

## **Arbitraje en el sector inmobiliario. Validez y regulación**

### **Javier Íscar de Hoyos, secretario general de Aeade**

No podemos negar que el arbitraje en arrendamientos está de moda. Se habla en los medios de “solución rápida” y de “fiel aliado” y, como en otras ocasiones, debemos alertar de que el arbitraje en arrendamientos urbanos es una buena solución, pero siempre que el procedimiento contemple ciertas garantías y se trate de un arbitraje de derecho. Lo que garantizará que no se entre en colisión con la seguridad jurídica y con los derechos recogidos de las partes en los artículos 6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

### **Materia disponible**

Según los Artículos 1.4 y 2.1 de la Ley de Arbitraje (LA), el arbitraje privado como herramienta de solución de conflictos es válido siempre y cuando no sea una materia expresamente excluida por Ley, como los arbitrajes laborales, o no sea susceptible de libre disposición conforme a derecho.

Una doctrina muy minoritaria contraria a la arbitrabilidad de las relaciones arrendaticias se apoya en que la Ley de arrendamientos urbanos, en concreto, las normas del Título II de la LAU y el derecho a enervar el desahucio, no son materias disponibles al establecer el artículo 6 de la LAU que “son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente título, salvo los casos en los que la propia norma expresamente lo autorice”.

En este punto es totalmente aplicable a la Sentencia número 355/1998, de 18 de abril de 1998 (RJ 1998\2984), Ponente Sr. D. Xavier O´Callaghan Muñoz, que admite la validez de los estatutos de la sociedad en los que se incluye una cláusula arbitral (fundamento de derecho segundo) y la arbitrabilidad de la acción de impugnación de acuerdos sociales (fundamento jurídico cuarto). Esta sentencia, que sigue el criterio de la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 18 de febrero de 1998, a pesar de tratar sobre materias totalmente distintas a las arrendaticias, contiene unos fundamentos que son aplicables a la solución de la disyuntiva e interpreta si las materias de *ius cogens* implican que no sean arbitrables. La Sentencia dice:

La posibilidad de someter a un arbitraje la nulidad de la Junta General y la impugnación de acuerdos sociales fue admitida por esta Sala en Sentencias de 26 abril 1905 y 9 julio 1907; la Sentencia de 15 octubre 1956 (\_RJ 1956\3194\_) cambió el criterio y negó aquella posibilidad, que fue reiterado por las Sentencias de 27 enero 1968 (\_RJ 1968\550\_), 21 mayo 1970 (\_RJ 1970\3584\_) y 15 octubre 1971 (\_RJ 1971\3956\_); actualmente, tras las reformas legales, tanto la legislación de arbitraje como de la societaria, esta Sala debe pronunciarse confirmando la última doctrina o volviendo a la más antigua. Esta Sala estima que, en principio, no quedan excluidas del arbitraje y, por tanto, del convenio

arbitral la nulidad de la junta de accionistas ni la impugnación de acuerdos sociales; sin perjuicio, de que si algún extremo está fuera del poder de disposición de las partes, no puedan los árbitros pronunciarse sobre el mismo, so pena de ver anulado total o parcialmente su laudo. Se tienen en cuenta varios argumentos: la impugnación de acuerdos sociales está regida por normas de «ius cogens» pero el convenio arbitral no alcanza a las mismas, sino al cauce procesal de resolverlas; el carácter imperativo de las normas que regulan la impugnación de acuerdos sociales, no empece el carácter negocial y, por tanto, dispositivo de los mismos; no son motivos para excluir el arbitraje en este tema, ni el artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (\_RCL 1985\1578\_, 2635 y ApNDL 8375) que se refiere a jurisdicción nacional frente a la extranjera, ni el artículo 118 de la Ley de Sociedades Anónimas (\_RCL 1989\2737\_y RCL 1990\206) que se refiere a la competencia territorial, ni se puede alegar, bajo ningún concepto, el orden público, como excluyente del arbitraje.

Por tanto, aplicando esta doctrina, no quedan excluidos del arbitraje ni del convenio arbitral los contratos de arrendamiento de vivienda, sin perjuicio de los extremos que, estando fuera del poder de disposición de las partes como los estipulados en el Título II o el derecho a enervar el desahucio, los árbitros no puedan excederse, dado que el laudo podía ser anulado total o parcialmente. Si un árbitro no otorga al inquilino el derecho a consignar con carácter enervatorio las rentas o no concede la prórroga forzosa al inquilino o vulnera cualquier norma imperativa de dicho Título II, el laudo podrá ser anulado pero el convenio arbitral será válido.

Por otro lado, en posteriores artículos analizaremos cuestiones como la importancia de eliminar el plazo de 20 días para ejecutar un laudo o que los árbitros otorguen el mes voluntario de desalojo a fin de que los jueces, directamente, pongan fecha de lanzamiento, o la posibilidad de que un árbitro como medida cautelar ya pueda pedir al juez fecha de lanzamiento.