

Improcedencia de la ejecución de laudo arbitral de equidad que resuelve una relación arrendaticia urbana por falta de pago de la renta arrendaticia

La cuestión litigiosa sobre la que tiene que resolver la Audiencia Provincial de Madrid (Auto núm. 157/2011 de 27 julio, JUR\2011\338057) se refiere a si se debe o no despachar la ejecución de un laudo arbitral de equidad que resuelve una relación arrendaticia urbana de vivienda por falta de pago de la renta arrendaticia con el consiguiente desalojo del inquilino de la vivienda arrendada.

La Audiencia declara que si bien la nueva LAU era proclive a la posibilidad de someter a arbitraje cuestiones relacionados con los arrendamientos urbanos, con la LEC 1/2000, se derogó el art 39 LAU, que preveía dicha posibilidad. En la actualidad, someter a arbitraje cuestiones relacionados con la LAU y especialmente relacionados con el arrendamiento de vivienda en cuanto a la resolución del contrato y desahucio por falta de pago de la rentas, siempre ha sido muy controvertido ya que se trata de una regulación de carácter imperativo para proteger los derechos del arrendatario de vivienda (art. 4.2 de la LAU).

Por consiguiente, si bien no toda relación jurídica sujeta a una normativa de carácter imperativo ha de considerarse no disponible para las partes y por tanto no susceptible de arbitraje, “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”.

Finalmente, la Audiencia desestima el recurso de apelación si bien reconoce la postura favorable al despacho de ejecución por parte de otras secciones de la misma Audiencia, con base en la imposibilidad de examinar de oficio la cuestión el Juzgador al pronunciarse sobre la admisibilidad del despacho de ejecución.

Iuliana Raluca Stroie