

RECIENTE SENTENCIA DECLARA VALIDEZ DEL ARBITRAJE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

Mediante decisión dictada el pasado 18 de octubre de 2018, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, declaró *Conforme a Derecho* la desaplicación, por control difuso, realizada por un árbitro designado en el marco de un procedimiento arbitral administrado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, del literal “j” del artículo 41 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial¹, el cual prohibía de forma expresa el arbitraje en materia de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial.

Correspondió a la Sala Constitucional, conforme a lo establecido en los artículos 25.12 y 33 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, conocer por consulta obligatoria lo relacionado con la desaplicación de la norma antes referida contenida en el laudo dictado el 15 de septiembre de 2016.

El árbitro designado en el marco del procedimiento arbitral, al pronunciarse en torno al principio de competencia, estableció que la prohibición contenida en la norma antes citada era inconstitucional, y por ello todas las

controversias no resueltas que se pudieran suscitar en relación con la aplicación del contrato de arrendamiento objeto de la controversia sometida a su conocimiento, deberían ser resueltas mediante arbitraje, de conformidad con lo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento.

La Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, al pronunciarse sobre la desaplicación por control difuso realizada por el árbitro, se pronunció en los siguientes términos:

“La ampliación del arbitraje a sectores tradicionalmente considerados ajenos a su ámbito de aplicación es la tendencia moderna, lo cual resulta plenamente acorde con el espíritu, propósito y razón de los artículos 253 y 258 de nuestra Carta Magna, en contraposición a lo que ocurre con lo dispuesto en el artículo 41, literal “j” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, que en lugar de promover, impulsar o favorecer este medio alternativo de resolución de conflictos, lo rechaza de plano y de forma tajante coarta e impide su admisibilidad, lo cual resulta contrario a lo dispuesto en las normas

¹ 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 No. 40.418, de fecha 23 de mayo de 2014.

constitucionales antes citadas, así como a los criterios vinculantes sentados por esta Sala Constitucional.

Es por ello, que el empleo del arbitraje como medio alternativo de solución de conflictos es admisible para debatir y resolver aquellos casos de arrendamientos de locales comerciales en los que las partes decidan acudir al mismo, contando el árbitro con todas las potestades propias de un juzgador independiente y autónomo, conocedor del derecho, que debe velar de igual manera por su correcta interpretación y aplicación, dándole prevalencia a los principios y normas constitucionales, en atención a lo cual se declara conforme a derecho la desaplicación por control difuso de la constitucionalidad del artículo 41, literal “j” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (...).”

Habiendo confirmado la desaplicación realizada por el árbitro, la Sala Constitucional ordenó abrir de oficio el procedimiento de nulidad por inconstitucionalidad contra el artículo 41 literal “j” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia.

Esta decisión se suma al creciente criterio jurisprudencial mediante el cual el Tribunal Supremo de Justicia, en distintas salas, ha decidido promover y favorecer al arbitraje como medio alternativo para resolver conflictos.

A partir de esta decisión, no queda duda de que las controversias relacionadas con arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial se podrán someter a arbitraje, siempre que las partes así lo hubiesen pactado en el contrato, o mediante un acuerdo escrito que hubiesen suscrito con posterioridad a la firma del contrato de arrendamiento.

Contactos:

José Gregorio Torrealba
jtorrealba@lega.law
+58(0) 212 901 2608

Mark Melilli Silva
mmelilli@lega.law
+58(0) 212 901 2614

El objetivo del **LEGA Letters** es proveer información a los clientes y relacionados de **LEGA Abogados**. La información contenida en este reporte es sólo a título informativo y no persigue suministrar asesoría legal. Los lectores no deben actuar sobre la base de la información contenida en este reporte, sin obtener previamente asesoría jurídica específica. Los **LEGA Letters** pueden ser reproducidos y compartidos total o parcialmente, indicando siempre la autoría de **LEGA Abogados**.