

## **Control difuso de la Constitucionalidad y Arbitraje en materia de arrendamiento comercial.**

**Irma Lovera De Sola**

La Ley de Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial de 2014, además de la normativa para este tipo de contratos señala una serie de prohibiciones y entre ellas prohibió el "arbitraje privado" en los conflictos que se puedan plantear entre arrendadores y arrendatarios. Desde la promulgación de esta ley en mayo de 2014, quienes nos desenvolvemos en la materia de arrendamiento y en arbitraje teníamos preocupación por esta inadecuada prohibición, ya que consideramos que justamente los arrendamientos de inmuebles comerciales es el campo propicio para el desarrollo del arbitraje, además de la contradicción en que incurría esta norma en relación con la Constitución y con la jurisprudencia ya abundante de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia.

Se nos presentó la oportunidad de arbitrar un caso planteado por la abogada demandante Teresa Borges García junto con el equipo de abogados de su escritorio, que versó sobre la terminación por expiración del plazo de un contrato de arrendamiento de un local comercial. Fui designada árbitro único, estuve al frente del procedimiento y al llegar al momento en que se debía dictar laudo, consideré que era la ocasión propicia para plantear lo que había sido mi criterio, que lo había expuesto ya en el Manual de Arrendamiento Comercial publicado por la Editorial Jurídica Venezolana en el año 2015 y que básicamente consiste en desaplicar la norma ya señalada, es decir en lenguaje coloquial, obviar la prohibición de arbitraje en materia de arrendamiento comercial, utilizando la herramienta legal del control difuso de la constitucionalidad, que es el instrumento adecuado que puede aplicar cualquier juez o árbitro (aunque hasta lo que yo se ningún árbitro en Venezuela lo había aplicado) cuando considera que una norma contradice la Constitución. Así lo hice, decidí en ese laudo arbitral que el literal "j" del artículo 41 de la ley citada contradecía abiertamente los artículos 253 y 258 de la Constitución y las sentencias del Tribunal Supremo de Justicia que cité en el laudo, y en consecuencia no apliqué la prohibición del arbitraje y declaré que si es arbitrable un conflicto surgido en virtud de un contrato de arrendamiento de un local comercial.

Allí comenzó otro rumbo porque la ley establece que este tipo de decisiones, sentencias o laudos arbitrales, que desaplican normas por considerarlas inconstitucionales mediante el control difuso de la constitucionalidad, son de consulta obligatoria a la Sala Constitucional

del Tribunal Supremo de Justicia. El laudo fue dictado el 15 de septiembre de 2016, y la espera ha sido larga, pero la abogada Teresa Borges en algún momento de esa espera consignó en el Tribunal Supremo un escrito que reforzaba la petición de que se dictara sentencia aprobatoria de ese control difuso de la Constitución y solicitando que se decidiera lo más pronto posible.

El 18 de octubre de 2018, fue publicada la sentencia N° 0702<sup>1</sup> de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, que estableció que la desaplicación, en virtud del control difuso de la Constitución por parte de un árbitro en un laudo arbitral, del literal "j" del artículo 41 de la Ley de Arrendamiento Comercial era correcta y ajustada a la máxima ley venezolana que es la Constitución.

La sentencia es muy ilustrativa y enriquece los criterios sostenidos por la Sala Constitucional en relación al arbitraje en general, al arbitraje en materia de orden público y en particular en los arrendamientos comerciales, e incluso ha dado un paso mas al señalar que "el arbitraje es un derecho fundamental de rango constitucional."

Esta sentencia, aunque viene precedida por otras que se inclinan a la tendencia pro-arbitraje, es novedosa porque levanta una prohibición contenida en una ley reciente de 2014 y permite la expansión del arbitraje a un ámbito que le estaba vedado, lo cual significará una promoción del arbitraje que será muy beneficioso para los ciudadanos en general y para los contratantes de alquileres comerciales en particular.

¿Qué pueden hacer los abogados para beneficiarse de manera legítima, ellos y sus clientes? Pueden recomendar incluir cláusula arbitral en los contratos de inmuebles comerciales. ¿Y que pueden hacer los ciudadanos con esta sentencia, para que les sirva? Además de leer la sentencia detalladamente y aclarar con profesionales conocedores de la materia las dudas que les surjan, recomendarle tanto a propietarios como a futuros arrendatarios que incluyan cláusula arbitral en su contrato de alquiler comercial, y de esta manera promocionarán el arbitraje, no solamente de manera abstracta, sino en lo concreto para que se puedan resolver conflictos que surjan entre las partes de un contrato de alquiler comercial de una manera certera, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa, sin dilaciones.

5 de noviembre de 2018

---

<sup>1</sup><http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/octubre/301753-0702-181018-2018-17-0126.HTML>