

Competencia Territorial. Lugar de situación de la finca versus lugar del arbitraje

La exposición de motivos de la LAU hace viable la inclusión en los contratos de arrendamiento de vivienda de la cláusula de arbitraje a través de su punto 5 que dice que (sic) “En la regulación de los procesos arrendaticios se establece que la competencia para conocer de las controversias corresponde, en todo caso, al Juez de Primera Instancia del lugar donde esté ubicada la finca urbana, excluyendo la posibilidad de modificar la competencia funcional por vía de sumisión expresa o tácita a Juez distinto. Esto no obsta para recordar la posibilidad de que las partes en la relación jurídica puedan pactar, para la solución de sus conflictos, la utilización del procedimiento arbitral”.

Esta afirmación sustituye la exclusión del arbitraje del derogado artículo 1561 de la LEC de 1881 que atribuía exclusivamente a la jurisdicción ordinaria el conocimiento de las demandas de desahucio; y fueron muchos los que, en su momento, pidieron más protagonismo para el arbitraje en la Proposición de Ley 124/2006 Orgánica de Modificación de la Ley Orgánica 6/1985 y de la ley 1/2000, en orden a conseguir una mayor agilidad de los desahucios por falta de pago.

Parece deducirse que el Juzgado competente territorialmente para dirimir y llevar adelante la ejecución forzosa de los laudos es el “del lugar en que se haya dictado” el laudo arbitral cuya ejecución se pretende aplicando el artículo 8, apartado 4, de la Ley de Arbitraje, que dispone: “Para la ejecución forzosa del laudo será competente el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se haya dictado, de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 545 de la Ley de Enjuiciamiento Civil...”.

En idéntico sentido se expresa la Ley Rituaria al decir: “Art. 545.2.- Cuando el título sea un laudo arbitral, será competente para su ejecución el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se haya dictado”.

Sin embargo, considero que cuando se trate de resolución de contrato de vivienda por la razón que sea, las instituciones arbitrales y los árbitros deben tender a dictar el laudo en el lugar de ubicación de la finca, tanto por razones de tiempo (un exhorto supone un retraso de más de dos meses) como por razones sociales, por entender que no se debe llevar a un arrendatario a partido judicial distinto.

Por ello, que debamos advertir de la existencia de prácticas arbitrales en materia arrendaticia nada convincentes, donde aplican la equidad para resolver contratos de arrendamientos o donde se elige siempre Madrid como lugar del arbitraje con independencia del lugar de ubicación de la finca. Son ya cientos los autos de juzgados de instancia que rechazan esta práctica y que desde Aeadе apoyamos.

El sistema especial de notificaciones y comunicaciones. Cautelas y garantías

Asimismo, debemos incidir en relación con las notificaciones, las comunicaciones y el cómputo de plazos.

El artículo 5 de la Ley de Arbitraje dice: Salvo acuerdo en contrario de las partes y con exclusión, en todo caso, de los actos de comunicación realizados en un procedimiento judicial, se aplicarán las disposiciones siguientes: a) Toda notificación o comunicación se considerará recibida el día en que haya sido entregada personalmente al destinatario o en que haya sido entregada en su domicilio, residencia habitual, establecimiento o dirección. Asimismo, será válida la notificación o comunicación realizada por telex, fax u otro medio de telecomunicación electrónico, telemático o de otra clase semejante que permitan el envío y la recepción de escritos y documentos dejando constancia de su remisión y recepción y que hayan sido designados por el interesado. En el supuesto de que no se descubra, tras una **indagación razonable**, ninguno de estos lugares, se considerará recibida el día en que haya sido entregada o intentada su entrega, por correo certificado o cualquier otro medio que deje constancia, en el último domicilio, residencia habitual, dirección o establecimiento conocidos del destinatario.

Hablamos de notificaciones personalizadas y no personalizadas. Las primeras son entregadas en la dirección del destinatario; las segundas, teniendo en cuenta que, tras indagación razonable, no se dé con la residencia, domicilio o dirección del demandado se considerarán recibidas la fecha en que hayan sido entregadas o intentada la entrega en la última dirección conocida por el destinatario.

Las reglas del artículo 5 LA, si bien son imprescindibles para el correcto funcionamiento del arbitraje privado, deben ser interpretadas con prudencia por las instituciones arbitrales. Previo al procedimiento arbitral será exigible a propietario e inquilino o a sus representantes legales que, al redactar el contrato de arrendamiento, dejen bien claro cuál es el domicilio designado a efectos de comunicaciones, que será generalmente el domicilio o local arrendado, aunque puede ser un número de fax. De igual modo, el propio convenio arbitral puede recoger el acuerdo de las partes que deciden que un domicilio determinado o un número de fax concreto sea designado a efectos de las comunicaciones y notificaciones del artículo 5 LA.

Conclusión.-

Aunque no exista ningún obstáculo legal, sino todo lo contrario, para que los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento, incluidos los desahucios por falta de pago, sean solventados vía arbitraje privado, es recomendable que se cumplan, al menos, los siguientes cánones:

1. Que sea un arbitraje de derecho.
2. Que los árbitros sea: abogados con experiencia, exmagistrados o juristas de prestigio.
3. Que, a falta de acuerdo de las partes, los árbitros procuren dictar el laudo en el lugar de situación de la finca.
4. Que, a falta de audiencia, el plazo para enervar el desahucio se amplíe hasta la fecha de emisión del laudo.
5. Que no sea exigible ninguna indagación razonable para descubrir el domicilio del arrendatario al ser el domicilio arrendado el único válido, salvo acuerdo en contra, para realizar las notificaciones.