

Arbitraje en materia de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial

Edgar A. Jiménez T.*

Como se sabe, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia venezolano en octubre de 2018 conoció acerca una desaplicación por control difuso¹ de la disposición que prohíbe de manera taxativa el arbitraje –privado– para resolver conflictos en materia de arrendamiento de inmuebles de uso comercial².

La desaplicación fue realizada por la abogada Irma Lovera de Sola en su carácter de árbitro único en un caso que versó sobre la terminación por expiración del plazo de un contrato de arrendamiento de un local comercial, sustanciado conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas.

En el caso concreto, la Sala Constitucional procedió a verificar que el control de constitucionalidad

realizado por el árbitro único fue aplicado de manera correcta

obedeciendo “...realmente a un proteccionismo constitucional”. En ese sentido, el primer análisis realizado por la Sala fue sobre la potestad de los árbitros de ejercer el control difuso sobre una norma. Seguidamente, la Sala procedió a determinar si la desaplicación por control de la norma en cuestión fue realizada conforme a derecho.

1. Respecto a la potestad de los árbitros de ejercer el control difuso de constitucionalidad, la Sala recordó que en Venezuela es reconocido constitucionalmente que el arbitraje es parte del sistema de justicia, y ello supone la realización de una actividad jurisdiccional aun cuando los

* Estudiante de segundo semestre de Derecho de la Universidad Monteávila, Caracas-Venezuela. Actualmente pasante en el Centro Empresarial de Conciliación y Arbitraje

¹ El control difuso es la facultad que posee cualquier tribunal de la república para declarar en un caso específico la invalidez de una norma jurídica en virtud que esta contradiga otra norma de mayor rango del ordenamiento jurídico.

² Literal J, Artículo 41 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40.418 del 23 de mayo de 2014.

árbitros no forman parte del poder judicial.

Para la Sala, la actividad que desarrollan los árbitros es auténtica función jurisdiccional, lo que supone que los mismos tienen iguales derechos y obligaciones que los jueces de la República, y en consecuencia, los árbitros deben velar, al igual que los jueces, por – encauzar- su actividad en el marco de la Constitución venezolana para garantizar la supremacía de la misma.

Con base en las consideraciones anteriores, la Sala concluyó respecto a este punto que el deber de los jueces de asegurar la integridad de la Constitución mediante el control difuso de la constitucionalidad es extensible a los árbitros cuando una norma jurídica sea incompatible con alguna disposición constitucional.

2. Respecto a si la desaplicación por control difuso fue realizado conforme a derecho, la Sala reconoció que en efecto hay materias que son de orden público en donde las partes no pueden “relajar” las normas y en consecuencia, el árbitro o juez tampoco podría ir en contra de la misma, sin embargo, el hecho de que existan normas con carácter imperativo, irrenunciable y de orden

público en materia de arrendamiento de inmuebles de uso comercial, no es razón para que las partes no puedan pactar un arbitraje, ya que el árbitro, al igual que el juez, estaría en la obligación de aplicar las normas sustantivas aplicables al caso tomando siempre en consideración las disposiciones de orden público.

A manera de resumen, la Sala recordó que el arbitraje al ser reconocido por la Constitución debe ser considerado como un derecho fundamental que tienen las partes de someter sus controversias de carácter privado a un panel arbitral, en esa medida, la Sala indicó que prohibir el arbitraje en una materia naturalmente privada iría en contra de una disposición constitucional que favorece y promueve el uso del arbitraje, por lo que resultaría totalmente procedente ejercer el control constitucional pertinente sobre cualquier norma de rango legal o sub-legal que coarte el derecho fundamental de acudir a arbitraje.

Es de importancia mencionar que con esta sentencia se logró el reconocimiento de dos hechos importantes para la comunidad del arbitraje en Venezuela; en primer lugar, se re- abrió nuevamente la posibilidad de llevar a arbitraje controversias que versen sobre

arrendamiento de inmuebles para uso comercial, que aunque no haya aun una declaratoria de nulidad sobre el literal “J” del Artículo 41 de la Ley en cuestión, este paso da señales positivas para pensar que prontamente habrá un pronunciamiento de la Sala Constitucional declarando la nulidad por inconstitucionalidad de la norma; y por último, se reconoció de manera clara y directa que el árbitro tiene una función jurisdiccional amplia y extensa, que incluso implica el mismo debe hacer uso de la herramienta de control difuso de constitucionalidad cuando el caso concreto lo amerite.