

2008/02/05

Los Tribunales rechazan el arbitraje inmobiliario imposibilitando tanto el cobro de rentas como el desahucio por esta vía considerada contraria al orden público.

Con supuestamente tanto papel (garantías) vendido, tenía que llegar el momento en el que un arrendador solicitase el pago de rentas y/o desahucio a través del arbitraje. El arrendador pagó en su día una cantidad a entidades privadas de arbitraje que le “*garantizaban*” su alquiler, que le garantizaban que todo se arreglaría a su entera satisfacción. El mensaje de las garantías, su esencia, era clara: cobraremos y/o echaremos a su inquilino si no paga y todo ello por cuarenta y pico eurillos de nada.

Si la información que hemos visto en numerosos medios de comunicación es correcta –lo dudamos porque no se pueden verificar estas cifras de forma independiente— algunas entidades arbitrales en España llevan cobrados en concepto de “*garantías de alquiler*” varios millones de euros. Han vendido pesetas a duro. Peor, ni siquiera han vendido esa sola peseta. Resulta que no hay nada, ni garantía, ni nada. Lo que hay son varios millones de euros cobrados a cambio de un servicio que los tribunales impiden proveer, al menos en lo que respecta a los Juzgados de 1ª Instancia de Madrid nº 21 y 26. Veamos los autos.

Empezamos aclarando a los arrendadores que un laudo arbitral es un instrumento declarativo, no ejecutivo. El laudo sólo deviene ejecutivo de dos maneras: una, cuando se cumple sobre la base de la voluntad de ambas partes y, dos, cuando se ejecuta forzosamente en los Tribunales. Así, cuando la voluntad de la parte condenada en arbitraje flaquea, no queda más remedio que ejecutar forzosamente el laudo según establece la ley de arbitraje vigente hoy en España. Por si acaso hay alguna duda en la mente de algún arrendador, a nadie excepto al Poder Judicial le es dado ejecutar lo juzgado, incluyendo lo juzgado en sede arbitral.

#### Ley 60/2003, de 23 de Diciembre, de Arbitraje

#### TÍTULO VIII DE LA EJECUCIÓN FORZOSA DEL LAUDO

Artículo 44. Normas aplicables.

La ejecución forzosa de los laudos se regirá por lo dispuesto en la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#) y en este Título.

Artículo 45. Suspensión, sobreseimiento y reanudación de la ejecución en caso de ejercicio de la acción de anulación del laudo.

1. El laudo es ejecutable aun cuando contra él se haya ejercitado acción de anulación. No obstante, en ese caso el ejecutado podrá solicitar al tribunal competente la suspensión de la ejecución, siempre que ofrezca caución por el valor de la condena más los daños y perjuicios que pudieren derivarse de la demora en la ejecución del laudo. La caución podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 529 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Presentada la solicitud de suspensión, el tribunal, tras oír al ejecutante, resolverá sobre la caución. Contra esta resolución no cabrá recurso alguno.

2. Se alzará la suspensión y se ordenará que continúe la ejecución cuando conste al tribunal la desestimación de la acción de anulación, sin perjuicio del derecho del ejecutante a solicitar, en su caso, indemnización de los daños y perjuicios causados por la demora en la ejecución, a través de los cauces ordenados en los artículos 712 y siguientes de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#).

3. Se alzará la ejecución, con los efectos previstos en los artículos 533 y 534 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando conste al tribunal que ha sido estimada la acción de anulación.

Si la anulación afectase sólo a las cuestiones a que se refiere el apartado 3 del artículo 41 y subsistiesen otros pronunciamientos del laudo, se considerará estimación parcial, a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 533 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#).

En el procedimiento de ejecución forzosa del laudo 646/2007 ante el Juzgado de 1ª Instancia de Madrid nº 26 leemos el siguiente fundamento de derecho:

Es claro que la resolución de un contrato de arrendamiento por falta de pago y consecuentemente el desahucio del arrendatario, han de ser declarados judicialmente tras el procedimiento que con carácter imperativo se señala en la LEC, **quedando excluidos del arbitraje**.

Apoyándose en el artículo 21 de la vigente ley de arbitraje, el Juzgado estima que los contratos de arrendamiento no son materia de libre disposición conforme a derecho.

De conformidad con el artículo 21 de la vigente Ley de Arbitraje “*Son susceptibles de arbitraje las*

*controversias sobre materias de libre disposición conforme a derecho*". **La regulación procesal del desahucio establecida en la LEC tiene carácter imperativo, en el sentido de ser una materia indisponible para las partes** por el efecto coercitivo que supone la consecuencia de la resolución por falta de pago y el consiguiente lanzamiento del inquilino de la vivienda que ocupa.

En el siguiente párrafo, el Juzgado entiende que ni tan siquiera le es dado a las partes pactar el arbitraje en un contrato de arrendamiento.

La Disposición Derogatoria Única 2.6ª LEC 1/2000 ha derogado expresamente el art. 39 de la LAU, que en su número 5º establecía la posibilidad de que se pactara el sometimiento de los litigios a los tribunales arbitrales. **La vigente LEC ha derogado este precepto**, indudablemente por estimar que corresponde a la jurisdicción ordinaria, con carácter exclusivo, el conocimiento de las demandas de desahucio, postura que, por lo demás, es la que había establecido la jurisprudencia ya desde la derogada LAU 1964.

