

# ¿SE PUEDE SOMETER A ARBITRAJE UN DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO?



**ALEJANDRO FUENTES-LOJORIUS**  
ABOGADO

El apartado 5 del **art. 4 de la LAU** establece que las partes afectadas podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo que queda establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.



Prevé el texto legal la posibilidad de que el contrato de arrendamiento recoja la voluntad de las partes de acogerse en su día a métodos alternativos a los judiciales para solucionar las controversias derivadas del arrendamiento, siempre y cuando, ésa es la salvedad, se trate de controversias que por su naturaleza

puedan resolverse a través de esas formas de resolución de conflictos. Si bien es cierto que gran parte del contenido de la normativa relativa a arrendamientos urbanos, especialmente el título relativo a arrendamientos de vivienda, es de carácter imperativo, para proteger los derechos del

arrendatario de vivienda (arts. 4.2 y 6 de la LAU), y el ordenamiento procesal contiene normas imperativas que pueden considerarse de orden público cuando se pretende el desahucio del demandado por falta de pago de la renta (ej. art. 22.4 de la LEC), haciendo de difícil encaje en el procedimiento arbitral esta regulación especial, ninguna salvedad establece el art. 4.5 de la LAU relativa a la resolución de un contrato de arrendamiento por falta de pago, por lo que no es una materia indisponible por las partes y, consiguientemente, nada impide que pueda someterse a arbitraje mediante la incorporación al contrato de arrendamiento de una cláusula relativa al convenio arbitral. No se trata de que toda relación jurídica sujeta en mayor o menor parte a una normativa de carácter imperativo haya de considerarse indisponible para las partes y, por tanto, no susceptible de arbitraje. La cuestión decisiva a tener en cuenta por el árbitro en estos casos es saber deslindar las normas que son imperativas de las dispositivas, para evitar generar indefensión a una de las partes privándole de derechos indisponibles, pero ello no obsta a que el conflicto originado sea arbitrable (por ejemplo, respetando la facultad de enervación del demandado).



# FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

## Expertos en Instalaciones Térmicas

- ☑ CALEFACCIÓN, A.C.S Y CLIMATIZACIÓN CENTRALIZADAS
- ☑ MANTENIMIENTO y TRANSFORMACIÓN de SALAS DE CALDERAS.  
Consulte condiciones y Planes
- ☑ SERVICIO LOS 365 DÍAS DEL AÑO – Atención inmediata
- ☑ EFICIENCIA ENERGÉTICA: Asesoramiento, Inspecciones, Estudios, Proyectos y Subvenciones.
- ☑ TODOS LOS COMBUSTIBLES: Gas, Gasóleo, Energía Solar Térmica.
- ☑ Grupos de Presión Agua Fría, Sustitución de Tuberías Generales.

Nuestros Clientes: Comunidades, Colegios, Residencias, Hospitales, Centros Oficiales...

Asociados a:



Acreditación de Calidad ISO 9001



info@ferbo.es  
www.ferbo.es

Llámenos

**91 315 80 84**

*Confort de Confianza*





**ICFIDE**  
CONSULTING & TRAINING

**APORTAMOS SOLUCIONES A TUS NECESIDADES EN RECURSOS HUMANOS**

Especializados en el sector de Administración de Fincas

- ✔ Selección de personal
- ✔ Análisis y descripción de puestos de trabajo
- ✔ Diseño de políticas salariales e incentivos
- ✔ Mejora de clima laboral
- ✔ Gestión externalizada de RRHH

**SOLICITA ASESORAMIENTO GRATUITO SIN COMPROMISO**

**902 551 105**

icfide.com  
icfide@icfide.com  
@icfide\_rrhh  
ICFIDE CONSULTING & TRAINING