



Roj: **STSJ M 10432/2022 - ECLI:ES:TSJM:2022:10432**

Id Cendoj: **28079310012022100256**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Civil y Penal**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **06/09/2022**

Nº de Recurso: **9/2022**

Nº de Resolución: **30/2022**

Procedimiento: **Nulidad laudo arbitral**

Ponente: **DAVID SUAREZ LEOZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

### **Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid**

Domicilio: C/ General Castaños, 1 - 28004

Teléfono: 914934850,914934750

31001590

NIG: 28.079.00.2-2022/0055606

**Procedimiento ASUNTO CIVIL 9/2022**

**Nulidad laudo arbitral 7/2022**

**Materia: Arbitraje**

**Demandante:** ALTIMA MARKETING S.L.U

PROCURADOR D./Dña. ANTONIO MARIA ALVAREZ-BUYLLA BALLESTEROS

**Demandado:** WEWORK COMMUNITY WORKSPACE S.L.U.

PROCURADOR D./Dña. ANA RAYON CASTILLA

**EXCMO. SR. PRESIDENTE**

**D. Celso Rodríguez Padrón**

**ILTMOS. SRES. MAGISTRADOS:**

**D. José M. Suárez Robledano**

**D. David Suárez Leoz**

**S E N T E N C I A N° 30/2022**

En Madrid, a seis de septiembre de dos mil veintidós.

Conociendo la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, del procedimiento de nulidad de laudo arbitral, Asunto Civil N° 9/2022, en virtud de demanda promovida por ANTONIO ÁLVAREZ-BUYLLA BALLESTEROS, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de ALTIMA MARKETING, S.L.U. en ejercicio de una acción de anulación contra el Laudo Final, de fecha 1 de noviembre de 2021, así como contra el "Laudo resolutivo de la solicitud de Corrección/ Aclaración/ Rectificación/ Complemento" de fecha 13 de diciembre de 2021, dictado por la Árbitro Único D<sup>a</sup>. Elena Gutiérrez García de Cortázar, designada por la Corte de **Arbitraje** de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Madrid, frente a la mercantil WEWORK COMMUNITY WORKSPACE, S.L.U. representada por Procuradora DOÑA ANA RAYÓN CASTILLA, y en atención a los siguientes.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**



**PRIMERO.** - Ante esta Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid recayó el conocimiento de la demanda interpuesta por la representación procesal de la mercantil ALTIMA MARKETING, S.L.U., ejercitando acción de nulidad de laudo arbitral, con relación al dictado en fecha 1 de noviembre de 2021, así como contra el "Laudo resolutivo de la solicitud de Corrección/ Aclaración/ Rectificación/ Complemento" de fecha 13 de diciembre de 2021, dictado ambos por la Corte de Arbitraje de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Madrid, frente a la mercantil WEWORK COMMUNITY WORKSPACE, S.L.U.

**SEGUNDO.** - Por Decreto de fecha 2 de marzo de 2022, se admitió a trámite la citada demanda de anulación, acordando dar traslado a la parte demandada, a la que se emplazó en legal forma, para contestación de la demanda formulada.

**TERCERO.** - Comparecida la parte demandada en el plazo fijado, formuló escrito de contestación a la demanda, oponiéndose con base en las alegaciones que estimó procedentes y solicitando la desestimación del recurso de nulidad interpuesto, con expresa imposición a la parte demandante de las costas causadas.

**CUARTO.** - Por DO de fecha 6 de abril de 2022, se tuvo por contestada la demanda, dándose traslado a la parte demandante a los efectos del art. 42.1 b) L A.

Por Auto de fecha 14 de junio de 2022 se acordó recibir el pleito a prueba, admitiendo la documental aportada con el escrito de demanda, y contestación, y por DO se acuerda fecha para deliberación y resolución.

## II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.

**PRIMERO.**- La presente demanda de anulación planteada, tiene por objeto que se dicte la nulidad del Laudo Final, de fecha 1 de noviembre de 2021, así como contra el "Laudo resolutivo de la solicitud de Corrección/ Aclaración/ Rectificación/ Complemento" de fecha 13 de diciembre de 2021, dictados ambos por dictado por la Arbitro Único D<sup>a</sup>. Elena Gutiérrez García de Cortázar, designada por la Corte de Arbitraje de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Madrid.

