



Roj: **STSJ M 13839/2022 - ECLI:ES:TSJM:2022:13839**

Id Cendoj: **28079310012022100326**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **25/11/2022**

Nº de Recurso: **6/2022**

Nº de Resolución: **40/2022**

Procedimiento: **Nulidad laudo arbitral**

Ponente: **FRANCISCO JOSE GOYENA SALGADO**

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: 28.079.00.2-2022/0021666

**Procedimiento ASUNTO CIVIL 6/2022-Nulidad laudo arbitral 6/2022**

**Materia: Arbitraje**

**Demandante:** D./Dña. Zaira

PROCURADOR D./Dña. NURIA LASA GOMEZ

**Demandado:** D./Dña. María Luisa y D./Dña. Héctor

PROCURADOR D./Dña. VICTORIA RODRIGUEZ-ACOSTA LADRON DE GUEVARA

EXCMO. SR.

D. CELSO RODRÍGUEZ PADRÓN

ILMOS. SRES.

D. FRANCISCO JOSÉ GOYENA SALGADO

D. JESÚS MARÍA SANTOS VIJANDE

### **SENTENCIA N° 40/2022**

En Madrid, a veinticinco de noviembre de os mil veintidós

Visto ante la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, por el Excmo. Sr. Presidente y los Ilmos. Sres. Magistrados, que constan al margen, el presente rollo ASUNTO CIVIL 6/2022 (NLA 6/2022), siendo parte demandante la procuradora D<sup>a</sup> NURIA LASA GÓMEZ, en nombre y representación de D.<sup>a</sup> Zaira , asistida por el letrado D. JOSÉ IGNACIO FLÓREZ MARTÍNEZ y como parte demandada la procuradora D.<sup>a</sup> VICTORIA RODRÍGUEZ ACOSTA Y LADRÓN DE GUEVARA, en nombre y representación de D. Héctor y de D.<sup>a</sup> María Luisa , asistidos por el letrado D. JULIÁN SALGADO LÓPEZ.

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. FRANCISCO JOSÉ GOYENA SALGADO, que expresa el parecer de la Sala.

### **I.- ANTECEDENTES DE HECHO.**

**PRIMERO.-** El 9 de mayo de 2022 tuvo entrada en esta Sala Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia, demanda formulada por la procuradora D.<sup>a</sup> NURIA LASA GÓMEZ, en nombre y representación de D.<sup>a</sup> Zaira ,



ejercitando la acción de anulación de Laudo arbitral, de fecha 12 de enero de 2022, recaído en el expediente NUM000 , que dicta el árbitro designado por el CONSEJO ARBITRAL PARA EL ALQUILER DE LA COMUNIDAD DE MADRID, solicitando, con base en las alegaciones y fundamentos que estimó oportunos, se declare nulo el Laudo, dejándolo sin efecto y condenando a las costas a la parte contraria.

**SEGUNDO.-** Por Decreto de fecha 27 de mayo 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 concedido, por la procuradora D.<sup>a</sup> VICTORIA RODRÍGUEZ ACOSTA Y LADRÓN DE GUEVARA, en nombre y representación de D. Héctor y de D.<sup>a</sup> María Luisa , se evacuó el trámite, contestando a la demanda, con base en las alegaciones y fundamentos que estimó pertinentes y solicitando su desestimación, con imposición de las costas a la parte demandante.

**CUARTO.-** Por Auto de fecha 12 de septiembre de 2022 se acordó recibir el pleito a prueba, admitiendo la documental aportada con el escrito de demanda y el de contestación a la misma, así como interrogatorio de parte.

**QUINTO.-** Siendo necesaria la práctica de vista, se señalaron las actuaciones a tal efecto.

Celebrada la vista, con asistencia de las partes, tras formular las alegaciones que estimaron oportunas, en apoyo de sus respectivas posiciones, se practicó el interrogatorio de parte, respecto de D. Héctor , renunciándose por la parte proponente a la testifical de D.<sup>a</sup> María Luisa .

## II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.

**PRIMERO.-** La presente demanda de anulación planteada, tiene por objeto que se dicte la nulidad del Laudo arbitral de fecha 12 de enero de 2022, recaído en el expediente NUM000 , que dicta el árbitro designado por el CONSEJO ARBITRAL PARA EL ALQUILER DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

El Laudo final impugnado, establece el siguiente FALLO:

"Estimar íntegramente la demanda interpuesta por Don Héctor y Doña María Luisa declarando resuelto el contrato de arrendamiento de fecha 2 de Abril de 2012 con fecha 2 de Octubre de 2021 por expiración de plazo y de la prórroga extraordinaria del contrato en el presente procedimiento arbitral, condenando a Doña Zaira a poner a disposición de la parte demandante la vivienda antes citada con entrega de llaves a la mayor brevedad y procediendo al desalojo y lanzamiento de la misma si esto no se lleva a cabo de manera voluntaria.

