

ESTATUTO Y REGLAMENTO DE LA CORTE DE ARBITRAJE INMOBILIARIO DEL COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEVILLA

PREÁMBULO

La Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje (BOE núm. 309, de 26 de diciembre) ha supuesto el espaldarazo definitivo de este procedimiento alternativo para la solución de conflictos. Con el itinerario recorrido con las leyes anteriores, la de 1953 y, sobre todo, la de 1988, el arbitraje ha ido cobrando importancia, tanto en el ámbito del comercio internacional, inconcebible hoy día sin el concurso de esta figura, como en el de los conflictos de carácter interno. Es innegable que el arbitraje forma parte de la cotidianeidad jurídica española, siendo muy elevado el número de contratos que incluyen una cláusula arbitral y el de los conflictos que terminan y se resuelven, no en los tribunales, sino mediante una actuación arbitral. La Ley de 2003 ha significado, en gran medida, la constatación de que el arbitraje se ha instalado definitivamente entre nosotros no sólo como una mera forma de solucionar conflictos sino como una fórmula más que atractiva, por lo que tiene de ventajosa para las partes. Y ha supuesto también la Ley de 2003 una oportunidad para mejorar el régimen jurídico de una institución que tiene en su eficacia, su rapidez y su menor coste económico sus mayores atractivos y, por tanto, su mejor carta de presentación.

Este afán renovador del arbitraje que hay que reconocerle a la Ley de 2003 se ha traducido en su apuesta decidida por el llamado "arbitraje institucional", también conocido como "arbitraje administrado". La presencia de esta modalidad arbitral fue puesta ya de manifiesto con la vigencia de la Ley de 1953, si bien no fue hasta la Ley de 1988, en su artículo 10, cuando se terminó de dar carta de naturaleza a la posibilidad de que instituciones arbitrales pudiesen servir de soporte al nombramiento de árbitros y a la administración del arbitraje. Se configuraba con ello una doble posibilidad en la configuración del arbitraje, en el sentido de que las partes en un conflicto, pueden acudir a un arbitraje *ad hoc*, configurado específicamente por y para ellos, o bien optar por un arbitraje institucional, desarrollando el procedimiento conforme al reglamento establecido para éste en la institución que lo acoge. Esta modalidad institucional, confirmada ahora en el artículo 14 de la Ley de Arbitraje vigente, supone, en definitiva, una manera de desarrollar el arbitraje, en la que las partes dejan en manos de una Corte o un Tribunal de Arbitraje el nombramiento de los árbitros y la gestión del procedimiento. Ello proporciona unas ventajas evidentes, como son una mayor estabilidad en el desarrollo del proceso, la especialización por sectores o la previsión, por vía reglamentaria, de medidas que permitan paliar las carencias procedimentales existentes en el régimen diseñado por la propia ley. De que se trata, debe insistirse, de una opción cada vez más atractiva es prueba la proliferación, antes y después de la Ley de 2003, de numerosas Cortes y Tribunales de Arbitraje en toda España, muchas de ellas patrocinadas por Colegios de Abogados y Cámaras de Comercio. Se ha producido, en consecuencia, una extensión del arbitraje institucional que contribuye, a pesar de sus aspectos negativos que también los

tiene, a la mejor propagación de la cultura arbitral y al convencimiento de que esta modalidad es una de las que más garantías ofrece.

Como decíamos, el artículo 14 de la Ley de 2003 establece, de forma bastante esquemática y abierta, qué instituciones pueden desempeñar funciones arbitrales y qué requisitos deben reunir para ello. En este sentido, incluye entre dichas instituciones a las Corporaciones de Derecho público (por ejemplo, Cámaras de Comercio o Colegios Profesionales), a las Asociaciones y Entidades sin ánimo de lucro y otras instituciones arbitrales de carácter público. Como requisitos, se establece el ya mencionado de que se trate de entidades o asociaciones sin ánimo de lucro o corporaciones de Derecho público, que en sus normas internas se prevean funciones arbitrales y, por último, que las propias instituciones conformen sus propios reglamentos. Con este planteamiento, como decimos, son muchas las instituciones preexistentes que han incluido entre sus funciones y cometidos el arbitraje, o, para ser más precisos, que se han convertido en instituciones administradoras de procedimientos arbitrales. Al atractivo que de por sí supone el arbitraje, como medio alternativo, rápido y económico para la resolución de conflictos, deben añadirse las ventajas que procura el hecho de que éste se desenvuelva por medio de una institución.

