



CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS®

Arbitraje para el Consumidor

Servicio de Asistencia Jurídica para Miembros (*Member Legal Services*)

Tel. 213.739.8282

Fax 213.480.7724

13 de Mayo de 2003 (Revisado)

Copyright © 2003 CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS® (C.A.R.). Se autoriza a los miembros de C.A.R a reproducir y utilizar este material con fines no comerciales siempre y cuando se reconozca la autoría del Departamento Jurídico de C.A.R. Se prohíbe cualquier otro tipo de reproducción o uso sin el permiso explícito y por escrito del Departamento Jurídico de C.A.R. Todos los derechos reservados

Introducción

La mayoría de las transacciones de bienes raíces se llevan a cabo sin problema; las disputas menores que a veces surgen entre las partes por lo general pueden resolverse fácilmente con una actitud de compromiso y una simple negociación. Sin embargo, compradores y vendedores deben enfrentar a veces disputas que no son capaces de resolver por sí mismos.

Existen varias alternativas diferentes para resolver estas disputas. Uno de esos métodos, que se ha vuelto muy popular en los últimos tiempos, es el arbitraje. De hecho, la mayoría de los contratos de bienes raíces, incluso aquellos publicados por la Asociación Californiana de Agentes Inmobiliarios (*California Association of Realtors*), o *C.A.R.* por sus siglas en inglés, le ofrecen a las partes la posibilidad de acordar desde un principio a favor del arbitraje de cualquier disputa que pueda surgir entre ellos. Este memorándum incluye un resumen de algunos de los puntos que ambas partes en una transacción inmobiliaria deberán tener en cuenta al momento de decidir si desean recurrir o no al arbitraje como método para resolver disputas.

P 1. ¿Qué es el arbitraje?

R. “Arbitraje” es un término que hace referencia a una forma de resolución de disputas que tiene lugar fuera del ámbito judicial. En un proceso de arbitraje las partes le presentan sus argumentos acompañados de la correspondiente evidencia a una persona cuya posición es neutral, denominada árbitro, quien luego toma una decisión, la cual se denomina “laudo.”

P 2. ¿Qué tipo de disputas pueden resolverse por medio de arbitraje?

R. Se puede recurrir al arbitraje para resolver *la mayoría* de los reclamos que suelen surgir, incluyendo incumplimiento de un contrato, tergiversación y fraude. El acuerdo de arbitraje en contratos de C.A.R., sin embargo, no incluye todo tipo de disputas. Entre las que resultan excluidas se pueden mencionar todos aquellos asuntos que se encuentran dentro de la jurisdicción de los tribunales con competencia en asuntos de menor cuantía, con competencia en materia de sucesiones o quiebras.

P 3. ¿Cómo funciona el arbitraje?

R. Puesto que la elección del arbitraje como método para resolver disputas es básicamente un acuerdo contractual entre dos o más partes, en teoría dicho arbitraje puede ser estructurado y llevado a cabo de cualquier manera legal acordada por las partes.

Sin embargo, un arbitraje *típico* tiene como primer paso la elección, a cargo de las partes, de un árbitro para la disputa. En algunos casos, esto puede significar contratar a un servicio privado de arbitraje o recurrir a un árbitro que las partes conozcan de antemano. Una vez que se selecciona a aquel que se desempeñará como árbitro, se fija una audiencia. Dicha audiencia será similar a un juicio ante un juez. Las partes podrán presentar evidencia, llamar e interrogar a testigos, y presentarle sus argumentos al árbitro. Para prepararse, las partes podrán producir las pruebas en forma extrajudicial (es decir, tomarles declaración a los testigos, recolectar evidencia escrita, documentos, etc.). En muchos casos de arbitraje también se le solicita a las partes que le presenten formalmente al árbitro, antes de la audiencia, declaraciones escritas en las que debe especificarse la posición que adoptan con respecto a la disputa.

Una vez terminada la audiencia, el árbitro les hace saber a las partes que ya pueden retirarse para poder él comenzar a analizar la evidencia. El árbitro puede tomarse varios días para tomar una decisión. El paso siguiente es comunicarles su decisión o laudo a las partes.

P 4. ¿Qué tienen en común el arbitraje y el litigio?

R. El arbitraje tiene muchos aspectos en común con el litigio. Las partes, por ejemplo, pueden buscar la representación de un abogado, el árbitro tiene el poder para tomar decisiones al igual que un juez o un jurado, y el laudo emitido por el árbitro puede ser forzoso para las partes.

A pesar de las similitudes, sin embargo, existen también claras diferencias. El arbitraje, por ejemplo, no está regido por las normas jurídicas en materia de pruebas y procedimientos que se utilizan en un juicio. Por este motivo, las

audiencias de arbitraje generalmente toman menos tiempo y suelen costar mucho menos que un juicio.

P 5. *¿Quién puede desempeñarse como árbitro?*

R. Las leyes del estado de California no exigen una licencia o certificación por parte de los árbitros. Es por esto que cualquier persona puede desempeñarse como árbitro. El acuerdo de arbitraje en contratos de *C.A.R.* especifica que el árbitro deberá ser un juez retirado o un abogado que tenga por lo menos cinco años de experiencia en el campo de los bienes raíces.

P 6. *¿Cuánto cuesta el arbitraje y quién lo paga?*

R. El costo del arbitraje depende de varios factores. Las compañías que prestan servicios de arbitraje por lo general cobran una cuota de inscripción, además de la cuota correspondiente por hora por los servicios que presta el árbitro. Otros gastos relacionados con el arbitraje pueden incluir honorarios de abogado, costos de producción extrajudicial de pruebas y retribuciones abonadas a los testigos.

En muchos casos, la cuota de inscripción y la cuota del árbitro se dividen por partes iguales entre las partes. Generalmente, si una de las partes que incurre en *otros* gastos (tales como honorarios del abogado, costos de producción extrajudicial de pruebas y retribuciones abonadas a los testigos), debe hacerse cargo de los mismos. En los contratos de *C.A.R.* generalmente se exige que la parte contra la cual se dictó sentencia abone los honorarios del abogado y los gastos de la parte que resultó beneficiada.

P 7. *¿Dónde puedo encontrar árbitros y servicios de arbitraje?*

R. Ambos pueden encontrarse en la guía telefónica local bajo el título “Arbitraje” (*Arbitration*), “Mediación” (*Mediation*) o “Resolución de Disputas” (*Dispute Resolution*). También puede comunicarse con agencias del gobierno, tales como el Departamento de Asuntos del Consumidor de California (*California Department of Consumer Affairs*), o consultar con un abogado o en una asociación de abogados. Además, muchas compañías que ofrecen este tipo de servicios tienen también sitios en Internet.

P 8. *¿Qué tipo de ventajas presenta el arbitraje?*

R. Si se le compara con el litigio, el arbitraje generalmente toma menos tiempo desde el momento en que se inicia el proceso correspondiente hasta su culminación. Un caso que se lleva a juicio puede tomar varios meses, e incluso años. En el caso de que una sentencia sea apelada, este nuevo proceso puede tomar varios años más. El proceso completo de arbitraje, por el contrario, puede quedar finalizado apenas en unos pocos meses. Esto contribuye a que la

mayoría de los arbitrajes resulten menos costosos que un juicio, (aunque esto no se da indefectiblemente en todos y cada uno de los casos).

El arbitraje, además, es privado y confidencial. En el caso de que una disputa tenga que ver con asuntos delicados o si las partes no desean que la misma tenga ningún tipo de difusión, el arbitraje ofrece importantes ventajas.

También les permite a las partes seleccionar a una persona con la experiencia y los conocimientos necesarios para encargarse de la disputa. Si la disputa tiene que ver con bienes raíces, por ejemplo, las partes pueden elegir a un árbitro que se especialice en esta área. Claro que si las partes no se esfuerzan para conseguir un buen árbitro, esto puede convertirse rápidamente en una desventaja.

P 9. *¿Qué tipo de desventajas presenta el arbitraje?*

R. Las partes que participan de un arbitraje no tienen derecho a apelar la decisión del árbitro. Aunque esto generalmente acorta el tiempo que se necesita para resolver una disputa, la imposibilidad de apelar deja a la parte que no resultó beneficiada sin posibilidades para intentar que se revierta un fallo. La ley sí ofrece, sin embargo, la posibilidad de rever una decisión en el caso de que el árbitro no haya actuado de manera imparcial, haya cometido fraude o no haya respetado principios jurídicos básicos. Cabe señalar que dicha revisión generalmente no afecta los méritos (o la esencia) de la causa. Además, un acuerdo de arbitraje generalmente compromete sólo a un número limitado de partes. (La cláusula de arbitraje en los contratos de C.A.R. sólo resulta forzosa, por ejemplo, con respecto a los compradores y vendedores incluidos en el contrato). Si el demandante tiene disputas con *otras* personas que pueden haber contribuido a la disputa original (por ejemplo inspectores de propiedades, operarios de control de plagas, agentes inmobiliarios, etc.), a menos que estas personas acepten por separado el arbitraje, es probable que el litigante tenga que iniciar un juicio para obtener una reparación total.

Por último, aunque el arbitraje generalmente es más económico que un juicio, puede resultar más costoso de lo que uno piensa. Las cuotas de inscripción, el pago de los servicios del árbitro y los honorarios del abogado pueden implicar una suma de dinero importante según el servicio de arbitraje que se haya elegido, el tiempo que haya tomado la audiencia y algunos otros factores.

P 10. *¿Tengo que pronunciarme con respecto al arbitraje en el momento en que se firma el contrato de compra de bienes inmuebles, antes de que pueda surgir cualquier disputa?*

R. No. Es posible tomar la decisión de recurrir al arbitraje después de que haya surgido una disputa. Sin embargo, a esa altura de los hechos y según la disputa,

es posible que la otra parte no acepte el arbitraje. Si esto sucede, el litigio puede representar su única opción para resolver disputas.

P 11. En conclusión, ¿debo optar por el arbitraje para resolver las disputas?

R. Al igual que en el caso de cualquier otra decisión que afecte sus derechos, antes de optar por el arbitraje debe analizarlo cuidadosamente. Al aceptar el arbitraje usted está renunciando a ciertos derechos (como por ejemplo, el derecho a apelar una decisión). Renunciar a estos derechos puede resultar conveniente si se consideran los beneficios que se desprenden de un arbitraje. Sin embargo, la decisión final le corresponde únicamente a usted. Si necesita ayuda para tomar una decisión, existen muchas fuentes de información a las que usted puede recurrir. Además, su abogado puede aconsejarle a la hora de evaluar los puntos a favor y en contra.

La información que aquí se incluye se considera correcta al 13 de Mayo de 2003. El fin de la misma es ofrecer respuestas de carácter general a preguntas igualmente generales, y no se pretende sustituir el asesoramiento jurídico individual. El asesoramiento en situaciones específicas puede variar de acuerdo con una gran variedad de factores. En consecuencia, se aconseja a aquellos lectores que tengan preguntas de carácter jurídico específicas que busquen la ayuda de un abogado. C.A.R. no garantiza la fidelidad de ninguna traducción a otra lengua de esta publicación.