

CONVENIO ARBITRAL incorporado como Anexo al contrato de arrendamiento de fecha ___/___/___ relativo al inmueble sito en _____ calle _____

C. P. _____.

Las partes, cuyas circunstancias personales constan en el contrato citado y que se dan aquí por íntegramente reproducidas acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación del presente contrato de arrendamiento, se resolverá mediante **ARBITRAJE DE DERECHO** establecido en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, aceptando expresamente la obligación de cumplir la decisión arbitral que se dicte, así como la designación del Árbitro y procedimiento arbitral que figura en este Convenio Arbitral.

1.- DESIGNACIÓN DE ÁRBITRO. Las partes acuerdan aceptar como Árbitro el que fuera designado al efecto por la ASOCIACION EUROPEA DE ARBITRAJE, pactando las partes que, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 15.1 de la Ley de Arbitraje, el Árbitro sea un ExMagistrado o un abogado en ejercicio o un jurista que, a criterio de la secretaría de AEADE, sea de reconocido prestigio.

2.- IDIOMA Y DOMICILIO DEL ARBITRAJE. El arbitraje será de derecho, se celebrará en idioma español y en el domicilio designado por las partes. A falta de pacto, de acuerdo con lo estipulado en los artículos 26 y 37.5 de la Ley 60/2003, de arbitraje, el Árbitro decidirá el lugar del arbitraje y el lugar de emisión del laudo atendiendo a las circunstancias del caso y la conveniencia de las partes. Las partes podrán actuar por sí mismas o valerse de defensor o representante.

3.- NOTIFICACIONES. A todos los efectos de notificaciones, las partes designan como domicilio los que figuran en el encabezamiento de este contrato, aquellos que figuran en contrato de arrendamiento y, en todo caso, el arrendatario designa el domicilio arrendado. La parte que cambie su domicilio a efectos de notificaciones deberá comunicárselo fehacientemente a la otra. Toda notificación o comunicación se considerará recibida el día en que haya sido entregada personalmente al destinatario o haya sido entregada en su domicilio, residencia habitual o dirección mencionada en el contrato. La notificación o comunicación, incluida la del laudo, se considerará recibida por el destinatario, si es recogida por cualquier persona que se encuentre en el domicilio designado el día en que haya sido entregada o **intentada su entrega, por dos veces, por correo certificado o cualquier medio que deje constancia** en el domicilio designado en el contrato o cualesquiera otro que conste en el mismo.

4.- PROCEDIMIENTO. Surgida la controversia, cualquiera de las partes se dirigirá por escrito a la Asociación Europea de Arbitraje, solicitando el inicio del procedimiento arbitral, abonando las cantidades que, a tal efecto, se presupuesten.

La Asociación Europea de Arbitraje, dentro de los siete días naturales siguientes, comunicará a las partes el Árbitro designado, así como su aceptación. En la misma notificación requerirá a las partes para que en un plazo de 10 días naturales aleguen por escrito

cuanto corresponda a su derecho. La fecha de aceptación del Árbitro será la del inicio del arbitraje a los efectos del artículo 27 de la Ley 60/2003. En el supuesto de que la parte solicitante no haga alegaciones en este plazo se entenderá que se reitera en las realizadas en la solicitud. El silencio de la parte demandada no impedirá que se dicte el Laudo ni le privará de eficacia. En el caso de que las obligaciones

En de de, a de de

EL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO

EL AVALISTA

económicas del arrendatario estuvieran avaladas por terceros, las notificaciones podrán dirigirse también a éstos, que responderán solidariamente de las obligaciones establecidas en este contrato. Por economía procesal se podrá notificar en unidad de acto la aceptación del Árbitro otorgando un único plazo de diez días para hacer alegaciones y proponer pruebas.

5.- ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN. El arrendatario tendrá derecho a enervar el desahucio conforme estipule la legislación vigente en el momento de instarse por el propietario el procedimiento que pueda dar lugar al desahucio por falta de pago. Sin perjuicio del plazo otorgado para hacer alegaciones, el Árbitro otorgará una **fecha límite** al arrendatario hasta la cual éste puede enervar la acción de desahucio.

6.- LAUDO O RESOLUCIÓN ARBITRAL. El Árbitro deberá dictar el Laudo dentro de los dos meses siguientes a la fecha de presentación de la contestación de la demanda arbitral o de expiración del plazo para contestarla. El Laudo deberá dictarse por escrito, expresará las circunstancias personales del Árbitro o Árbitros y las de las partes, el lugar en que se dicta, la cuestión sometida a arbitraje, una sucinta relación de las pruebas practicadas y de las alegaciones de las partes y la decisión arbitral. Igualmente el Árbitro se pronunciará libremente en el Laudo sobre las **costas del arbitraje**, que serán impuestas a la parte que resulte vencida y comprenderán los conceptos prevenidos en el artículo 37.6 de la Ley de Arbitraje. El Laudo es eficaz desde la notificación a las partes. El Laudo es ejecutable aun cuando contra él se haya ejercitado acción de anulación.

7.- ACCIÓN DE ANULACIÓN CONTRA EL LAUDO. La acción de anulación del laudo habrá de ejercitarse dentro de los dos meses siguientes a su notificación o, en caso de que se haya solicitado corrección, aclaración o complemento de Laudo, desde la notificación de la resolución sobre esta solicitud, o desde la expiración del plazo para adoptarla.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 45.1 de la Ley de Arbitraje, el ejecutado podrá solicitar la suspensión de la ejecución del Laudo siempre que ofrezca caución por el valor de la condena más los daños y perjuicios que pudieren derivarse de la demora en la ejecución del Laudo. Las partes pactan y cuantifican los daños y perjuicios mencionados anteriormente en una cantidad equivalente a la renta de 18 meses.

8.- LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en el presente Convenio, será de aplicación el Reglamento de AEADE vigente a la fecha de la controversia y, subsidiariamente, la Ley de Arbitraje, la Ley de Arrendamientos Urbanos y la Ley de Enjuiciamiento Civil vigentes a la fecha de la controversia.

9.- NOTA PARA EL FIADOR.

El/los Fidor/es reseñados en el contrato de arrendamiento del que trae causa el presente Convenio, avala/n **SOLIDARIAMENTE** al Arrendatario/s en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el/los Arrendatario/s en el referido contrato, con renuncia a los beneficios de excusión, orden y división.

La parte demandante debe adelantar una cantidad que cubra los gastos y suplidos (gastos de notificación a las partes, honorarios de árbitros y honorarios de notario), siendo reintegrada dicha cantidad en la liquidación del expediente. En arrendamientos la cuantía a tener en cuenta, como regla general, será la renta anual.

TABLA DE SUPLIDOS DE ARRENDAMIENTOS*

Renta anual	Cantidad entregada a cuenta
Hasta 12.000	680
Desde 12.001 a 35.000	910
A partir de 35.000	1.350

* Precios válidos para contratos de arrendamiento firmados en 2012. Podrán ajustarse si la demanda arbitral se presenta en años sucesivos.