Todo ello hace que resulte más que afortunada la iniciativa del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla de constituir en su seno la “Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla”. Su especial adecuación para resolver conflictos que recurrentemente se dan en el ámbito de las comunidades de propietarios hace especialmente atractiva la idea de crear una estructura en esta institución colegial para el desarrollo de arbitrajes. En una primera aproximación, es evidente que muchos asuntos o conflictos que se producen en el interior de éstas son susceptibles de ser reconducidos de quienes son sus destinatarios finales actualmente, los juzgados y tribunales de justicia, a una Corte de Arbitraje que ofrezca los servicios de árbitros, profesionales de prestigio especialmente competentes para conocer de los mismos. Entre dichos conflictos se encontrarían aquellos que se producen entre la comunidad y sus integrantes, aquellos que se dan entre los propios integrantes de la comunidad o, por último, los que generan entre la comunidad y terceros. Obviamente, esta triada de asuntos constituye el ámbito natural, por llamarlo de algún modo, en el que debe desenvolver su actividad esta Corte constituida en un Colegio de estas características. Ahora bien, esta vocación primera no debe impedir que sus árbitros y los procedimientos administrados en la misma, no sirvan para la resolución de otros conflictos, señaladamente en el campo inmobiliario.

Una propuesta como ésta, respaldada por la modificación introducida en el art. 4 de los Estatutos del Colegio, que en su número 20 ha incluido como funciones de éste el “Desempeñar funciones de arbitraje institucional, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente”, tiene además una serie de valores añadidos que deben ser puestos de manifiesto. Supone, en primer lugar, por mediación del Colegio, añadir un activo más –y no cualquiera- a los servicios que prestan los administradores de fincas sevillanos a las comunidades que gestionan. Supone, en segundo lugar, profundizar en la

proyección social que una Institución como el Colegio de Administradores de Fincas tiene de por sí, especialmente acusada por la alta incidencia ciudadana de los servicios profesionales que canaliza. Y supone, por último, algo que no debe despreciarse en cualquier corporación pública que se precie: una indudable contribución al mejor funcionamiento de un servicio público esencial como es la Administración de Justicia.

ESTATUTO DE LA CORTE DE ARBITRAJE INMOBILIARIO DEL COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEVILLA

Artículo 1º

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.20 de sus Estatutos, ha constituido y cuenta con una Corte de Arbitraje Inmobiliario, a través de la cuál esta institución realizará la administración de arbitrajes, tanto en Derecho como en equidad, que le sean sometidos.

Artículo 2º

La Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla tendrá a su cargo las siguientes funciones o cometidos:

- a) La gestión y administración de los arbitrajes que se le sometan, lo que implicará prestar su asesoramiento y asistencia en el desarrollo del procedimiento arbitral y el mantenimiento de la organización necesaria para el desarrollo de éste.
- b) La elaboración y actualización de un listado de árbitros que comprenda aquellos que actúen en esta Corte.
- c) La designación del árbitro o árbitros que hayan de intervenir en cada arbitraje sometido a la Corte, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de la misma.
- d) La creación y el mantenimiento del Registro de laudos emitidos por la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla.
- e) Con carácter general, cualquier actividad relacionada con el desarrollo de sus actividades.

Artículo 3º

1. Los miembros de la Corte de Arbitraje Inmobiliario serán designados por la Junta de Gobierno del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla, entre personalidades del mundo jurídico y profesional, especialmente los relacionados con la administración de fincas y el tráfico jurídico-inmobiliario. De dicho nombramiento se dará cuenta la Junta General del Colegio en la primera sesión que se celebre de ésta.

2. Los miembros designados conforme a lo previsto en el párrafo anterior formarán el Pleno de la Corte de Arbitraje Inmobiliario.

3. La condición de miembro del Pleno de la Corte de Arbitraje Inmobiliario se ostentará durante un periodo de tres años, prorrogables repetidamente previo acuerdo de la Junta de Gobierno.

4. De acuerdo con lo previsto en el Reglamento de la Corte, podrán formar parte de ésta otros árbitros designados a tal fin, los cuales no se integrarán, sin embargo, en el pleno de la misma.

Artículo 4º

1. El Presidente de la Corte de Arbitraje del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla será designado, de entre los miembros de ésta, por la Junta de Gobierno del mencionado Colegio. De dicho nombramiento se dará cuenta a la Junta General de éste en la primera sesión que se celebre después de que se produzca su designación.

2. Las funciones del Presidente serán, además de las de ostentar la representación de la Corte, las que se determinen en este Estatuto y en el Reglamento que la rige.

3. El Presidente de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla será designado por un periodo de tres años, prorrogable previo acuerdo de la Junta de Gobierno.

Artículo 5º

1. La Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla contará con dos Vicepresidentes, que formarán parte del Pleno. Los Vicepresidentes sustituirán al Presidente en sus funciones de representación.

2. Las dos vicepresidencias serán ocupadas por el Presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla y por uno de los Vicepresidentes de éste, designado a tal fin por la Junta de Gobierno del mismo.