Asimismo, se condena a Doña Zaira al pago de las rentas y los gastos estipulados que se devenguen hasta la fecha de la entrega efectiva de la vivienda, en concepto de indemnización, incluyendo el del mes de Enero de 2022 en tanto en cuanto no se entregue definitivamente la posesión de la finca, con sus intereses legales correspondientes así como al pago de las costas devengadas en este procedimiento que ascienden a 500 € más el IVA correspondiente."

**SEGUNDO.-** Frente a dicha resolución se insta la presente demanda de anulación del laudo, con base en las alegaciones y fundamentos que se consideraron oportunos y solicitando se declare la nulidad del laudo arbitral con condena en costas a la parte contraria.

A) La demanda formulada se plantea en relación a los siguientes hechos, que resumidamente y sin ánimo de exhaustividad, se transcriben:

El art. 41.1 a) LA establece que se podrá instar la nulidad de un laudo arbitral, si el convenio arbitral no existe o no es válido.

En el contrato de arrendamiento del que trae causa el laudo arbitral que se impugna, en ningún momento se ha dado la posibilidad a esta parte, de negociar la cláusula de sumisión expresa al **arbitraje**, ni ha tenido conocimiento de ella y de su alcance jurídico hasta que se ha iniciado el procedimiento arbitral, finalizando con el laudo que hoy se recurre.

La firma del contrato de arrendamiento se hace a través de un organismo público, la Comunidad de Madrid, que presentó un modelo estandarizado y, en ningún momento, esta parte ha sido informada de la inclusión de la citada cláusula de sumisión a **arbitraje** y sus consecuencias, por lo que las posibilidades de negociar han sido nulas. Lo único que ha tenido a su alcance esta parte del contenido del contrato de arrendamiento, ha sido el plazo del mismo y la renta.



La cláusula de sumisión arbitral, no negociada individualmente, presenta, en contra de las exigencias de la buena fe y en perjuicio de esta parte, un importante desequilibrio entre las obligaciones y derechos de las partes, con contravención de la buena fe contractual. En consecuencia, el laudo debe ser anulado.

En la demanda se alega como motivo de nulidad el previsto en el art. 41.1 a) LA.

B) Por la parte demandada se contestó a la demanda, oponiéndose a la misma, solicitando su desestimación, con imposición de las costas.

Impugna el motivo de anulación apuntado por la parte demandante, afirmando, por contra:

Por una parte, resulta contradictorio argüir que la parte demandante tuvo desconocimiento del convenio arbitral y de sus consecuencias y por otra, la imposibilidad de negociar el contenido del mismo, al tiempo de suscribirse.

En el procedimiento arbitral la parte ahora demandante jamás adujo el desconocimiento del convenio arbitral, su oscuridad o su falta de capacidad negociadora sobre el contenido del mismo, por lo que no estamos sino ante un intento de dilatar la eficacia y ejecutividad del laudo existente.

La demandante renunció a la facultad de impugnación, desde el momento en que concurrió en el procedimiento arbitral contestando sobre de fondo. ( STSJM de 2-7-2014)

**TERCERO.**- 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)".

En igual sentido nuestra sentencia de 12 de junio de 2018.

Al respecto la STS de 15 de septiembre de 2008 establece que "Como dice el auto de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 2006 : como punto de partida debe tomarse la especial función de la institución arbitral y el efecto negativo del convenio arbitral, que veta por principio la intervención de los órganos jurisdiccionales para articular un sistema de solución de conflictos extrajudicial, dentro del cual la actuación de los Tribunales se circunscribe a actuaciones de apoyo o de control expresamente previstas por la Ley reguladora de la institución; es consustancial al **arbitraje**, por lo tanto, la mínima intervención de los órganos jurisdiccionales por virtud y a favor de la autonomía de la voluntad de las partes, intervención mínima que, tratándose de actuaciones de control, se resume en el de la legalidad del acuerdo de **arbitraje**, de la arbitrabilidad -entendida en términos de disponibilidad, como precisa la exposición de Motivos de la Ley 60/2003 - de la materia sobre la que ha versado, y de la regularidad del procedimiento de **arbitraje**; para ello, tal y como asimismo se señala en el Preámbulo de la vigente Ley de **Arbitraje**, se contempla un cauce procedimental que satisface las exigencias de rapidez y de mejor defensa, articulando el mecanismo de control a través de una única instancia procesal; esta mínima intervención jurisdiccional explica el hecho de que en el artículo 42.2 de la vigente Ley de **Arbitraje**, como también se hacía en el artículo 49.2 de su predecesora, se disponga que

frente a la sentencia que se dice en el proceso sobre anulación de un laudo arbitral no quepa recurso alguno, habiendo entendido el legislador que a través de una única instancia y con una sola fase procesal se satisface suficientemente la necesidad de control jurisdiccional de la resolución arbitral, que, evidentemente, no alcanza al fondo de la controversia, sino únicamente a los presupuestos del **arbitraje** y su desarrollo."

