

# CONTROL DIFUSO DE LA CONSTITUCIONALIDAD Y ARBITRAJE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

Irma Lovera De Sola\*  
Abogada

**Resumen:** *Mediante la aplicación del control difuso de la constitucionalidad por parte de un árbitro al dictar laudo en un caso de arrendamiento comercial se desapplicó la prohibición de arbitraje en contratos inmobiliarios de uso comercial y la Sala Constitucional lo admitió.*

**Palabras Clave:** *Arbitraje, arrendamiento, arrendamiento comercial, control difuso, constitucionalidad.*

**Abstract:** *The Constitutional Chamber has admitted the prohibition of arbitration in leasing commercial contracts was un-applied when a mediator applied the diffuse judicial review of constitutionality to findings in a commercial lease case.*

**Key words:** *Arbitration, leasing, commercial leasing, diffuse judicial review, constitutionality.*

El 18 de octubre de 2018, fue publicada la sentencia N° 0702<sup>1</sup> de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia (TSJ) en la cual se admitió que los árbitros pueden realizar control difuso de la constitucionalidad mediante la desaplicación de normas que consideren contrarias a la Constitución (CRBV).

Esta sentencia viene a consolidar criterios pro arbitraje sostenidos por el TSJ en numerosas oportunidades anteriores, con la peculiaridad de que hasta esa sentencia no se había presentado un caso concreto en el cual un árbitro hubiera utilizado esa herramienta del control de la constitucionalidad y abre un campo enorme al arbitraje en materia de arrendamientos comerciales y en general el arbitraje se asume como un derecho del ciudadano a elegir el ámbito en el cual se dilucidarán los conflictos que puedan presentársele.

Les relato paso a paso como se llegó a esa sentencia. Desde la publicación de mi libro por la Editorial Jurídica Venezolana, Manual de Arrendamiento Comercial, yo había expresado mi opinión acerca de la inconstitucionalidad del literal “j” del artículo 41 de la Ley de Arrendamiento Comercial promulgada por vía del Ejecutivo como Decreto N° 929<sup>2</sup> en mayo de 2014, que prohibió “el arbitraje privado”.

---

\* Abogada egresada de la Universidad Católica Andrés Bello, Caracas, Venezuela. Docente universitaria en pre y postgrado en esa Universidad, en la Universidad Metropolitana y Santa María. Mediador y árbitro del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, especialista en Derecho Inmobiliario, Medios Alternativos de Resolución de Conflictos y Mediación Familiar.

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

<sup>2</sup> Gaceta Oficial 40.418 del 23 de mayo de 2014.

No había habido la oportunidad de poner en práctica esa afirmación teórica, hasta que se me designó como árbitro único en un caso de arrendamiento comercial, en el cual la pretensión de la parte solicitante era la desocupación de un local en virtud del vencimiento del plazo contractual y de la prórroga legal que le concede la ley. El contrato de arrendamiento de ese local tenía una cláusula arbitral redactada con precisión y claridad que no dejaba duda de la voluntad de las partes de ir a arbitraje.

El 15 de septiembre de 2016, se publicó el laudo arbitral del caso referido en el cual, fundamentado en los artículos 253 y 258 de la CRBV y en numerosa jurisprudencia del TSJ, decidí desaplicar la prohibición de arbitraje en ese contrato de arrendamiento en particular por cuanto la prohibición de arbitraje es contraria a la Constitución.

Como la ley procesal 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, se remitió el asunto a esa Sala, y la sentencia de esa consulta fue publicada el 18 de octubre de 2018.

La sentencia comentada estableció que la desaplicación de una norma por parte de un árbitro en virtud del control difuso de la constitucionalidad por considerar que la norma contraría la CRBV es procedente y en consecuencia declaró que el proceso arbitral se había desarrollado conforme a derecho y fue aún más lejos, al afirmar que “el arbitraje es un derecho fundamental de rango constitucional.”

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.

La Sala Constitucional ordenó dar inicio al procedimiento de nulidad del literal “j” del artículo 41 de la mencionada ley, lo cual significa que aunque esa sentencia es únicamente aplicable al caso concreto, se comenzará el procedimiento de su anulación.

Esta sentencia, aunque viene precedida por otras de la misma Sala y de la Sala Contencioso Administrativa, que se inclinan por la tendencia pro-arbitraje, es novedosa porque, como sin duda debe ser, permite a los árbitros aplicar el control difuso de la constitucionalidad y levanta la prohibición del arbitraje 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 beneficiosa para los ciudadanos en general y para los contratantes de alquileres comerciales en particular.