

## **ARBITRAJE Y ALQUILER (II)**

### **EL ARBITRAJE PARA RESOLVER CONFLICTOS SOBRE EL IMPAGO DE RENTAS Y DESAHUCIO EN ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS**

Autor: IAGO PÁSARO MÉNDEZ (Abogado)  
Arbitraje, arrendamientos y consumo  
Fecha: Diciembre 2007. España.

Aviso Legal: El presente artículo contiene opiniones del autor y no supone asesoramiento legal. Para la utilización, divulgación, cita o referencia, ya sea parcial o total los contenidos del presente ensayo, es necesario el consentimiento expreso del autor, debiendo citar, en todo caso, autor, título del ensayo y fecha de publicación con la referencia © Copyright IAGO PÁSARO MÉNDEZ

## ARBITRAJE Y ALQUILER (II)

### EL ARBITRAJE PARA RESOLVER CONFLICTOS SOBRE EL IMPAGO DE RENTAS Y DESAHUCIO EN ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS

En los últimos meses parece haber surgido un interés hacia el arbitraje en arrendamientos urbanos y muy especialmente, como un método de solución de conflictos originados en relación al pago de las rentas y el desahucio del arrendatario. Es decir, como una “garantía” para el arrendador pero, ¿es viable y en su caso, recomendable? Adelanto que la cuestión no es pacífica. En un artículo escrito hace ya dos años, apuntaba la viabilidad de aplicar el arbitraje en arrendamientos urbanos, **siempre y cuando se respetase la ley, la moral y el orden público**, afirmaciones que sigo manteniendo, reitero, siempre y cuando se respete la ley, la moral y el orden público.

En primer lugar, jamás debe olvidarse que **el arbitraje nunca debe ser un método para favorecer a una parte frente a la otra**. Un arbitraje debe ser entre iguales, con el objetivo de solucionar conflictos que pudiese surgir en sus relaciones contractuales. En este sentido, y sin pretender entrar en la discusión sobre la posición jurídica que posee un inquilino ante un intermediario en las transacciones arrendaticias así como tampoco en la condición de las personas jurídicas como consumidoras – *concepto por otro lado alejado de la definición comunitaria* –, es habitual que los contratos de alquiler se formalicen entre partes, entre iguales (personas físicas entre sí, o personas jurídicas entre sí) y como tal, tienen la posibilidad de pactar las condiciones que consideren oportunas y como no, la sumisión al arbitraje en aquellos aspectos que consideren necesarios, y esté permitido.

Desde mi punto de vista, en estos casos, es totalmente viable el arbitraje en derecho sobre las acciones estudiadas. **Su recomendación o no, dependerá del contrato y las condiciones pactadas.**

Sin embargo, no es menos cierto que cada vez son más habituales las empresas dedicadas al alquiler de viviendas, siendo éstas las propietarias de los inmuebles y las que las ofertan. Es por ello por lo que partiendo de la base que el arrendador (persona jurídica) alquila una vivienda, el arrendatario (persona física) puede encuadrarse en la condición de consumidor en base al concepto dado por la Ley 26/1984 General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, modificada por la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de Mejora de la Protección de los Consumidores y Usuarios al establecer como “ *aquella persona, física o jurídica, que adquiere bienes o productos para su utilización y consumo personal, sin que esos bienes se integren en procesos de producción o de comercialización*”, es decir, como destinatarios finales y sin que vuelvan a salir al mercado, no teniendo tal consideración quienes adquieran, almacenen, utilicen o consuman bienes o servicios, con el fin de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros.

La definición contenida en el apartado 1, se complementaba con el apartado 2:

*“A los efectos de esta Ley, **son consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de quienes los producen, facilitan, suministran o expiden.**”*

Así las cosas, el viernes 30 noviembre 2007 se aprobó el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (BOE núm. 287), promulgándose el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, cuyo artículo 3 define un “nuevo” concepto general de consumidor y de usuario:

*“es la persona física o jurídica **que actúa en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional.**”*

Tal y como expresa el Apartado III de la Exposición de Motivos del RD Legislativo 1/2007, es consumidor / usuario:

*“...el que interviene en las relaciones de consumo **con fines privados**, contratando bienes y servicios **como destinatario final**, sin incorporarlos, ni directa, ni indirectamente, en procesos de producción, comercialización o prestación a terceros.”*

En consecuencia, sigue siendo consumidor la persona que alquila una vivienda para su uso, ya que **actúa en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional, y por lo tanto sigue siendo encuadrable en el “nuevo” concepto.**

