

M.^a del Mar CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

• **ENUNCIADO:**

Formulada demanda de juicio de desahucio interesando la resolución de un contrato de arrendamiento de una vivienda, el arrendatario planteó una declinatoria de competencia, alegando hallarse sometida la cuestión litigiosa a arbitraje, al contener el contrato de arrendamiento una cláusula en la que se indicaba que cualquier interpretación o conflicto planteado sobre el mismo contrato quedaba sometido a arbitraje.

• **CUESTIÓN PLANTEADA:**

Posibilidad de someter la sustanciación de la resolución del contrato de arrendamiento a arbitraje.

• **SOLUCIÓN:**

La cuestión planteada se concreta en la posibilidad de someter la sustanciación de la resolución del contrato de arrendamiento a un arbitraje, al entender el arrendatario que, por su naturaleza, se halla fuera de su ámbito de remisión.

En este punto, la Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial (AP) de Alicante de 24 de octubre de 2001 se pronunció negando dicha posibilidad, al entender que el conocimiento de las demandas de desahucio no puede incardinarse en el supuesto de categorías de libre disposición como establece el artículo 1.º de la Ley de 5 de diciembre de 1988. No obstante ello procede recordar que el artículo 39.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 permite el sometimiento de los litigios a los Tribunales arbitrales de conformidad con lo establecido con la Ley citada de 1988; a su vez la Sentencia de 5 de diciembre de 2002 de la Sección 3.ª de la AP de Baleares manifestó que «Sabido es el artículo 1.561 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (de 1881) establece que el conocimiento de las demandas de desahucio corresponde exclusivamente a la jurisdicción ordinaria, precepto que venía siendo interpretado por la jurisprudencia en el sentido de que no cabe el arbitraje en materia arrendaticia cuando el laudo pudiera implicar la resolución contractual. Bajo la vigencia de las anteriores leyes de arrendamientos urbanos, la aplicabilidad de la cláusula compromisoria en materia de desahucios venía sistemáticamente vedada por la doctrina del Tribunal Supremo. Así, entre otras, en las sentencias de 21 de marzo de 1950, 24 de abril de 1971 y 3 de febrero de 1972. Esta línea jurisprudencial se basaba en que a partir de la dicción literal del citado artículo 1.561 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no cabían arbitrajes en materia de desahucios. Sin embargo, dentro de esta tendencia general la propia jurisprudencia fue abriendo vías a la resolución extrajudicial de conflictos

arrendaticios. Es el caso de la sentencia de 28 de febrero de 1962 que permitió el arbitraje en materia de desahucio respecto a los arrendamientos de locales de espectáculos de cierta duración, afirmando que la imperatividad de la ley locativa urbana sólo afectaba a la prórroga obligatoria, pero las demás materias quedaban sujetas a la disponibilidad de las partes y, por ende, a la posibilidad de arbitraje, doctrina seguida en las sentencias del Alto Tribunal de 4 de mayo de 1962 y 24 de enero de 1969, que ampliaron notablemente el margen del arbitraje al señalar que únicamente era indisponible la prórroga forzosa. En el mismo sentido pueden citarse las sentencias de 1 de abril de 1987 y de 14 de julio de 1989, resolución esta última en la que se afirma que la disponibilidad de la materia arbitral no puede venir marcada simplemente por el carácter tuitivo de la ley sustantiva ni mucho menos por la especialidad procesal que le haya sido adjudicada. Si a cuanto antecede unimos que el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica suprimió, en su artículo 9.º, la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos, única materia que, según la jurisprudencia antes citada, quedaba fuera del poder de disposición de las partes, habremos de concluir que el convenio arbitral de autos, celebrado el 21 de septiembre de 1993 es válido en cuanto que su objeto no se halla comprendido en ninguno de los supuestos del artículo 2.º 1 de la Ley de Arbitrajes de Derecho Privado de 5 de diciembre de 1988»; en el mismo sentido se pronuncia la AP de Palencia en Sentencia de 10 de abril de 2000 en la que se manifiesta que: «Porque parece claro que según resulta del art. 1.º de la Ley 36/1988 pueden someterse a arbitraje cuantas cuestiones litigiosas se estimen oportunas, sin más limitaciones que las que establece el art. 2.º de la citada Ley, por lo que cabe someter a dicha Institución no sólo la interpretación y determinación del contenido de un contrato de arrendamiento, sino también todo lo concerniente a su ejecución, y en su caso, su resolución por incumplimiento, ámbito que viene corroborado por lo dispuesto en el art. 39.5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos».

A mayor abundamiento, habiendo desaparecido en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil un precepto igual al referido de la Ley de 1881, y debiendo tener presente que, no obstante tener un tratamiento especial la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago en el que la situación de rebeldía se interpreta, *ope legis*, como un allanamiento, el juicio de desahucio se presenta como la vía procesal para sustanciar la referida acción resolutoria, sin sustraerla de la denominada libre disposición de las partes que establece el artículo 1.º de la Ley de 1988.

• SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 36/1988 (Arbitrajes de Derecho Privado), art. 1.º.
- Ley 29/1994 (LAU), art. 39.
- SAP de Alicante de 24 de octubre de 2001.
- SAP de Baleares (Secc. 3.ª) de 5 de diciembre de 2002.