Artículo 6º

1. El Secretario General de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla será designado por la Junta de Gobierno del mencionado Colegio. De dicho nombramiento se dará cuenta a la Junta General de éste en la primera sesión que se celebre después de que se produzca su designación.

2. Las funciones del Secretario General serán, además de las asegurar con carácter general el correcto funcionamiento administrativo de la Corte y de los arbitrajes que se desarrollen en la misma, las que se determinen en este Estatuto y en el Reglamento de la misma.

3. El Secretario General de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla será designado por un periodo de tres años, prorrogable previo acuerdo de la Junta de Gobierno.

Artículo 7º

1. El Pleno de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla estará integrado, además de por el Presidente, los Vicepresidentes y el Secretario General, por todos los árbitros que forman parte de ésta conforme a lo previsto en el artículo 3º de este Estatuto.

2. Corresponde al Pleno de la Corte de Arbitraje las siguientes funciones:

- a) Determinar y revisar periódicamente, si fuera necesario, los derechos a pagar por la admisión de un asunto y la administración de su arbitraje en la Corte.
- b) Establecer y revisar periódicamente, si fuera necesario, el baremo de honorarios de los árbitros.
- c) Elaborar y aprobar la memoria de actividades de la Corte de Arbitraje.
- d) Establecer Comisiones de estudios o con otros cometidos especiales, así como los miembros del Pleno que han de integrarlas.
- e) Crear Secciones especiales dentro del Pleno para determinadas materias.
- f) Cualesquiera otras que determinen este Estatuto y el Reglamento de la Corte.

Artículo 8º

1. El Pleno de la Corte de Arbitraje se reunirá, con carácter ordinario, al menos dos veces al año, coincidiendo éstas respectivamente con el primer y el último trimestre del año. La convocatoria será realizada por el Presidente con cinco días de antelación como mínimo.

2. El Pleno de la Corte de Arbitraje podrá reunirse, con carácter extraordinario cuando así lo decida el Presidente. La convocatoria será realizada por el Presidente con al menos tres días de antelación.

3. El Pleno quedará válidamente constituido con la asistencia de un tercio de los miembros integrantes del Pleno.

4. Los acuerdos del Pleno de la Corte será adoptado por mayoría simple.

Artículo 9º

1. La Comisión de designación de árbitros tendrá por función el nombramiento, así como la recusación y sustitución de estos, en los arbitrajes que sean sometidos a la Corte.

2. En el ejercicio de sus funciones esta comisión estará a lo dispuesto en este Estatuto y en el Reglamento de la Corte.

3. La Comisión de designación de árbitros estará integrada por el Presidente, el Vicepresidente de la Corte, designado a tal efecto por la Junta de Gobierno del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla, y el Secretario General.

4. La Comisión de designación de árbitros se reunirá con carácter ordinario una vez al mes. De forma extraordinaria podrá hacerlo cuantas veces lo estime el Presidente. Será convocada por éste con al menos dos días de antelación.

5. Los miembros de la Comisión de designación no podrán ser nombrados árbitros de las controversias de que conozca la Corte, mientras ostenten su condición de tales.

Artículo 10º

1. La Corte de Arbitraje Inmobiliario elaborará un modelo de convenio arbitral-tipo de sometimiento a ésta en dos modalidades. De un lado, como convenio individualizado e independiente a suscribir por las dos partes de un conflicto. De otro, como cláusula arbitral a incluir en contratos previamente suscritos.

2. Con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, la Corte podrá realizar el arbitraje que le sometan las partes de un conflicto mediante un convenio o cláusula contractual elaborada, con dicha finalidad, por ellas mismas.

Artículo 11º

La realización de cualquier arbitraje por parte de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla supone el sometimiento y la aplicación a éste del Reglamento de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla.

REGLAMENTO DE LA CORTE DE ARBITRAJE INMOBILIARIO DEL COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEVILLA

Título I. Disposiciones generales

Artículo 1. Sumisión a la Corte.

La sumisión a la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla se realizará mediante convenio arbitral firmado con esta finalidad, cláusula incluida con este fin en un contrato ya realizado o mutuo acuerdo suscrito con este objeto por las partes implicadas en un conflicto.

Artículo 2. Compromiso de las partes.

Las partes que deciden someterse al arbitraje de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla se comprometen a que el arbitraje sea administrado conforme a lo previsto en el presente Reglamento. Del mismo modo, las partes se comprometen a cumplir la decisión de los árbitros expresada en el correspondiente laudo.

Artículo 3. Tipos de arbitraje.

1. Los arbitrajes de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla podrán ser de Derecho o de equidad.
2. Salvo en el caso de que las partes expresamente opten por el arbitraje de equidad, el arbitraje de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla será siempre de Derecho.

Artículo 4. Lugar del arbitraje.