El Laudo final acuerda en su Parte Dispositiva:

*"1) Declara conforme a Derecho la resolución de la relación contractual operada por Altima en fecha 19 de junio de 2020.*

*2) Declara que Wework incumplió su obligación de información derivada del WMA Diagonal al no haber informado a Altima cuándo podía acceder al Office Space de Paseo de Gracia.*

*3) Desestima la condena en daños pedida por Altima.*

*4) Desestima la petición de devolución del depósito o Service Retainer del WMA Diagonal que asciende a 150.300 euros.*

*5) Desestima la petición de declarar la nulidad de la cláusula 7(d) del WMA Paseo de Gracia.*

*6) Desestima la petición de declarar la nulidad de la cláusula 9 (a) de los WMA.*

*7) Declara que cada Parte se hará cargo de los costes incurridos para su defensa y de los que ha abonado en concepto de costas comunes.*

*8) Desestima cualesquiera otras pretensiones formuladas por la Demandante."*

*(453) Asimismo, por las razones expuestas, la Arbitro Único estima parcialmente la Reconvención y adopta las siguientes decisiones:*

*1) Declara conforme a Derecho la terminación operada por Wework del WMA Paseo de Gracia en fecha 18 de marzo de 2020.*

*2) Declara que Altima incumplió su obligación de pago dimanante del WMA Diagonal por la ocupación de espacios durante los meses de abril, mayo y junio de 2020.*

*3) Declara que Altima debe abonar a Wework la cantidad de 218.322.72 euros por la ocupación por Altima del edificio de Diagonal durante los meses de abril, mayo y junio de 2020.*

*4) Declara que dichas cantidades deben compensarse con el Service Retainer abonado por Altima por el WMA Diagonal que obra en posesión de Wework.*

*5) En consecuencia, condena a Altima a pagar a Wework la cantidad de 68.022,72 euros.*

*6) Condena a Altima a pagar a Wework la cantidad de 6.802, 27 euros en concepto de recargo por demora.*



7) Declara que cada Parte se hará cargo de los costes incurridos para su defensa y de los que ha abonado en concepto de costas comunes.

8) Desestima cualesquiera otras pretensiones formuladas por la Demandada."

**SEGUNDO.** - Frente a dicha resolución se insta la presente demanda de anulación del laudo, con base en las alegaciones y fundamentos que se consideraron oportunas y solicitando se estime la nulidad plena del laudo arbitral, dejándolo sin efecto, con expresa condena en costas a la parte contraria en caso de oponerse.

La demanda deducida contra la validez del Laudo arbitral que nos ocupa se basa en la existencia de una discrepancia entre las partes a partir de unos incumplimientos contractuales, en relación con los contratos suscritos entre ambas partes, de arrendamiento por parte de la ahora actora de los espacios que explotaba la demandada en sus oficinas de Avda. Diagonal núm. 444 y en sus oficinas de Paseo de Gracia núm. 17, de Barcelona, ambos de fecha 25 de abril de 2019, así como de las adendas a ambos contratos, y un nuevo contrato de arrendamiento de fecha 14 de mayo de 2019.

En concreto, se afirma que el fondo del proceso arbitral ha venido determinado por los hechos acontecidos entre las partes, en torno al párrafo b) de la Clausula de Transferencia (en adelante, "CT") y a la interpretación atribuida a la misma, ya que en tal apartado b) de la referida clausula se expresa que, "para el supuesto de que se retrasase la apertura de las oficinas de Paseo de Gracia y no estuviesen disponibles a la fecha de 1 de abril de 2020, WeWork deberá comunicar a Altima este extremo, y se concede a Altima la opción de modificar la fecha de transferencia, esto es, esperar a acceder a las oficinas de Paseo de Gracia en la fecha que WeWork comunicase como posible para el acceso de Altima, pudiendo permanecer mientras tanto - esperaba - en las oficinas en las que se venía encontrando, en cuyo WMA se insertaba la referida clausula, en Diagonal." Eso sí, a un precio de 0 € durante los primeros 6 meses.

Considera la parte demandante que el laudo es contrario al orden público, por incongruencia de carácter esencial del laudo arbitral, al declarar el Laudo conforme a derecho la resolución de la relación contractual operada por la ahora recurrente, en su comunicación dirigida a la demandada de fecha 19 de junio de 2020, lo que es absolutamente incompatible con declarar igualmente conforme a derecho la terminación operada por WeWork del WMA de Paseo de Gracia, en su comunicación remitida a Altima el 18 de marzo de 2020, y ello porque si era conforme a derecho resolver la relación por el incumplimiento de WeWork de entregar y poner a disposición de la demandante las oficinas de Paseo de Gracia - obligación consignada para WeWork tanto en el propio documento o WMA de Paseo de Gracia como en la Clausula de Transferencia recogida en las condiciones particulares del WMA de Diagonal - no tiene cabida declarar ajustada a derecho la terminación del WMA de Paseo de Gracia, acordada por la ahora demandada, puesto que, al ser conforme a derecho aquella terminación, decaería completamente la obligación de WeWork de poner a disposición de Altima sus oficinas de Paseo de Gracia y, por ende, la resolución contractual instada por Altima resultaría no ajustada a derecho.