El Juzgado aprecia que *"la particularidad de la regulación procesal del desahucio es de imposible encaje en el procedimiento arbitral"*. Este es un asunto de crítica importancia. Dirigiéndonos a quienes quizás desconozcan el concepto de *"enervación"*, el concepto significa en su esencia que el juicio acaba si el arrendatario paga lo que debe. La enervación es una primera y única oportunidad de saldar la deuda. Este concepto –y derecho— no está contemplado en arbitraje porque la ley de arbitraje vigente en España es de naturaleza principalmente mercantil, no civil. La *"garantía"* que se vende al arrendador no hace referencia a este derecho que el arrendatario tiene en juicio ordinario. Lo que busca el arrendador comprando esta *"garantía"*, este *"pseudo-seguro"* de desahucio es desahuciar a la primera. Este Tribunal nos dice que no, y lo dice alto y claro.

Con independencia de otros argumentos, **la particularidad de la regulación procesal del desahucio es de imposible encaje en el procedimiento arbitral**, pues quedaría sin regulación específica el ejercicio de la facultad de enervación de la acción resolutoria [...]

El Juzgado termina:

**Es pues, la materia de arrendamientos, sobre la versa el laudo cuya ejecución se pretende, materia no susceptible de disposición, por contraria al orden público, procediendo la inadmisión de la demanda.**

El arrendador en este caso se creía cubierto, inmune porque así se lo garantizaron. Si alguien llama a algo *"garantía"* y lo vende como tal, quien lo compra entiende que lo que ha sucedido no debiera haber sucedido. El arrendador compró papel que resulta no valer más que el precio del papel en una papelería.

Sin salir del edificio nos vamos a otra sala, al Juzgado de Instancia nº 21 a visitar el procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1375/2007. Los fundamentos de derecho son idénticos.

Desconocemos si se apelaron los Autos pero es improbable que una apelación prospere ante Juzgados que consideran el arbitraje en materia de arrendamientos como contrario al orden público ni más ni menos, que consideran que las partes no pueden tan siquiera pactarlo.

Advertimos que los Autos no entran en el fondo de lo decidido por los árbitros por ser irrelevante. Es probable –seguro diríamos— que los arrendatarios dejaron de pagar las rentas, pero es irrelevante. No es la cuestión que interesa. Interesa que hay tribunales en España que opinan que no cabe el arbitraje inmobiliario según derecho.

Hemos sostenido desde hace tiempo, y seguimos sosteniendo, que este fenómeno del arbitraje arrendatario es fruto de una espantada, una huida hacia adelante ante la imposibilidad para cualquier entidad privada de arbitraje para administrar arbitrajes de consumo a menos que el consumidor acepte el arbitraje una vez surgida la disputa.

¿Qué tendrá el arbitraje civil que tanto desasosiego causa en tantos países, no sólo España? Sencillo, dinero abundante y relativamente fácil de conseguir cuando se opta por el descaro, la emboscada, la parcialidad como reclamo y bandera, tal y como sucedió en materia de arbitraje de consumo desde esquemas arbitrales ajenos al INC. Lo que nunca se ha dado, excepto en España, es la venta de papel, la venta del arbitraje a través de *"garantías"*, la venta de resultados y lo peor y más alarmante, la compra de resultados. Esto sí es grave. Es grave que hayamos llegado al punto en el que alguien pueda creer que el arbitraje se compra para prevalecer, que de verdad lo sienta así. Ante lo esperpéntico, un resultado esperpéntico: *"gana"* el moroso... *"gana"* entre comillas, por supuesto.

Estos Autos no sientan jurisprudencia. No sabemos cómo fallaran los juzgados de Barcelona, de Valencia, de Oviedo, de Jaén, de Málaga, de donde sea. Habremos de esperar.

En principio, miles de arrendadores tienen en casa y bien guardadas unas *"garantías"* que no valen para nada, o cuya eficacia está claramente en entredicho cuando menos; no lo decimos nosotros, sino los Tribunales de Madrid como hemos documentado y a los que sumarán muchos más probablemente. ¿Qué harán los propietarios de estos pisos cuando se enteren? Estaremos atentos por pura curiosidad.

De otro lado, nos preguntamos qué harán las inmobiliarias que han apostado por el arbitraje en los alquileres cuando se enteren que las *"garantías"* no garantizan nada en absoluto, o que la garantía está objetivamente en entredicho. ¿Quién será responsable ante los arrendadores? ¿Las entidades arbitrales?, ¿las inmobiliarias que promueven estas *"garantías"*? ¿En qué medida compartirán la responsabilidad de promover lo que nuestros tribunales comienzan a considerar inviable en

derecho?

Respecto al gobierno ya sea central, autonómico o local; o cambian la Ley o no pueden proponer el arbitraje, so pena de arriesgar una más que probable anulación de laudos.

Por último es necesario advertir que los Autos no se pronuncian sobre la legalidad de vender "*garantías de alquiler*" como forma aceptable de pacto arbitral. Es un asunto que no interesa porque aunque en forma sea claramente bochornoso y abusivo -en nuestra opinión- los Autos iban encaminados a lanzar otro mensaje de fondo infinitamente más contundente: en el ordenamiento jurídico español no cabe el arbitraje inmobiliario. Los Magistrados que firman los Autos no añaden "*y punto*" de milagro.

Ante tan tajante negativa a ejecutar, sólo nos falta ver que ante un Auto contrario, los proveedores de estos "*servicios de arbitraje*" eviten recurrirlos para ir con el mismo asunto de sala en sala hasta que suene la flauta. No sería de extrañar porque el arbitraje civil en España es la jungla, pero si sucede se sabrá y las consecuencias serían de máxima gravedad sin duda.