

Roj:AAP M 418/2008
Órgano:Audiencia Provincial
Sede:Madrid
Sección:21
Nº de Recurso:504/2007
Nº de Resolución:29/2008
Fecha de Resolución:22/01/2008
Procedimiento:Recurso de apelación
Ponente:GUILLERMO RIPOLL OLAZABAL
Tipo de Resolución:Auto

AUD. PROVINCIAL SECCIÓN N. 21

MADRID

AUTO: 00029/2008

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID

Sección 21

18020

C/ FERRAZ, 41

Tfno.: 913971838-39-41-42 Fax: -

N.I.G. 28000 1 7034434 /2007

Rollo: RECURSO DE APELACIÓN 504 /2007

Proc. Origen: EJECUCIÓN FORZOSA DEL LAUDO ARBITRAL 157 /2007

Órgano Procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 39 de MADRID

Ponente: ILMO. D. GUILLERMO RIPOLL OLÁZABAL

SJC

De: Mariana

Procurador: JAVIER FREIXA IRUELA

Contra:

Procurador:

A U T O

Magistrados Ilmos. Sres.:

D. GUILLERMO RIPOLL OLÁZABAL

D. RAMON BELO GONZALEZ

D^a. MARÍA ALMUDENA CANOVAS DEL CASTILLO PASCUAL

En MADRID, a veintidós de enero de dos mil ocho. La Sección Vigésimoprimera de la Audiencia Provincial de Madrid,

compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos de juicio de ejecución de laudo arbitral, procedentes del Juzgado de 1^a Instancia nº 39 de Madrid, seguidos, como apelante-demandante D^a. Mariana .

VISTO, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. GUILLERMO RIPOLL OLÁZABAL.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Presentada la demanda de ejecución de laudo arbitral por D^{ña}. Mariana contra D. Luis Andrés , el Juzgado de Primera Instancia número 39 de Madrid, a quien correspondió el conocimiento del asunto, dictó auto el 6 de febrero de 2007 , aclarado por otro de 29 de marzo del mismo año, no dando lugar al despacho de ejecución solicitado; auto que ha sido recurrido en apelación por D^{ña} Mariana .

SEGUNDO.- Elevadas las actuaciones ante esta Audiencia Provincial, se señaló para deliberación, votación y fallo del recurso el día 15 de enero de 2008 .

II.- RAZONAMIENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- D. Luis Andrés y D^a. Mariana habían suscrito el uno de febrero de 2006 un contrato de arrendamiento relativo a una vivienda amueblada sita en el piso NUM000 - NUM001 de la calle DIRECCION000 nº NUM002 de la ciudad de León y como anejo la plaza de garaje nº NUM003 ubicada en el sótano NUM004 del mismo edificio, firmando las partes un impreso separado, denominado "garantía de alquiler", fechado el 27 de mayo de 2006, que contiene un convenio arbitral por el que aquellos sometían las posibles controversias derivadas del incumplimiento del contrato al arbitraje de la Asociación Corte Española de Arbitraje Económico de Derecho y Equidad, estipulándose que el arbitraje sería de equidad.

El 8 de septiembre de 2006 se dicta por el arbitro D^a. Sandra , dentro de un arbitraje institucional de la Asociación Corte Española de Arbitraje Económico de Derecho y Equidad, un laudo de equidad, por el que, en esencia, declara que D. Luis Andrés ha incumplido la relación contractual arrendaticia que mantenía con D^a. Mariana , por la falta de abono de las rentas y otras cantidades asumidas por aquél, declarando resuelta la relación arrendaticia; que el Sr. Luis Andrés deje libre y a disposición de la Sra. Mariana la vivienda arrendada, así como que el primero abone a la última en concepto de cantidades adeudadas por impago de rentas y gastos asumidos, la cantidad de 1.899,37 euros, que se incrementaría en 13 euros por cada día que pasase desde la fecha de notificación del laudo hasta que la demandante obtuviera la plena disposición del inmueble arrendado.

La ejecutante alega que el Sr. Luis Andrés hizo entrega de las llaves de la vivienda el 27 de septiembre de 2006, por lo que interesa se despache la ejecución por 1.899,37 euros de rentas vencidas y no satisfechas, 182 euros de demora en el abandono de la vivienda, y 89 euros por consumo de electricidad y agua ocasionado con posterioridad al laudo.

El auto del Juzgado de 6 de febrero de 2007 no da lugar al despacho de ejecución por entender que la materia objeto de arbitraje no era susceptible de disposición.