Se afirma que si Altima permaneció en las oficinas de Diagonal, no fue como consecuencia de la opción prevista en la CT, sino una actuación de hecho, previa a poder ejercitar dicha opción de transferencia a las nuevas oficinas de Paseo de Gracia, porque WeWork no le comunicó en ningún momento la fecha para el cambio de oficinas, y por ello, dicha estancia en las oficinas de Diagonal, al no tener soporte ni base contractual que lo justificara, concluye no procedía en ningún caso el pago de una renta por aquella estancia, por lo que el Laudo al reconocer ese derecho en favor de la demandada, vulnera el orden público toda vez que recoge dos pronunciamientos completamente incompatibles, generadores de efectos completamente contradictorios, que afectando a cuestiones transcendentales del procedimiento y del propio Laudo, han de propiciar su anulación.

Asimismo mantiene que el Laudo incurre en incongruencia omisiva, al no haber resuelto la pretensión consistente en determinar, con arreglo al contrato, el derecho de la demandante a permanecer en las oficinas de Paseo de Gracia, durante los 5 meses de preaviso, a coste de 0 €, y en el mejor de los casos, estaríamos ante una ausencia absoluta de motivación - en relación con la indemnización a favor de Altima con ocasión de la aplicación de las concretas clausulas particulares de la relación contractual, excluyendo cualquier connotación arrendaticia; igualmente se afirma que también concurre incongruencia omisiva en el laudo por la no aplicación del derecho aplicable a la relación contractual entre las partes, así como por la no aplicación de la LCGC, en este caso a la cláusula de transferencia contenida en las condiciones particulares del WMA de Diagonal, en relación con las condiciones generales del WMA de Diagonal y el WMA de Paseo de Gracia, como tampoco el Laudo ha resuelto la controversia puramente "contractual" entre las partes, en cuanto a los daños y perjuicios causados a la hoy actora.

Concluye, en su argumento impugnatorio, que existe "una falta de congruencia "general", que abarca a varios aspectos del Laudo, materializada en diversas cuestiones, que terminan por disociar la necesaria lógica y continuidad deductiva, requisito indispensable en la aplicación del derecho. De esta forma, se incurre, además,



*en una clara y manifiesta falta de motivación del Laudo, incluso de arbitrariedad, en el sentido expresado, que vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva, derecho reconocido en el art. 24.1 de la Constitución Española ."*

En un segundo motivo se mantiene por la actora la vulneración del orden público procesal, en su vertiente de vulneración del derecho a la prueba, con ocasión de la indebida inadmisión de un documento presentado en momento procedimental oportuno, pertinente, útil y relevante, como es copia del Auto núm. 344/2021, de fecha 15 junio de 2021, del Juzgado de Primera Instancia núm. 18 resolutivo del procedimiento de Medidas Cautelares núm. 411/2021, por el que se pone de manifiesto que WeWork se opuso a la medida cautelar de consignación judicial de las sumas que se encontraban depositadas ante notario, consignación judicial que solicitaba Altima al citado Juzgado de Primera Instancia de Madrid, lo que motivó que el laudo desestimara las alegaciones realizadas en este sentido en el escrito de conclusiones, toda vez que la actora no pudo probar la oposición de WeWork a la medida cautelar de consignación judicial solicitada por la propia Altima, por cuanto no se admitió el referido documento.

**TERCERO.**- Por la parte demandada se formula contestación a la demanda, oponiéndose a la misma, con base en que el Laudo Final ahora cuestionado contiene un exhaustivo y completo análisis de los Hechos y de la Fundamentación jurídica a ellos aplicable y resuelve completa e íntegramente la controversia y todas las pretensiones deducidas por las partes. También alega que fue plenamente correcta la inadmisión de la documental que pretendía aportar la actora en el procedimiento arbitral, porque el Juzgado de Primera Instancia desestimó la medida solicitada por la actora, *inaudita parte*, por lo que no es cierto que WeWork se opusiera a las medidas cautelares solicitadas, y las medidas cautelares interesadas por ALTIMA eran ajenas al debate ante la Árbitro y a las decisiones que debía adoptar.

**CUARTO.** - Con carácter general, cabe señalar, como tiene declarado esta Sala entre otras en nuestra sentencia de fecha 16 de enero de 2019, con cita de nuestras sentencias de fechas 13 de diciembre de 2018 y 4 de julio de 2017 que: "*la acción de anulación no configura una nueva instancia, como si este Tribunal estuviese habilitado por la ley para revisar, con plenitud de jurisdicción, el juicio de hecho y la aplicación del Derecho efectuados por los árbitros al laudar.*

*En tal sentido, v.gr., las Sentencias de esta Sala de 24 de junio de 2014 (Rec. n.º 70/2013) y de 5 de noviembre de 2013 (Rec. n.º 14/2013), cuando dicen (FFJJ 8 y 4, respectivamente): "Como ha puesto de manifiesto esta Sala desde la sentencia de 3 de febrero de 2012, la acción de anulación de laudo arbitral diseñada en la Ley de Arbitraje no permite a la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia, a la que ahora se atribuye la competencia para el conocimiento de este proceso, reexaminar las cuestiones debatidas en el procedimiento arbitral. La limitación de las causas de anulación del laudo arbitral a las estrictamente previstas en el artículo 41 de esa Ley de Arbitraje, restringe la intervención judicial en este ámbito a determinar si en el procedimiento y la resolución arbitrales se cumplieron las debidas garantías procesales, si el laudo se ajustó a los límites marcados en el convenio arbitral, si éste carece de validez o si la decisión arbitral invade cuestiones no susceptibles de arbitraje. Así lo indica con claridad la Exposición de Motivos de la Ley 60/2003 cuando precisa que "los motivos de anulación del laudo han de ser tasados y no han de permitir, como regla general, una revisión del fondo de la decisión de los árbitros...". "La esencia del arbitraje y el convenio arbitral, en cuanto expresa la voluntad de las partes de sustraerse a la actuación del poder judicial, determinan - como destaca la sentencia del Tribunal Supremo de del 22 de Junio del 2009 (ROJ: STS 5722/2009) - que la intervención judicial en el arbitraje tenga carácter de control extraordinario cuando no se trata de funciones de asistencia, pues la acción de anulación, de carácter limitado a determinados supuestos, es suficiente para la satisfacción del derecho a la tutela judicial efectiva, en su modalidad de acceso a los tribunales ( SSTC 9/2005, y 761/1996 y 13/1927) y, según la jurisprudencia esta Sala, tiene como objeto dejar sin efecto lo que pueda constituir un exceso del laudo arbitral, pero no corregir sus deficiencias u omisiones ( SSTS 17 de marzo de 1988, 28 de noviembre de 1988, 7 de junio de 1990)".*

Y así, se alega, como motivo de nulidad, conforme art. 41.1 f) L A, "*ser el laudo contrario al orden público*", que fundamenta la parte actora en incongruencia extra petita consistente, por la alteración de debate procesal que se opera en el laudo y que le provoca indefensión, así como que la motivación del laudo está plagada de errores patentes en la valoración de la prueba y razonamientos absurdos e ilógicos, lo que conduce a una motivación aparente, con vulneración del orden público procesal consagrado en el art. 24 CE.

Pues bien, en cuanto a lo que se debe entender por orden público, la STC 46/2020, de 15 de junio de 2020, tiene establecido: "*Es jurisprudencia reiterada de este Tribunal la de que por orden público material se entiende el conjunto de principios jurídicos públicos, privados, políticos, morales y económicos, que son absolutamente obligatorios para la conservación de la sociedad en un pueblo y en una época determinada ( SSTC 15/1987, de 11 febrero; 116/1988, de 20 junio, y 54/1989, de 23 febrero), y, desde el punto de vista procesal, el orden público se configura como el conjunto de formalidades y principios necesarios de nuestro ordenamiento jurídico procesal, y solo el arbitraje que contradiga alguno o algunos de tales principios podrá ser tachado de nulo por*



*vulneración del orden público. Puede decirse que el orden público comprende los derechos fundamentales y las libertades garantizados por la Constitución, así como otros principios esenciales indisponibles para el legislador por exigencia constitucional o de la aplicación de principios admitidos internacionalmente."*