En este mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en las SSTC 62/91, de 22 de marzo (EDJ 1991/3180) y 228/93 de 4 de octubre, 259/93 de 23 de julio (EDJ 1993/7399), 176/96 de 11 de noviembre (EDJ 1996/7029). En el mismo sentido el Tribunal Constitucional, Sentencia 174/1995, de 23 de noviembre (EDJ 1995/6552), señala que "el posible control judicial derivado del artículo 45 de la Ley de **Arbitraje** -hoy art. 41- está limitado al aspecto externo del laudo y no al fondo de la cuestión sometida al **arbitraje**, al estar tasadas las causas de revisión previstas y limitarse éstas a las garantías formales"; razón por la cual únicamente procede conocer de las causas de nulidad tasadas que, además dice la STS de 23 de abril de 2001 (EDJ 2001/6431), en su Fundamento Séptimo, con remisión a la de 16-2-68, "han de ser interpretadas y aplicadas estrictamente a fin de evitar la acusada tendencia de quienes renunciaron a las garantías que les brindaba la severa aplicación del Derecho, de lograr su anulación por los órganos jurisdiccionales de carácter oficial cuando no logran el éxito de sus aspiraciones."

**CUARTO.-** Como motivo de nulidad se alega el previsto en el apdo. a) del art. 41.1 L A: Que el convenio arbitral no existe o no es válido.

El examen de las alegaciones de las partes y de las actuaciones, incluido el resultado de la prueba practicada, lleva a la Sala a la desestimación de la demanda, por las siguientes consideraciones:

a) Como primera cuestión y a la vista del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, cuya realidad no cuestiona la parte demandante, cabe poner de relieve como en el mismo se contiene una cláusula duodécima, con el siguiente contenido: "Para la resolución de cualquier litigio que pudiera derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato. Las partes se someten, de mutuo acuerdo, al sistema arbitral de solución extrajudicial de conflictos articulado por el Consejo Arbitral para el alquiler de la Comunidad de Madrid, en sus Normas de Funcionamiento, de acuerdo con las funciones que le corresponden en virtud de lo establecido en el artículo 4 b) de la Orden 61/2008, de 4 de marzo, por la que se crea dicho Consejo y expresamente las partes acuerdan que el árbitro pueda ser un licenciado en derecho. A efectos de notificaciones las partes designan como domicilio alternativo..."

Las partes, por otra parte, y como consecuencia de la prórroga suscrita, suscribieron un Anexo, el 1 de enero de 2013, en que, en su cláusula cuarta, señalan que el resto de cláusulas del contrato de arrendamiento original [que no se vean afectadas por el Anexo] "se mantendrán en su integridad".

Esto supone la vigencia de la cláusula compromisaria.

b) A tenor del contrato suscrito, repetimos que no impugnado por la parte demandante en cuanto a su realidad, cabe considerar dos cosas:

b') Que existe una cláusula de sumisión al **arbitraje**, clara y precisa. Por lo tanto, existe un convenio arbitral.

b") El contrato fue suscrito por las partes litigantes, y en el mismo consta la firma de ambas. No hay ninguna razón para pensar que la cláusula compromisaria, que está incorporada al contrato, lo que es perfectamente válido, no fuera leída o pudiera serlo, de la misma manera, como la propia demanda señala expresamente, lo fue el plazo del arrendamiento y la renta.

Si pudo leerla no hay tampoco ninguna razón para pensar que no la comprendiera, dado que no es una cláusula especialmente técnica ni confusa, no más desde luego que las cláusulas del contrato referidas al régimen de prórrogas, revisión de la renta o fianza. En cualquier caso, pudo solicitar que le dieran la oportuna explicación del alcance de la cláusula de sumisión, máxime cuando el contrato está amparado-homologado por un organismo público, como es la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (Dirección General de Vivienda y Rehabilitación), de la Comunidad de Madrid, que, en principio, salvo prueba en contrario, goza de la oportuna objetividad y fin de salvaguarda de los derechos de las partes contratantes.

Por otra parte, y a los efectos del presente sometimiento al procedimiento arbitral, este tiene ocasión como consecuencia de la finalización de la prórroga pactada, y por lo tanto ya con la incorporación del Anexo de 1 de enero de 2013, en el que, como ya hemos expuesto, expresamente se mantiene la vigencia de la cláusula de sumisión a **arbitraje**, por lo que la demandante ha tenido desde abril de 2012 para leer con calma el contrato de arrendamiento y sus cláusulas y haber solicitado las aclaraciones necesarias sobre la cláusula en cuestión, a efectos de no ratificar su vigencia con ocasión de la novación contractual.