1. El lugar del arbitraje realizado por la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla será la ciudad de Sevilla, normalmente en la sede de la misma, ubicada en el domicilio del Colegio.
2. Si las circunstancias así lo aconsejasen, podrá desarrollarse íntegramente el arbitraje fuera de la sede de la Corte, por decisión de los árbitros a petición de cualquiera de las partes o por propia iniciativa.
3. Los árbitros podrán acordar de forma extraordinaria la realización de determinadas actuaciones en cualquier lugar que estimen conveniente.

Artículo 5. Idioma del arbitraje.

El idioma en que se desarrollará el arbitraje ante la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla será el español.

Artículo 6. Domicilio de las partes.

Las partes en el conflicto sometido a arbitraje deberán designar un domicilio para recibir notificaciones o comunicaciones derivadas del mismo.

Artículo 7. Comunicaciones.

1. Las comunicaciones de las partes y de los árbitros con la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla y de ésta con los anteriores se realizarán a través de la Secretaría General.

2. Las comunicaciones estarán validamente hechas cuando se realicen por los siguientes medios:

a) Entrega a la Secretaría General en la sede de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla.

b) Correo certificado con acuse de recibo.

c) Mediante cualquier otro medio de comunicación electrónica, telemática o de otra clase similar que haga posible el envío y la recepción de escritos y documentos dejando constancia de dicha remisión y recepción.

3. Todos los escritos y documentos que formen parte del arbitraje y que sean presentados por las partes en la Secretaría General deberán acompañarse de tantas copias como partes haya en el procedimiento y árbitros intervengan en el mismo. Las partes podrán solicitar la devolución de los originales presentados, quedando copia verificada por el Secretario de la Corte para el desarrollo de las actuaciones.

4. Los originales quedarán depositados y archivados en la sede de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla, custodiados por el Secretario General, quien facilitará copia o, en su caso, acceso a los originales a los árbitros en la medida de lo que resulte necesario para el desarrollo del arbitraje. Concluido el arbitraje se procederá del modo previsto en el artículo 43.

Artículo 8. Cómputo de plazos.

1. Para el cómputo de los plazos previstos en el presente Reglamento o en las resoluciones de los árbitros, los días se entenderán hábiles, salvo disposición en contrario de estos en el curso del procedimiento. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación al arbitraje.

2. La entrega de escritos o documentos que haya de efectuarse en la sede de la Corte se sujetará al horario de oficina del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla.

Artículo 9. Provisión de fondos.

1. A la presentación de la solicitud de arbitraje, la Secretaria General determinará el importe de la provisión de fondos para el pago de las costas del arbitraje. En el transcurso del procedimiento arbitral, de oficio o a petición de los árbitros podrán establecerse y requerirse provisiones de fondos adicionales.
2. La provisión de fondos inicial comprenderá el importe íntegro de los derechos de admisión y administración y el treinta por ciento de los honorarios y gastos determinados conforme al baremo vigente.
3. A la presentación de la demanda y de la contestación, habrán de abonarse el cincuenta por ciento de esa suma. Con carácter inmediatamente previo a la notificación del laudo se procederá al abono del veinte por ciento restante.
4. Corresponde a las partes del conflicto el pago por igual de dichas provisiones de fondos. Podrá una de las partes suplir el impago en que incurran las otras.
5. En el caso de que no tenga lugar el abono de las mencionadas provisiones de fondos, ello podrá dar lugar a la no iniciación del arbitraje o, en su caso, a la no continuación del mismo, procediéndose al archivo de las mismas y habiendo de decidir la Corte de Arbitraje sobre el destino de las provisiones de fondos que hubiesen sido aportadas.

Artículo 10. Normas supletorias.

1. En lo no previsto por este Reglamento acerca del procedimiento arbitral a desarrollar ante la Corte de Arbitraje Inmobiliario, se estará a lo que determinen las partes y, en su defecto, los árbitros.
2. En todo caso, será de aplicación lo previsto en la legislación de arbitraje y en la legislación procesal civil.

Título II. Solicitud del arbitraje

Artículo 11. Solicitud de arbitraje.

1. La parte que desee someter un asunto a la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla, en adelante la demandante, deberá notificar por escrito, con esta finalidad, la solicitud de arbitraje a la Secretaría General. Habrá de presentar la solicitud y los documentos que acompañen a la misma en original y tantas copias como partes haya y árbitros intervengan en el procedimiento. Los originales quedarán depositados en la Corte.
2. La solicitud de arbitraje deberá contener al menos los siguientes extremos:

- a) Identificación del solicitante y designación de domicilio a efectos de notificaciones.
- b) Identificación de las restantes partes en controversia, con indicación de su domicilio conforme a la Ley.
- c) Aportación del convenio arbitral o a cualquiera de sus alternativas que permite el sometimiento del conflicto a la Corte de Arbitraje.
- d) Una referencia a la relación de la que deriva el conflicto.
- e) La estimación sumaria del importe de los intereses cuya composición se pretende someter a arbitraje.
- f) La exposición sumaria de la esencia de la pretensión del solicitante.
- g) La solicitud de nombramiento de los árbitros de acuerdo con lo previsto en este reglamento.