Pues bien, en mi opinión, **en estos casos entre des-iguales**, no considero que resulte recomendable incluir el arbitraje privado en el contrato de arrendamiento como medio para solucionar los conflictos por impago de rentas y/o desahucio, y ello por varios motivos:

- Tal y como establece el artículo 31.4 de la Ley 44/2006 de la LGDCU:

*“Los convenios arbitrales con los consumidores **distintos del arbitraje de consumo** previsto en este artículo, **sólo podrán pactarse una vez surgido el conflicto material o controversia** entre las partes del contrato salvo que se trate de la sumisión a órganos de arbitraje institucionales creados por normas legales o reglamentarias para un sector o un supuesto específico. **Los convenios arbitrales pactados contraviniendo lo dispuesto en el párrafo precedente serán nulos.**”*

Esta regla se completa con la determinación de la **nulidad de los pactos suscritos contraviniéndola**, en aplicación de las previsiones de la propia Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios sobre la imposibilidad de renunciar a los derechos reconocidos por la ley al consumidor.

- A nadie se le escapa que si surge un conflicto por impago de rentas y/o desahucio, el inquilino que tenga la condición de consumidor, jamás aceptaría el arbitraje privado y menos si se desarrolla en un domicilio distinto al de la vivienda. Sobre el particular, también existen discrepancias sobre si es posible o no que tenga lugar en sitio distinto al de la vivienda pero considero que si estamos en una relación jurídica en que una de las partes es un consumidor, no sólo no es procedente el arbitraje privado sino que tal y como establece el Artículo 90 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, en relación a los bienes inmuebles, arbitraje y cláusulas abusivas:

*Son, asimismo, abusivas las cláusulas que establezcan:*

*1. La sumisión a arbitrajes distintos del arbitraje de consumo, salvo que se trate de órganos de arbitraje institucionales creados por normas legales para un sector o un supuesto específico.*

*2. La previsión de pactos de sumisión expresa a Juez o Tribunal distinto del que corresponda al domicilio del consumidor y usuario, al lugar del cumplimiento de la obligación o aquél en que se encuentre el bien si éste fuera inmueble.*

Por lo tanto, descartaría que el lugar del arbitraje fuese en lugar ajeno a la vivienda, aunque según el caso, repito, dependiendo de la posición jurídica de las partes, podría pactarse otro distinto, debiendo estar al contrato concreto.

- Asimismo, teniendo en cuenta la existencia de procesos especiales para estos supuestos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, considero que no resulta recomendable ni tampoco “**eficaz, ágil y barato**” introducir la figura del arbitraje privado en todos los contratos de arrendamiento ya que no resulta sencillo que el árbitro - *aunque pueda y así deba hacerlo* – haga cumplir las normas de la LAU (artículos 6 a 28) y especialmente la posibilidad de enervación de la acción establecida en el artículo 22 de la LEC, requisitos procedimentales, derechos de defensa, y garantías sobre todo del arrendatario. **Mucho menos si el arbitraje es en equidad, opción que descarto totalmente.**
- Si no se cumplen estos requisitos, se podrían vulnerar normas de carácter imperativo y el laudo podría anularse.

- En caso de que el árbitro sí cumpliera fielmente la ley, **el arbitraje privado podría llegar a ser incluso más lento que la justicia ordinaria** ya que según la Ley 60/2003 tendría 6 meses para resolver y dictar el laudo, pudiendo darse el supuesto en el que si el inquilino no lo cumple de *motu proprio*, el arrendador tendría que solicitar su ejecución ante el Juzgado, pudiendo asimismo el arrendatario recurrir el laudo según la Ley de Arbitraje y la LEC, hasta 2 meses después de que éste haya sido dictado y notificado.

En definitiva, el arrendador que incluya una cláusula de arbitraje privado en sus contratos debe tener muy presente todas las opciones ya que puede arriesgarse a que surgido el conflicto e iniciado un procedimiento arbitral en arrendamientos urbanos de viviendas, el arrendatario excepcione no sólo su condición de consumidor - *si tuviese tal condición* -, sino también el incumplimiento de los requisitos de la ley para ejercitar las acciones estudiadas, pudiendo decaer las pretensiones, totalmente defendibles, del arrendador para que el inquilino abone las rentas impagadas o desaloje la vivienda si ha incumplido con sus obligaciones.

Seguiré manteniendo y apoyando el arbitraje como método eficaz, rápido y justo para resolver conflictos, siempre que sea acorde con la ley y una vez estudiadas todas las posibilidades y consecuencias que puedan derivarse de la relación jurídica, nunca antes.