

Caracas, 21 de noviembre de 2018

BOLETÍN LEGAL MHOV

Validez del Arbitraje en los Arrendamientos de Uso Comercial

Se les informa que el día 18 de octubre de 2018, fue publicada la Sentencia N° 702, emitida por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia.

Del contenido de la Sentencia se desprende lo siguiente:

La Sala determinó que, si bien existe la posibilidad de sostener el arbitraje como un imperativo categórico, a través del cual se debe procurar y asegurar que los interesados tengan la posibilidad de acudir a la jurisdicción alternativa (arbitral) y no a la jurisdicción ordinaria (judicial), el artículo 258 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela¹ no hace diferencias al respecto, por lo que puede admitirse como un *“colaborador del poder judicial el cual ofrece la posibilidad de desahogar el sistema de justicia”*.

De allí se desprende el evidente interés en que se imponga su reconocimiento a nivel constitucional y que toda disposición normativa en materia de arbitraje sea interpretada de forma tal que se estimule el desarrollo del mismo como medio alternativo de resolución de conflictos. Es importante recordar que, si bien los tribunales arbitrales no forman parte del poder judicial, la actividad que desarrollan los árbitros es la auténtica función jurisdiccional, dirimente de conflictos intersubjetivos de intereses mediante decisiones obligatorias denominadas *“laudos arbitrales”*, que ponen fin a las disputas surgidas entre las partes con todos los efectos de la cosa juzgada.

Ahora bien, con ocasión al laudo arbitral emitido por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas en fecha 15 de septiembre de 2016, relacionado con el expediente N°

¹ Gaceta Oficial N° 5.908, Extraordinario, de fecha 19 de febrero de 2009.

CA01-A-2016-000005, dictado por la Dra. Irma Lovera De Sola, contenido de la desaplicación por control difuso del artículo 41, literal "J" del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial², La Sala para declarar su validez, así como para justificar la competencia del árbitro y validez del procedimiento arbitral en sí mismo, le dio preferencia a lo dispuesto en los artículos 253 y 258 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela por considerar que es contraria a dichas disposiciones constitucionales y a lo sostenido en las sentencias allí citadas. Asimismo, se adoptó el criterio emitido a través de la sentencia N° 1.541/08³, la cual indica que la inserción del arbitraje dentro del sistema de justicia puso fin a la aparente contradicción que, desde el punto de vista doctrinal y jurisprudencial, se generó entre arbitraje, orden público, normas imperativas y el principio tuitivo o protector de la legislación especial en áreas "sensibles" como lo es el arrendamiento, entre otras; dicha sentencia indica que:

“Cuando el legislador determina que conforme al principio tuitivo, una materia debe estar regida por el orden público, no deben excluirse per se a los medios alternativos para la resolución de conflictos y, entre ellos, al arbitraje, ya que la declaratoria de orden público por parte del legislador de una determinada materia lo que comporta es la imposibilidad de que las partes puedan relajar o mitigar las debidas cautelas o protecciones en cabeza del débil jurídico, las cuales son de naturaleza sustantiva; siendo, por el contrario que la libre y consensuada estipulación de optar por un medio alternativo -vgr. Arbitraje, mediación, conciliación, entre otras-, en directa e inmediata ejecución de la autonomía de la voluntad de las partes es de exclusiva naturaleza adjetiva.

(...Omissis...)

Inclusive, todo lo anterior (que luce abstracto y general) resultará fácilmente comprobable con el examen o test que se haga -en cada caso- de la medida o extensión del propio juez ordinario; en otras palabras, para conocer si algún

² Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40.418, de fecha 23 mayo 2014.

³ Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 39.055, de fecha 10 de noviembre de 2008.

tópico de cierta relación jurídica es susceptible de arbitraje o no, bastará con discernir si allí puede llegar también el conocimiento de un juez, pues si es así, no habrá duda de que también es arbitrable por mandato de la voluntad de las partes. Esto, en contraposición al ámbito exclusivamente reservado al conocimiento de una autoridad administrativa, en donde no pueden llegar los árbitros, como tampoco el juez. (Vgr. En materia arrendaticia ni los jueces ni los árbitros pueden fijar los cánones máximos a cobrar en los inmuebles sujetos a regulación de alquileres; pero los primeros sí pueden conocer (tanto el juez como los árbitros) de cualquiera de las pretensiones a que se refiere el artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios; también en materia de consumo, ni los jueces ni los árbitros pueden imponer multas por 'remarcaje' de precios, pero sí pueden conocer de pretensiones de contenido pecuniario entre un comprador, consumidor o usuario contra un fabricante, expendedor o prestador; también en el ámbito laboral, ni los jueces ni los árbitros pueden negar o inscribir a un Sindicato, pero sí pueden resolver las pretensiones que se intenten sobre la interpretación o cumplimiento de una convención colectiva)".

(Resaltado nuestro).

En virtud de ello la Sala admite que el carácter imperativo, irrenunciable y de orden público de ciertas normas en materia de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, no es impedimento para que las partes (arrendador y arrendatario) puedan ejercer su derecho fundamental de someter a arbitraje las controversias que puedan surgir, o que surjan entre ellos con motivo de la relación arrendaticia, tales como: (i) las demandas por desalojo; (ii) cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento; (iii) reintegro de alquileres pagados en exceso; (iv) reintegro de depósito en garantía; (v) ejecución de garantías; (vi) prórroga legal; (vii) retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia, siempre que se trate de un arbitraje de derecho, el cual obliga al árbitro a utilizar las normas sustantivas previstas en la legislación especial.

Además, la ampliación del arbitraje a sectores tradicionalmente considerados ajenos a su ámbito de aplicación es la tendencia moderna, lo cual resulta plenamente acorde con el espíritu, propósito y razón de los artículos 253 y 258 de nuestra Carta Magna, en contraposición a lo que ocurre con lo dispuesto en el artículo 41, literal “j” de la Ley especial, que en lugar de promover, impulsar o favorecer este medio alternativo de resolución de conflictos, lo rechaza, impidiendo su admisibilidad, lo cual resulta contrario al espíritu del legislador y a los criterios vinculantes sentados por la Sala Constitucional en sentencias N° **192/2008**; **1.541/2008** y **1.067/2010**.

Es en virtud de lo antes mencionado que la Sala adoptó el criterio de que, el empleo del arbitraje como medio alternativo de solución de conflictos es plenamente admisible para debatir y resolver aquellos casos de arrendamientos de locales comerciales en los que las partes decidan acudir al mismo, contando el árbitro con todas las potestades propias de un juzgador independiente y autónomo, conocedor del derecho, que debe velar de igual manera por su correcta interpretación y aplicación, dándole prevalencia a los principios y normas constitucionales, en atención a lo cual se declara conforme a derecho la desaplicación por control difuso de la constitucionalidad del artículo 41, literal “j” de la Ley especial que se hizo el pasado 15 de septiembre de 2016.

Finalmente y como consecuencia del pronunciamiento anterior, la Sala ordenó abrir de oficio el procedimiento de nulidad por inconstitucionalidad contra el referido artículo, de acuerdo a lo previsto en el artículo 34 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia⁴. A tal efecto, dicha Sala actuando en ejercicio la competencia establecida en el artículo 336, numeral 1°, de la Constitución de la República Bolivariana

⁴ Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 39.522, de fecha 1 de octubre de 2010..

de Venezuela y en el artículo 25, numeral 3°, de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, ordenó el trámite al referido procedimiento de conformidad con lo previsto en los artículos 135 y siguientes de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia.

Se adjunta en archivo separado:

- Sentencia N° 702, de fecha 18 de octubre de 2018, de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia

El presente Boletín no constituye una opinión legal, para cualquier aclaratoria con relación al contenido del mismo, pueden comunicarse con:

MÁRQUEZ, HENRÍQUEZ, ORTIN & VALEDÓN

(MHOV ABOGADOS).