3. Con la solicitud de arbitraje deberán acompañarse las cantidades establecidas en el artículo 9, incrementadas con el importe de los impuestos aplicables en este caso. El Secretario General evaluará la justeza de la estimación efectuada por el solicitante, pudiendo rechazarla si la estima insuficiente y proponiendo la suma adecuada.

Artículo 12. Conciliación.

1. Recibida la solicitud de arbitraje, el Secretario General notificará a las restantes partes la iniciación del mismo, proponiendo que se sometan a la mediación de la Corte para propiciar la obtención de un acuerdo de conciliación, previo pago por las partes no promotoras de la cantidad debida conforme al artículo 9.
2. Si se alcanza acuerdo de conciliación, cesará la tramitación del arbitraje, procediéndose a la formalización del acuerdo adoptado.
3. En concepto de honorarios y para sufragar los gastos de la mediación y su formalización, la Corte retendrá el importe satisfecho conforme al artículo 9.

Artículo 13. Demanda

De no alcanzarse acuerdo de conciliación o ser éste incumplido, podrá interponerse demanda de arbitraje que habrá de contener al menos los siguientes extremos:

- a) Identificación de la parte demandante y designación del domicilio a efectos de notificaciones.
- b) Identificación de la parte demandada, con indicación de su domicilio conforme a la Ley.

- c) Aportación del convenio arbitral o a cualquiera de sus alternativas que permite el sometimiento del conflicto a la Corte de Arbitraje.
- d) Los documentos y restantes elementos que convengan al sostenimiento de sus pretensiones.
- e) La estimación justificada del importe de los intereses cuya composición se somete a arbitraje.
- e) La formulación precisa de sus pretensiones.
- f) La petición expresa de que el litigio se someta al arbitraje de esta Corte.

Artículo 14. *Comunicación de la demanda, contestación y provisión de fondos.*

1. El Secretario General, una vez abonada la provisión de fondos prevista en el artículo 9, notificará a la otra parte, la demanda de arbitraje para que en el plazo de quince días le haga llegar su contestación a ésta.
2. En la contestación podrá alegar todo lo que estime oportuno para la defensa de sus intereses, acompañarla de los documentos que estime necesarios y solicitar la designación de árbitros de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento.
3. La demandada deberá abonar la cantidad establecida como provisión de fondos. En el supuesto de no hacerlo, la parte demandante, después de que le sea comunicado por el Secretario General, podrá satisfacer dicha cantidad en el plazo que se le señale.
4. En todo caso, la falta de provisión por parte de la demandada podrá determinar la no aceptación del arbitraje.

Artículo 15. *Reconvención.*

1. La demandada podrá formular reconvención en el momento de la contestación a la demanda. En este caso, el Secretario General fijará una cantidad como provisión de fondos conforme a los criterios fijados en el artículo 9, disponiendo de un plazo de quince días para hacerla efectiva, no dándose curso a la reconvención si no se produce su abono.
2. Hecha efectiva la provisión de fondos, el Secretario General dará traslado de la reconvención a la otra parte, emplazándola para que en el plazo de quince días, se pronuncie sobre la ésta y requiriéndola para que aporte la provisión de fondos suplementaria en su caso.

Artículo 16. *Falta de contestación o negativa al arbitraje.*

1. Para el supuesto de que la demandada no contestase al requerimiento de la Secretaría General o mostrase su negativa expresa a someterse al arbitraje,

ésta, una vez comprobada la existencia del convenio arbitral o equivalente por el que se encomienda a la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla la resolución del litigio, podrá continuar con la tramitación del arbitraje, a pesar de la abstención o negativa.

2. En el caso de que la demandada alegue una o varias excepciones u objeciones referentes a la existencia o validez del convenio arbitral o su equivalente, corresponderá a los árbitros, en el oportuno momento procesal, decidir sobre su propia competencia.

Título III. De los árbitros

Artículo 17. Capacidad para ser árbitro.

Pueden ser árbitros las personas naturales que se hallen en pleno ejercicio de sus derechos, siempre que no se lo impida la legislación a la que puedan estar sometidos en el ejercicio de su profesión.

Artículo 18. Condición de los árbitros.

1. En los arbitrajes que no sean de equidad será necesaria en los árbitros la condición de abogado en ejercicio o de juristas de reconocida competencia, siempre que formen parte de la lista de árbitros del Colegio o sean propuestos por las partes.