Cabe añadir que el contrato se suscribe entre particulares, aunque se utilice un modelo oficial de un organismo público, por lo que no rigen las prevenciones de la normativa de consumo, especialmente por lo que se refiere al tema de las cláusulas de adhesión.

En consecuencia, no se acredita la base argumental en que se basa la demanda, esto es, que en ningún momento se haya dado la posibilidad a la parte actora de negociar la cláusula de sumisión expresa al **arbitraje**, ni ha tenido conocimiento de ella y de su alcance jurídico hasta que se ha iniciado el procedimiento arbitral, finalizando con el laudo que hoy se recurre. No puede alegar desconocimiento, ya que la cláusula está incorporada al contrato de arrendamiento suscrito, que no impugna y solo a su pasividad cabe imputar el que no pudiera, en su caso, conocer el significado y alcance de aquélla.

A este respecto el resultado de la prueba de interrogatorio de parte, en la persona de Don Héctor, no altera la citada conclusión. El demandante manifestó que no participó en la negociación del contrato de arrendamiento, sino que fue su padre, ya fallecido. Que tiene algún conocimiento del mismo por haberlo leído. Sí le consta que se negoció la renta y el plazo, pero desconoce si se negoció la cláusula de sumisión.

c) Un segundo motivo de desestimación viene dado por tratarse la cuestión que se plantea en la demanda de nulidad, de una cuestión nueva, no planteada en el procedimiento de **arbitraje** a la árbitra.

Consta en el laudo y no ha sido impugnado por la parte demandante, que fue debidamente emplazada para comparecer a la vista señalada en el procedimiento arbitral el 12-1-2022, para lo que previamente se le entregó la documentación oportuna, así como la previsión de que debería concurrir con los medios de prueba de los que intentara valerse.

La parte demandada -ahora demandante-contestó a la demanda arbitral con fecha 3-1-2022, alegando que "con fecha 5-10-2021 y a la vista de la finalización de la prórroga extraordinaria que se le había concedido y de la delicada situación que atravesaba, solicitó por burofax a la arrendadora una nueva prórroga legal y extraordinaria hasta el 28-2-2022 en base al RDL 21/2021 de 26 de octubre sin que los demandantes hubieran contestado."

En la vista, la parte demandada -ahora demandante-se ratificó en su escrito de contestación a la demanda, solicitando una nueva prórroga legal extraordinaria del contrato por otros seis meses.

En definitiva, se constata que la cuestión que fundamenta la invocación del motivo de nulidad, contemplado en el art. 41.1 a) LA, no fue planteado en el procedimiento arbitral, negando con ello a la árbitra la labor de su examen, correlato obligado pues es al órgano arbitral a quien corresponde, en primer lugar, examinar su propia competencia. De hecho, la árbitra así lo hizo, partiendo de la existencia de una cláusula compromisaria válida y no cuestionada, tal como razona.

El planteamiento, como cuestión nueva del motivo de nulidad en que se basa la demanda, veda entrar a conocer a esta Sala de la cuestión, siendo que, por otra parte, no se encuentra entre los que puedan ser examinados de oficio (art. 41.2 LA)

d) Un tercer motivo de desestimación concurre también.

De acuerdo con el criterio que cita la parte demandada y que recogemos en el fundamento de derecho segundo B), desde el momento en que la parte demandada, en el procedimiento arbitral, al contestar a la demanda y en la vista no opuso traba alguna a su procedencia con vía de resolución de la cuestión litigiosa surgida entre las partes, vino a aceptar la competencia arbitral a tal efecto, criterio, efectivamente, seguido por esta tribunal.

Así resulta de la previsión establecida en el art. 9.5 LA: "Se considerará que hay convenio arbitral cuando en un intercambio de escritos de demanda y contestación su existencia sea afirmada por una parte y no negada por la otra."

En consecuencia, por todo lo expuesto, procede desestimar la demanda examinada.

**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 la procuradora D<sup>a</sup> NURIA LASA GÓMEZ, en nombre y representación de D.<sup>a</sup> Zaira, frente al Laudo arbitral, de fecha 12 de enero de 2022, recaído en el expediente NUM000, que dicta la árbitra designada por el CONSEJO



ARBITRAL PARA EL ALQUILER DE LA COMUNIDAD DE MADRID, 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).

Lo acuerdan, mandan y firman los Sres. Magistrados que figuran al margen.

**PUBLICACIÓN.-** En Madrid, a veinticinco de noviembre 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

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