especiales o construcción naval, por citar áreas muy dispares. No obstante, Arbitralia se ha especializado, *a priori*, en operaciones financieras, seguros, transporte, nuevas tecnologías, inmobiliario, cuestiones societarias y mercantiles en general, y relaciones jurídicas de derecho civil.

Para más información.

Antonio López / José María Martínez.

Recursos de Mercado. Gabinete de Prensa de Arbitralia.

c/ San Quintín, 10 - 4º Izda. 28013 – Madrid.

Tel: 91 547 08 04. E-mail: comunica@rdm.es