2. No obstante, para los arbitrajes que no sean de equidad, en el colegio arbitral constituido para resolver un litigio sometido a esta Corte, podrán integrarse árbitros que sea profesionales de reconocido prestigio en el ámbito en que el conflicto se plantea, habiendo en todo caso de reunir la mayoría de los árbitros la cualidad requerida en el apartado anterior.

3. A los efectos prevenidos en el anterior apartado, tendrán la condición de profesionales de reconocido prestigio los colegiados pertenecientes al Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla con, al menos, cinco años de antigüedad, que no sean abogados en ejercicio.

4. En los arbitrajes que no sean de equidad cuya resolución sea encomendada a un único árbitro, éste obligatoriamente habrá de ser abogado en ejercicio o jurista de reconocido prestigio.

Artículo 19. Lista de árbitros.

1. La Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla contará con una lista de árbitros formada por personas de reconocido prestigio profesional y acreditada independencia.

2. La lista estará integrada por:

- a) Los miembros del Pleno de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla que no sean incompatibles.
- b) Aquellas personas que, sin formar parte del Pleno de la Corte, la Junta de Gobierno del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla decida integrar en la lista para el desempeño de funciones arbitrales.

3. Igualmente, los interesados en someter un litigio al procedimiento arbitral administrado por esta Corte de Arbitraje podrán proponer como árbitro o árbitros, en su caso, a personas no pertenecientes a la lista prevista en el apartado 2 de este precepto. Su nombramiento como árbitros en un procedimiento gestionado por esta Corte corresponderá a la Comisión de designaciones de la misma.

Artículo 20. Número de árbitros.

1. Las partes podrán fijar libremente y en virtud de acuerdo el árbitro o un número plural de árbitros. Dicho número habrá de ser impar para garantizar las decisiones que hayan de adoptarse en el curso del procedimiento y la emisión del laudo que ponga final a éste.

2. Para el caso de que las partes no alcancen un acuerdo en los términos previstos en el apartado anterior, se procederá por la Comisión de designaciones al nombramiento de un único árbitro, salvo que la naturaleza del asunto aconseje otra cosa.

Artículo 21. Solicitud de nombramiento.

1. La solicitud del nombramiento de árbitros se realizará por las partes en los escritos previstos en los artículos 11 y 14 de este Reglamento y conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

2. Los árbitros propuestos deberán ser necesariamente de la lista prevista en el artículo 19 de este Reglamento, con la excepción que contempla el apartado 3 del mismo precepto.

3. Si las partes no alcanzasen un acuerdo sobre la designación de los árbitros, estos serán designados por la Comisión de designaciones de la Corte.

Artículo 22. Comunicación y aceptación de los árbitros.

1. El Secretario General comunicará a los árbitros designados y a las partes el nombramiento del colegio arbitral o, en su caso, del árbitro único.

2. Los árbitros designados, una vez notificado su nombramiento, dispondrán de diez días, una vez recibida dicha notificación, para comunicar su aceptación.

3. En el caso de que los designados no aceptasen o de que transcurriese el plazo preestablecido sin que se ésta se produjese, la Comisión de designaciones procederá a nueva designación, que habrá de notificarse a los designados para su aceptación.

4. La aceptación de los árbitros habrá de ser notificada a las partes.

Artículo 23. Imparcialidad e independencia de los árbitros.

Los árbitros deben ser y permanecer imparciales e independientes durante el desempeño de sus funciones. En este sentido, la persona propuesta deberá revelar antes de su aceptación, o bien posteriormente si se tratase de algo sobrevenido, las circunstancias que puedan dar lugar a dudas justificadas sobre su imparcialidad e independencia.

Artículo 24. Abstención y recusación de los árbitros.

1. En el caso de que se diesen las circunstancias señaladas en el precepto anterior, el árbitro deberá proceder a su abstención, lo que comunicará de inmediato a la Corte para que adopte las medidas previstas para su sustitución.

2. Igualmente, un árbitro podrá ser recusado por cualquiera de las partes si concurren en él circunstancias que den lugar a dudas justificadas sobre su imparcialidad o independencia.

3. La parte que desee recusar a un árbitro habrá de hacerlo en los diez días siguientes a aquel en que le haya sido comunicada la aceptación del mismo o bien dentro de los diez días siguientes en que haya tenido conocimiento de las circunstancias que dan lugar a las dudas justificadas sobre su imparcialidad e independencia.

4. La recusación se notificará mediante escrito motivado dirigido a la Secretaría de la Corte, a la otra parte, al árbitro y, en su caso, a los demás miembros del Colegio Arbitral.

5. Si la otra parte y el propio árbitro no aceptan la recusación, deberá decidir sobre ello el Colegio arbitral. En los casos de arbitraje único, decidirá la Comisión de designaciones de la Corte de Arbitraje Inmobiliario.

