

ARBITRAJE Y DESAHUCIO: UNA PAREJA GENERALMENTE MÁS LENTA E INEFICAZ QUE LA DE LA JURISDICCIÓN Y EL DESAHUCIO

POST JURÍDICO

Marta Lalaguna y Zuriñe Sanz

Vivimos en un momento de potenciación del arbitraje que, en efecto, es un método muy recomendable para la resolución de controversias y cuenta, entre otras ventajas, con la flexibilidad, agilidad y la ventaja de la elección del árbitro por las partes. Ahora bien, cabe plantearse si estas ventajas pueden predicarse en todos los ámbitos. La pregunta que nos hacemos en este post es la siguiente: ¿es conveniente establecer una cláusula arbitral en contratos de arrendamiento, y especialmente de cara al supuesto de tener que solicitar un desahucio por impago de rentas?

Si bien no siempre ha sido una cuestión pacífica, actualmente y desde la nueva redacción del artículo 4.5. de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, modificadora de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("LAU") no hay duda de la validez legal de someter a arbitraje cuestiones arrendaticias, incluyendo el desahucio por falta de pago de rentas, y siempre que sean de libre disposición para las partes y no sean contrarias a la ley, a la moral y al orden público.

Recientemente un fondo de inversión extranjero, propietario de ciertos inmuebles arrendados, nos preguntaba por la conveniencia de insertar cláusulas de sumisión a arbitraje en sus contratos de arrendamientos (tanto de vivienda como de uso distinto de vivienda). Este fondo, por un lado, había "sufrido" la lentitud de la justicia española en otros procedimientos anteriores, y, por otro lado, había experimentado "las ventajas" del arbitraje en otros asuntos, por lo que tenía cierta predisposición por el arbitraje.

El análisis de la cuestión nos llevó a las siguientes conclusiones.

En primer lugar, la duración del procedimiento judicial en estos casos puede ser menor que la de un procedimiento arbitral. Pese a las habituales quejas y realidades sobre la lentitud de los procesos judiciales, el procedimiento de desahucio por impago de rentas en la Ley de Enjuiciamiento Civil ("LEC") es especialmente rápido. Mientras que los procedimientos anteriores a la reforma de la LEC en 2015 podían alargarse más de dos años, el tiempo medio actual suele estar entre los dos y los seis meses.

En segundo lugar, otro elemento decisivo es que si el arrendatario no cumpliera voluntariamente el laudo que decreta el desahucio, el arrendador deberá iniciar un procedimiento judicial ejecutivo, lo que alargará el procedimiento de conseguir el lanzamiento y no habrá evitado el tener que acudir a la jurisdicción para resolver el conflicto.

En tercer lugar, el procedimiento judicial, en principio, resultaría más barato que el arbitral; ya que en este último debe añadirse a los honorarios de letrado, los de las tasas del organismo arbitral y el propio árbitro.

En cuarto lugar, en la LAU existen numerosos mecanismos de protección en favor del arrendatario, como su derecho a enervar el desahucio, la prórroga forzosa o la atribución de competencia territorial donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de arrendamiento (que, con carácter imperativo, realiza el art.

Your World First



Contactos

Marta Lalaguna



Asociado Senior
Madrid



Áreas de práctica

PROCESAL

Lo más leído



CMS Spain

@CMS_AS_L

El periodo de prueba y la indemnización por clientela en la jurisprudencia europea

52.1. 7º LEC). El árbitro no tiene por qué cumplir con estos “derechos”; pero claro, si no lo hace, ello haría el laudo susceptible de anulación, y de nuevo implicaría un retraso perjudicial para el arrendador y el tener que acudir a un procedimiento judicial para resolver la controversia. Por esta razón el arbitraje en este ámbito debe ser de Derecho en todo caso, pues no puede quedar al criterio de equidad el respeto de los derechos que la Ley concede al inquilino.

Finalmente, otra dificultad puede surgir si el arrendatario se encuadra en la categoría de consumidor, pues es habitual el supuesto de nulidad de las cláusulas arbitrales que contravienen o vulneran los derechos del arrendatario-consumidor, por ejemplo, si la sede arbitral pactada por las partes es distinta a la del domicilio del consumidor o al lugar en que se encuentre el inmueble.

En definitiva, si finalmente se optara por incluir una cláusula de sumisión arbitral en un contrato de arrendamiento, sería conveniente que en su redacción se incluyeran expresamente las siguientes previsiones, a título de ejemplo: (i) que el arbitraje sea de Derecho; (ii) que se respeten las normas protectoras del inquilino en la legislación arrendaticia (en especial las relativas a la enervación de la prórroga); (iii) que en la medida de lo posible la sede arbitral coincida con la del inmueble arrendado; y, (iv) desde luego, que el árbitro tenga experiencia en materia arrendaticia. Aun con todas estas precauciones de redacción, no se evitaría tener que acudir a un procedimiento ejecutivo si el arrendatario no cumpliera el laudo de condena voluntariamente, ni las posibles nulidades que pudiese accionar un arrendatario-consumidor.

Por todo lo dicho, y respondiendo a la pregunta del referido fondo de inversión a la que hacíamos alusión al principio, finalmente desaconsejamos la inclusión de este tipo de cláusulas para resolver controversias en sus contratos de arrendamiento. Una recomendación que, naturalmente, siempre obligará a atender a las concretas circunstancias e inquietudes de cada arrendador, lo que comportará tener a la vista siempre la casuística particular de cada caso, junto con la evolución que pueda producirse en materia arbitral.

La presente publicación no constituye opinión profesional o asesoramiento jurídico de sus autores.

Si desea recibir periódicamente las publicaciones de Referencias Jurídicas CMS, que analizan y comentan la actualidad legal y jurisprudencial de interés, puede suscribirse a través de [este formulario](#).