Igualmente, la reciente sentencia del Tribunal Constitucional, de fecha 15 de febrero de 2021 (Recurso de amparo 3956-2018), concreta el concepto de orden público en relación al **arbitraje** y a la función de esta Sala, estableciendo el siguiente criterio: *"...la valoración del órgano judicial competente sobre una posible contradicción del laudo con el orden público, no puede consistir en un nuevo análisis del asunto sometido a **arbitraje**, sustituyendo el papel del árbitro en la solución de la controversia, sino que debe ceñirse al enjuiciamiento respecto de la legalidad del convenio arbitral, la arbitrabilidad de la materia y la regularidad procedimental del desarrollo del **arbitraje**. [...] el orden público se configura como el conjunto de formalidades y principios necesarios de nuestro ordenamiento jurídico procesal, y solo el **arbitraje** que contradiga alguno o algunos de tales principios podrá ser tachado de nulo por vulneración del orden público. Puede decirse que el orden público comprende los derechos fundamentales y las libertades garantizados por la Constitución, así como otros principios esenciales indisponibles para el legislador por exigencia constitucional o de la aplicación de principios admitidos internacionalmente" ( STC 46/2020, de 15 de junio , FJ 4). La acción de anulación, por consiguiente, sólo puede tener como objeto el análisis de los posibles errores procesales en que haya podido incurrir el proceso arbitral, referidos al cumplimiento de las garantías fundamentales, como lo son, por ejemplo, el derecho de defensa, igualdad, bilateralidad, contradicción y prueba, o cuando el laudo carezca de motivación, sea incongruente, infrinja normas legales imperativas o vulnere la intangibilidad de una resolución firme anterior."*

Atendido el alcance y función revisora que otorga a esta Sala el recurso de anulación en el que nos encontramos, al no ser esta Sala una segunda instancia revisora de los hechos y los derechos aplicados en el laudo, ni un mecanismo de control de la correcta aplicación de la jurisprudencia, y el concepto acuñado de orden público, debe ser desestimada la demanda formulada, pues lo que pretende la actora es que esta Sala revise el laudo dictado en cuanto al fondo, como si esta Sala fuera una verdadera segunda instancia.

Si limitamos nuestro examen del Laudo impugnado a los motivos que nos señala la referida Sentencia de nuestro Tribunal Constitucional, no podemos sino rechazar la denunciada vulneración del orden público. Y así, no se alega en ningún momento en la demanda de anulación infracción alguna de los principios que deben regir el procedimiento arbitral, singularmente el derecho a ser oídas las partes, y a hacer las pertinentes alegaciones en su defensa, salvando la alegación relativa a la vulneración de su derecho a proponer las pruebas que estima oportuna, que no es admitida por el árbitro en su laudo principal, que luego valoraremos.

En primer lugar, el árbitro asumió el conocimiento del litigio regularmente, conforme al sometimiento al **arbitraje** acordado por las partes, y basta la lectura del laudo para tener una cabal comprensión de las razones por las que el árbitro resuelve la controversia sometida a su consideración, aunque la ahora actora no comparta sus conclusiones, y lo hace con argumentos fundados en derecho, razonables y razonados.

Considera la parte demandante que el laudo es contrario al orden público, por incongruencia, al declarar conforme a derecho la resolución de la relación contractual operada por la ahora parte actora, lo que considera absolutamente incompatible con declarar igualmente conforme a derecho la terminación operada por la ahora demandada en la relación arrendaticia que los vinculaba en cuanto a los locales de Paseo de Gracia, y ello de conformidad con el artículo 41.1.f) LA, porque se da una *"Vulneración del orden público por manifiesta falta de la debida congruencia en el Laudo Arbitral."*

La alegación de incongruencia del laudo mantenida por la parte actora, ha de ser examinada necesariamente desde la perspectiva de la jurisprudencia de la Sala Civil del Tribunal Supremo, sobre el vicio de incongruencia extra petita (sentencia que concede más de lo pedido por las partes) o ultra petita (sentencia que se pronuncia sobre determinados extremos al margen de lo suplicado por las partes), según la cual el ajuste del fallo de la resolución a las pretensiones de las partes y a los hechos que les sirven de fundamento no requiere una literal concordancia, pues es bastante a estos efectos una adecuación racional y flexible entre aquél y éstas, y son aceptables, en consecuencia, pronunciamientos complementarios del juzgador no pedidos expresamente por las partes.

Así, el ATS (CIVIL) de 6 octubre de 2021 señala que la *"Sala viene declarando que los términos para establecer la existencia de una eventual incongruencia son el suplico integrado en la demanda y, en su caso, la contestación y la parte dispositiva de las sentencias recaídas en el pleito. En concreto, la STS 672/2016, de 16 de noviembre (EDJ 2016/208756), entre otras, declara al respecto que: "[...] en relación al presupuesto de congruencia debe señalarse, tal y como se expone en la STS de 18 de mayo 2012 y se recuerda en la 148/2016, de 10 de marzo que constituye doctrina de esta Sala, que el deber de congruencia, consistente en la exigencia derivada de la necesaria conformidad que ha de existir entre la sentencia y las pretensiones que constituyen el objeto del proceso, se cumple cuando la relación entre el fallo y las pretensiones procesales no está sustancialmente*



*alterada en su configuración lógico-jurídica (4 de abril de 2011 ROJ 2898, 2011). El juicio sobre congruencia de la resolución judicial precisa, por tanto, de la confrontación entre su parte dispositiva - dictum - y el objeto del proceso, delimitado, a su vez, por los elementos subjetivos del proceso, las partes, como por los elementos objetivos, la -causa de pedir-, entendida como el hecho o conjunto de hechos que producen efectos jurídicos y resultan esenciales para el logro de las pretensiones solicitadas, y el propio petitum o pretensión solicitada, ( STS de 13 de junio de 2005 ) . De esta forma, la congruencia no se mide en relación con los razonamientos o con la argumentación, sino poniendo en relación lo pretendido en la demanda con la parte dispositiva de la sentencia ( SSTS de 30 de marzo de 1988 y 20 de diciembre de 1989 ). En parecidos términos, cabe señalar que esta labor de contraste o comparación no requiere que se realice de un modo estricto, esto es, que se constate una exactitud literal o rígida en la relación establecida, sino que se faculta para que se realice con cierto grado de flexibilidad bastando que se dé la racionalidad y la lógica jurídica necesarias, así como una adecuación sustancial y no absoluta ante lo pedido y lo concedido; de tal modo que se decide sobre el mismo objeto, concediéndolo o denegándolo en todo o en parte ( STS de 4 de octubre de 1993 ). Con lo que la incongruencia extra petita (fuera de lo pedido), en relación con el principio de iura novit curia, se produce en la medida en que la facultad que tiene el tribunal para encontrar o informar el derecho aplicable a la solución del caso comporta la alteración de los hechos fundamentales, causa de pedir, en que las partes basen sus pretensiones ( SSTS de 6 de octubre de 1988 y 1 de octubre de 2010 ) [...]"*.

Esta doctrina jurisprudencial ha de aplicarse con mayor razón en el caso de los laudos arbitrales en consideración al principio de flexibilidad que inspira el procedimiento arbitral, y a la limitación de la intervención del tribunal que conoce de la anulación del laudo, ya que la demanda de anulación no constituye una instancia de apelación a través de la cual puedan subsanarse errores u omisiones en laudo arbitral, a los efectos de completarlo o valorar la corrección o no de lo resuelto.

Así, la pretensión de pago de una cantidad pecuniaria en concepto de depósito del WMA referido a las oficinas de Diagonal, reclamado por la ahora actora en su demanda arbitral, o la indemnización de daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual por parte de WeWork, también reclamada por Altima, son desestimadas por el árbitro cuando entiende que fue correctamente resuelto uno de los contratos, por parte de la ahora demandada, por desistimiento unilateral, en facultad válidamente pactada y contractualmente habilitada, ejercitada en las condiciones y límites acordados, como también fue correctamente resuelto por la ahora actora el segundo de los contratos, por incumplimiento contractual atribuido a WeWork. La árbitro desestima parte de las pretensiones de la parte actora, como también lo hace en parte de las pretensiones de la parte ahora demandada. Así, declara que Altima incumplió su obligación de pago dimanante del WMA Diagonal por la ocupación de espacios durante los meses de abril, mayo y junio de 2020, que pretendía la actora ocupar a precio 0 euros, condenándole al pago de 218.322,72 euros por tal ocupación, declarando conforme a derecho la terminación operada por Wework del WMA Paseo de Gracia, y compensando tal cantidad económica con el "Service retainer" que obra en depósito de WeWork.

En este sentido, la árbitro analiza detalladamente la naturaleza contractual de los WMA, contratos de coworking, frente a la pretensión de la actora de considerarlos como contratos de arrendamiento sometidos a la LAU. Así, valora que *"el contenido obligacional a cargo de Wework es significativamente más amplio, e incluye además, la prestación de unos determinados servicios y facilidades que serían ajenos a una relación arrendaticia clásica (entre otros, derecho de acceso a los espacios comunes, servicios de mantenimiento y limpieza -que además se consideran materiales-, derecho de acceso a la red de oficinas Wework en todo el mundo, uso de fotocopiadoras y escáneres, prestación de todos los suministros tales como electricidad o internet -que también se consideran servicios materiales-, recepción de correspondencia y paquetería, participación en eventos, clases -como clases de yoga-, ventajas y promociones, que regularmente organiza Wework, etc."* (Parágrafo 243), para concluir, en el parágrafo siguiente, que *"nos encontramos ante un contrato mixto o complejo, en el que se combinan prestaciones de distinta naturaleza y que carece de regulación expresa en nuestro ordenamiento jurídico, no existiendo tampoco, que le consten a la Árbitro Único, pronunciamientos judiciales en sede civil al respecto de la naturaleza jurídica de contratos similares y que se han venido a denominar contratos de coworking."* Y por ello, nos hallamos ante un *"un contrato de combinación de prestación de servicios y cesión de espacios de oficinas, atípico, o si se quiere, un contrato de arrendamiento complejo, regulado por la libertad de las partes de conformidad con el artículo 1.091 y 1.255 del Código Civil."*(Parágrafo 246)

Asimismo, queda acreditado con claridad que la árbitro practicó y valoró toda la prueba propuesta y extrajo determinadas consecuencias, lo que pertenece a la exclusiva íntima convicción de quien debe acometer dicha labor, no pudiendo tacharse la motivación de insuficiente, ni irracional o ilógica. En definitiva, puede afirmarse con la sola lectura del laudo arbitral impugnado que en él se contiene una suficiente y lógica motivación, no apreciándose algún tipo de quiebra, incoherencia o contradicción, y menos en el hecho de que la Árbitro entiende bien resuelto por la ahora demandada el contrato de WMA de Paseo de Gracia, y bien resuelto por la actora el WMA de Diagonal, por desistimiento unilateral en facultad válidamente pactada y



por tanto contractualmente habilitada, ejercitada en las condiciones y límites acordados, el primero, y por incumplimiento contractual atribuido a la demandada, el segundo.

En definitiva y como señala la STC. de 15 de febrero de 2021, "... resulta manifiestamente irrazonable y claramente arbitrario pretender incluir en la noción de orden público ex art. 41.1 f) LA lo que simplemente constituye una pura revisión de la valoración de la prueba realizada motivadamente por el árbitro, porque a través de esta revisión probatoria lo que se está operando es una auténtica mutación de la acción de anulación, que es un remedio extremo y excepcional que no puede fundarse en infracciones puramente formales, sino que debe servir únicamente para remediar situaciones de indefensión efectiva y real o vulneraciones de derechos fundamentales o salvaguardar el orden público español, lo que excluye que las infracciones de procedimiento, sin afectación material de los derechos o situación jurídica de las partes, puedan servir de excusa para lograr la anulación de laudos."

Por ello, si esta Sala no se limita a realizar un examen externo de la motivación, sino que entra a hacer su propia valoración de la prueba, nos excederíamos de lo que es procedente en el procedimiento de impugnación de los laudos arbitrales.

Al respecto cabe complementar la doctrina ya expuesta con la de la recientísima STC de 15 de marzo de 2021 (recurso de amparo 976/2020), que consolida la línea interpretativa sentada en las anteriores dos sentencias.

En relación a la motivación del laudo esta última sentencia establece: "... el deber de motivación del laudo no surge del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva ( art. 24.1 CE ), que solo es predicable de las resoluciones emanadas del Poder Judicial, sino de la propia Ley de **arbitraje**, que en su art. 37.4 así lo exige. El modo en que dicha norma arbitral está redactada se asemeja a la exigencia del art. 120.3 CE respecto a las resoluciones judiciales y a primera vista, pudiera causar cierta confusión, haciendo pensar que tal deber de motivación del laudo está constitucionalmente garantizado. Sin embargo, la norma constitucional relativa a la necesaria motivación de las sentencias y su colocación sistemática expresa la relación de vinculación del juez con la ley y con el sistema de fuentes del derecho dimanante de la Constitución. Expresa también el derecho del justiciable y el interés legítimo de la sociedad en conocer las razones de la decisión judicial que se adopta, evitando que sea fruto de la arbitrariedad y facilitando mediante su expresión el control por parte de los órganos jurisdiccionales superiores en caso necesario (así, por ejemplo, STC 262/2015, de 14 de diciembre .FJ3)

Ahora bien, ...la motivación de los laudos no está prevista en la Constitución ni se integra en un derecho fundamental ( art. 24 CE ). Es una obligación de configuración legal del que bien podría prescindir el legislador sin alterar la naturaleza del sistema arbitral. Por lo demás, que el art. 37.4 LA disponga que "el laudo deberá ser siempre motivado (...)", no significa que el árbitro deba decidir sobre todos los argumentos presentados por las partes, como tampoco que deba indicar las pruebas en las que se ha basado para tomar su decisión sobre los hechos, o motivar su preferencia por una norma u otra, pues para determinar si se ha cumplido con el deber de motivación, basta con comprobar, simplemente, que el laudo contiene razones, aunque sean consideradas incorrectas por el juez que debe resolver su impugnación ( STC 17/2021, de 15 de febrero , FJ 2).