6. En el caso de que se decida a favor de la recusación, deberá procederse a la designación de un sustituto del árbitro, conforme a lo previsto en el artículo 26.

7. En todo caso, para el supuesto de no prosperar la recusación en los términos mencionados, la parte solicitante de ésta podrá hacerla valer en la impugnación del laudo.

Artículo 25. Cese de los árbitros.

Cuando un árbitro se vea impedido de hecho o de Derecho para el ejercicio de sus funciones, cesará en su cargo tanto si renuncia como si las partes deciden de común acuerdo su remoción.

Artículo 26. *Sustitución de los árbitros.*

1. La sustitución, que tendrá lugar por cualquiera de las causas previstas en los artículos precedentes, se llevará a cabo por el mismo procedimiento por el que fue designado el sustituido.

2. Designado el sustituto, las partes habrán de decidir si deben repetirse o no todas o algunas de las actuaciones practicadas hasta el momento. De optarse por la repetición de todas o algunas de éstas deberá acordarse una prórroga del plazo para que el laudo sea dictado.

Título IV. Procedimiento arbitral

Artículo 27. *Constitución.*

1. El Colegio Arbitral se considerará constituido a partir de la fecha de la aceptación por parte del último árbitro que lo integra, lo que será comunicado por el Secretario General a las partes.

2. El árbitro único se considerará constituido desde la fecha de su aceptación.

Artículo 28. *Presidente del Colegio Arbitral.*

1. Si el arbitraje se dirime a través de Colegio Arbitral compuesto por tres árbitros, cada una de las partes propondrá uno para que sea designado, de común acuerdo, para actuar de presidente. De no alcanzarse dicho acuerdo, o si los árbitros exceden de tres, la Comisión de designaciones procederá al nombramiento, según proceda, tanto de los árbitros vocales cuanto del presidente.

2. El Presidente, en defecto de acuerdo mayoritario del Colegio Arbitral, adoptará las medidas de ordenación, tramitación e impulso del procedimiento, y dará ejecución a los acuerdos adoptados, en su caso.

3. Las decisiones del Colegio Arbitral se adoptarán por mayoría. De no alcanzarse ésta, decidirá el Presidente.

Artículo 29. *Actuación y representación.*

1. Las partes podrán actuar por sí mismas o valerse de abogado en ejercicio para el arbitraje de Derecho, o de persona de su confianza en el de equidad, a lo largo de todo el procedimiento arbitral.

2. Se procurará mantener en todo caso la igualdad procesal de las partes en cuanto a la asistencia técnica.

Artículo 30. Escritos de alegaciones.

Constituido el Colegio arbitral o aceptada su designación por el árbitro único, el Secretario General de la Corte de Arbitraje Inmobiliario dirigirá un escrito a las partes, notificando la apertura del trámite de formulación de demanda, contestación y, en su caso, contestación a la eventual reconvenición, conforme a lo previsto en los artículos 13, 14 y 15.

Artículo 31. Pruebas.

1. Las pruebas de que deseen valerse las partes habrán de ser presentadas o aportadas junto con los correspondientes escritos de alegaciones, en los cuales se solicitará su admisión, sobre la cual decidirán los árbitros conforme a la Ley.
2. Igualmente, los árbitros acordarán la realización de aquellas pruebas que estimen pertinentes, así como la forma en que éstas han de llevarse a cabo.
3. Los árbitros decidirán sobre la presencia e intervención de las partes o sus representantes en la práctica de las pruebas acordadas.
4. La práctica de las pruebas se desarrollará conforme a las previsiones de la Ley de Arbitraje.

Artículo 32. Conclusiones de las partes.

1. Una vez recibidas las alegaciones de las partes y, en su caso, practicadas las pruebas, los árbitros requerirán a las partes para que presenten sus conclusiones en el plazo común de quince días.
2. Recibidas las conclusiones de las partes habrá de considerarse cerrado el procedimiento.

Artículo 33. Inactividad de las partes.

La inactividad de cualquiera de las partes en alguna fase procesal, sea del tipo que sea, no interrumpirá el arbitraje ni afectará a la validez del laudo.

Título V. Del laudo arbitral

Artículo 34. Plazo del laudo.

1. Los árbitros habrán de dictar su laudo definitivo dentro de los dos meses siguientes al trámite de conclusiones y, en todo caso, antes del transcurso de cuatro desde la contestación del demandado o reconvenido o de la expiración del plazo para presentarla.

2. Las partes podrán acordar la prórroga del plazo previsto para dictar el laudo, debiendo comunicar dicho acuerdo a los árbitros antes de la expiración de dicho plazo.

3. Los árbitros podrán decidir, de forma excepcional y mediante resolución motivada, la prórroga del plazo de que disponen para dictar el laudo por un tiempo no superior a dos meses adicionales.