SEGUNDO.- El artículo 2 de la Ley de Arbitraje de 23 de diciembre de 2003 establece con carácter general que son susceptibles de arbitraje las controversias sobre materias de libre disposición conforme a derecho, expresándose en la exposición de motivos que se ha considerado innecesario que la ley contenga ningún elenco, siquiera ejemplificativo, de materias que no son de libre disposición, bastando con establecer que la arbitrabilidad de una controversia coincide con la disponibilidad de su objeto para las partes.

Cuando se dictó la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, el legislador demostraba ser proclive a la posibilidad de la existencia de arbitraje en la materia, pues en el Título 5 del Preámbulo se recordaba la posibilidad de que las partes en la relación jurídica pudieran pactar, para la solución de sus conflictos, la utilización del procedimiento arbitral; en el artículo 39.5 relativo al procedimiento se disponía que las partes podían pactar el sometimiento de los litigios a los tribunales arbitrales, de conformidad con lo establecido en la Ley de Arbitraje de 1988 ; y en la disposición adicional séptima se modificaba esta última ley en cuanto al plazo para dictar el laudo arbitral en conflictos provenientes de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Después, el artículo 39 de la Ley de Arrendamientos Urbanos fue derogado en su totalidad por la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 .

TERCERO.- El tema de la posibilidad de someter a arbitraje cuestiones relativas a la Ley Arrendamientos Urbanos, en especial las que atañen al arrendamiento de vivienda, y muy específicamente una pretensión de resolución del contrato y desahucio por falta de pago de la rentas, siempre ha sido muy controvertido.

Una primera cuestión a resaltar es que se trata de una materia muy delicada de nuestro ordenamiento, en la que la regulación es de carácter imperativo, para proteger los derechos del arrendatario de vivienda (artículo 4.2 de la ley), de modo que no solo nos encontramos ante una regulación minuciosa de los derechos y obligaciones de las partes y de las demás circunstancias atinentes a la relación negocial, sino que la propia ley considera nulas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas de la ley, salvo los caso en que la propia norma expresamente lo autorice.

El segundo aspecto es que el ordenamiento procesal contiene además unas normas imperativas y que pueden considerarse de orden público cuando se pretende la resolución del contrato de arrendamiento y el desahucio del demandado por falta de pago de la renta. Nos referimos, básicamente, al derecho de enervación de la acción (artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), aunque existen otros temas a contemplar (la indicación en la demanda de las circunstancias que pueden permitir o no la enervación de desahucio -artículo 439.3 de la Ley Procesal -, las indicaciones del tribunal acerca de la posibilidad de enervar la acción -artículo 440.3 de la Ley -, o la aplicación del fuero de competencia territorial del artículo 52.1.7º).

No se trata, evidentemente, que toda relación jurídica sujeta en mayor o menor parte a una normativa de carácter imperativo haya de considerarse no disponible para las partes y por tanto no susceptible de arbitraje, pero lo que sí es relevante es que ante una relación jurídica como la contemplada, sujeta a una fuerte normativa de carácter imperativo en protección de los derechos del arrendatario, lo que no es posible, pues no cae en el poder de disposición de las partes es establecer un arbitraje de equidad, que permita obviar la regulación sustantiva de carácter imperativo; conclusión reafirmada cuando contemplemos las disposiciones imperativas de carácter procesal, también incompatibles con un arbitraje de equidad.

Por ello, consideramos que la decisión del auto impugnado es correcta, y en similares términos se ha pronunciado el auto de la Sección 20 de esta Audiencia Provincial de 13 de septiembre de 2007 , que lo que procede desestimar el recurso de apelación interpuesto y confirmar el auto apelado.

CUARTO.- El tema planteado suscita las suficientes dudas de derecho, dado lo controvertido del mismo, para en aplicación de lo establecido en los artículos 398.1 y 394,1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , no efectuar especial imposición de las costas de este recurso.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

III.- PARTE DISPOSITIVA

LA SALA ACUERDA: Desestimar el recurso de apelación interpuesto por D^a. Mariana contra el auto dictado el 6 de febrero de 2007 por el Juzgado de Primera Instancia número 39 de Madrid , aclarado por auto de 29 de marzo del mismo año, en procedimiento de ejecución de que este rollo dimana, y confirmar la citada resolución; sin especial imposición de las costas de este recurso.

Así por este nuestro Auto, del que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo acordamos, mandamos y firmamos.