Asentado, por consiguiente, el **arbitraje** en la autonomía de la voluntad y la libertad de los particulares ( arts. 1 y 10 CE ), el deber de motivación del laudo no se integra en el orden público exigido en el art. 24 CE para la resolución judicial, sino que se ajusta a un parámetro propio, definido en función del art. 10 CE . Este parámetro deberán configurarlo ante todo, las propias partes sometidas a **arbitraje** a las que corresponde, al igual que pactan las normas arbitrales, el número de árbitros, la naturaleza del **arbitraje** o las reglas de prueba, pactar si el laudo debe estar motivado (art. 37.4 LA) y en qué términos. En consecuencia, la motivación de los laudos arbitrales carece de incidencia en el orden público. [El subrayado es nuestro]

De esto se sigue que el órgano judicial que tiene atribuida la facultad de control del laudo arbitral, como resultado del ejercicio de una acción extraordinaria de anulación, no puede examinar la idoneidad, suficiencia o la adecuación de la motivación, sino únicamente comprobar su existencia, porque, salvo que las partes hubieren pactado unas determinadas exigencias o un contenido específico respecto a la motivación, su insuficiencia o inadecuación, el alcance o la suficiencia de la motivación no puede desprenderse de la voluntad de las partes ( art. 10 CE ). Cabe, pues, exigir la motivación del laudo establecida en el art. 37.4LA, pues las partes tienen derecho a conocer las razones de la decisión. En consecuencia, en aquellos supuestos en los que el árbitro razona y argumenta su decisión, habrá visto cumplida la exigencia de motivación, sin que el órgano judicial pueda revisar su adecuación al derecho aplicable o entrar a juzgar sobre la correcta valoración de las pruebas, por más que de haber sido él quien tuviera encomendado el enjuiciamiento del asunto, las hubiera razonado y valorado de diversa manera."

Y a modo de corolario, sigue diciendo la mencionada sentencia en relación a las posibilidades de control judicial sobre la motivación del laudo: "..., debe controlar únicamente la razonabilidad del discurso que une



la actividad probatoria y el relato fáctico que de ella resulta (por todas, SSTC 123/2006, de 24 de abril FJ 5 ; 245/2007, de 10 de diciembre, FJ 7 y 147/2009, de 15 de junio )."

Concluye la sentencia señalando que no somos una tercera instancia "y solo debe controlar que se han cumplido las garantías del procedimiento arbitral y el respeto a los derechos y principios de defensa, igualdad, bilateralidad, contradicción y prueba; así como que la resolución arbitral no sea arbitraria, irracional o absurda desde un mero control externo, lo que significa que no lo sea sin entrar a valorar el fondo del asunto."

Ninguna vulneración de orden público alegada por la actora podemos apreciar en el caso que nos ocupa, con base en la motivación de la decisión ahora recurrida. Resulta por todo ello, procedente rechazar los motivos de anulación planteados.

**QUINTO.** - La desestimación de la demanda determina, conforme al artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la imposición de costas en este procedimiento a la parte demandante, al haber visto desestimada su pretensión de anulación.

Vistos los artículos citados y de general y pertinente aplicación.

### III.- FALLAMOS.

**QUE DEBEMOS DESESTIMAR Y DESESTIMAMOS** la demanda ejercitando la acción de anulación, formulada por D. ANTONIO ÁLVAREZ-BUYLLA BALLESTEROS, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de ALTIMA MARKETING, S.L.U. contra el Laudo dictado por la Árbitro designada por la Corte de Arbitraje de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Madrid, de fecha 1 de noviembre de 2021, así como contra el "Laudo resolutivo de la solicitud de Corrección/ Aclaración/ Rectificación/ Complemento" de fecha 13 de diciembre de 2021, imponiendo las costas causadas en este procedimiento a la parte demandante.

Frente a esta sentencia no cabe recurso alguno ( art. 42.2 Ley de Arbitraje).

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN.-** En Madrid, a seis de septiembre de dos mil veintidós. Firmada la anterior resolución es entregada en esta secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma y se expide certificación de la misma para su unión al rollo. Doy fe.