Artículo 35. Mayoría.

El laudo se adoptará por mayoría. De producirse empate, decidirá el Presidente del Colegio Arbitral con voto dirimente.

Artículo 36. Contenido del laudo.

1. El laudo se dictará por escrito y tendrá el siguiente contenido:

- a) Circunstancias personales de los árbitros y de las partes.
- b) Lugar en que se dicta.
- c) Cuestión sometida a arbitraje.
- d) Resumen de las alegaciones de las partes.
- e) Resumen de las pruebas practicadas.
- f) Resumen de las conclusiones de las partes.
- g) Decisión arbitral.

2. En el caso de arbitraje de Derecho, el laudo deberá ser motivado.

3. El laudo incluirá el pronunciamiento sobre las costas del arbitraje. Estas comprenden lo siguiente:

- a) Los honorarios y gastos justificados debidamente de los árbitros
- b) Los provenientes del desarrollo del procedimiento y la práctica de las pruebas.
- c) Los derechos de admisión y administración de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla.
- d) Los impuestos o tasas que le fueran de aplicación.
- e) Si así lo hubiesen convenido las partes, los gastos de protocolización del laudo y de su aclaración.

4. El laudo será firmado por los árbitros, conforme a lo previsto en la Ley.

5. Los árbitros disconformes de la mayoría podrán expresar su parecer discrepante.

Artículo 37. Entrega y notificación del laudo.

Los árbitros entregarán el laudo al Secretario General de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla para que proceda a su notificación inmediata a las partes conforme a la Ley.

Artículo 38. *Inscripción del laudo.*

El laudo y, en su caso, su posible aclaración se inscribirá en el registro que a dichos efectos mantendrá la Corte de Arbitraje Inmobiliario.

Artículo 39. *Protocolización del laudo.*

El laudo podrá ser protocolizado notarialmente, a petición y a costa de cualquiera de las partes o de ambas. De la protocolización se encargará el Secretario de la Corte, previamente dotado de la provisión oportuna por quien promueva la protocolización.

Artículo 40. *Corrección de errores, aclaración y complemento del laudo.*

1. En los diez días siguientes a la notificación del laudo, los árbitros podrán proceder, por propia iniciativa, a corregir los errores que detecten en el laudo.

2. Dentro e los diez días siguientes a la notificación, las partes podrán solicitar de los árbitros, a través del Secretario de la Corte, la corrección de cualquier error producido en el laudo, la aclaración de alguna parte de éste o el complemento del laudo con relación a peticiones realizadas y no resueltas en éste.

3. Los árbitros resolverán, previa audiencia de las demás partes, en el plazo de diez días sobre las solicitudes de corrección de errores y aclaración, y en el plazo de veinte días en el caso de las solicitudes de complemento.

Artículo 41. *Firmeza del laudo.*

El laudo es definitivo y firme por lo que se refiere a la decisión sobre el fondo de la cuestión sometida a arbitraje y a la adoptada sobre las costas. Las partes quedan comprometidas a su ejecución inmediata.

Artículo 42. *Terminación de las actuaciones y retirada de documentación.*

1. Concluirá el arbitraje por la emisión del laudo definitivo y por las demás causas legalmente previstas.

2. La documentación relativa al procedimiento será entregada por los árbitros al Secretario General de la Corte, el cual la pondrá a disposición de las partes para que procedan a retirarla en plazo de dos meses, preservando en todo caso el secreto de las deliberaciones arbitrales. Transcurrido dicho plazo, podrá requerirse de nuevo para que se proceda a la retirada de la documentación en el plazo adicional de un mes más, si por la naturaleza de ésta así resultase aconsejable. Agotado el término de retirada sin que se haya producido, el Secretario General de la Corte acordará la destrucción de la documentación correspondiente, salvo lo que deba incorporarse al Registro a que se refiere el artículo 39.

Disposición adicional. De la Cláusula arbitral-tipo

La siguiente cláusula arbitral-tipo puede integrarse, en su caso convenientemente adaptada, en los contratos u otras documentos que formalicen determinadas relaciones jurídicas cuando los litigios, discrepancias o conflictos resultantes de su interpretación, ejecución y desarrollo pretendan someterse la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla:

“Las partes intervinientes acuerdan que todo litigio, discrepancia o reclamación resultante de la ejecución o interpretación del presente contrato o relacionados con él, directa o indirectamente, se resolverán mediante arbitraje () en el marco de la Corte de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla, a la que se encomienda la administración del mismo y la designación del árbitro o árbitros de acuerdo con su Estatuto y Reglamento”*

(*) *De Equidad o de Derecho*: ha de elegirse la opción que se desee

Disposición final. Entrada en vigor

El presente reglamento entrará en vigor el mismo día de su aprobación por la Junta General del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla.