



Roj: **STSJ M 12970/2023 - ECLI:ES:TSJM:2023:12970**

Id Cendoj: **28079310012023100449**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **14/11/2023**

Nº de Recurso: **36/2023**

Nº de Resolución: **42/2023**

Procedimiento: **Nulidad laudo arbitral**

Ponente: **JESUS MARIA SANTOS VIJANDE**

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: 28.079.00.2-2023/0215546

Procedimiento: **Asunto Civil 36/2023 (NLA 20/2023).**

Demandante: TRINICEM C, S.L.U., entidad subrogada en la posición contractual de BOSQUES DE PARLA, S.L.

Procurador/a: D. Rafael Júlvez Peris-Martín.

Demandados

1. IN DEFEREGGEN, S.L.

2. D. Ambrosio .

3. D. Anibal .

4. D. Antonio .

5. D. Argimiro ,

6. D^a. María Purificación

7. D^a. Adela .

8. D^a. Agueda .

9. D. Benigno

10. D. Bernabe .

11. D. Bienvenido .

12. D^a. Ángeles .

13. D. Candido .

14. D^a. Apolonia .

15. D. Ceferino .

Procurador/a: D. Isidro Orquín Cedenilla.

SENTENCIA N° 42/2023

Excmo. Sr. Presidente:



D. Celso Rodríguez Padrón

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. José Manuel Suárez Robledano

D. Jesús María Santos Vijande

En Madrid, a 14 de noviembre del dos mil veintitrés.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 23 de junio de 2023 se presentó vía lexnet la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales D. Rafael Júlvez Peris-Martín, en nombre de **TRINICEM C, S.L.U. (en adelante, TRINICEM)**, ejercitando contra los quince demandados supra mencionados acción de anulación del **Laudo Final de 14 de marzo de 2023y del Laudo de corrección, aclaración y complemento de 25 de abril de 2023**, que dicta D. Luis Bardají Muñoz en Procedimiento Arbitral administrado por la Corte Española de **Arbitraje (CEA) -arbitraje** núm. 627/2022.

SEGUNDO.- Subsanaos los requerimientos de aportación del NIF y/o CIF identificativo de los demandados, de fijación de cuantía y de acreditación de la representación -Diligencia de Ordenación de 03.07.2023-, por Decreto de 18 de septiembre 2023 se admite a trámite la demanda con emplazamiento de las partes para contestación.

TERCERO.- Los demandados, bajo la común representación del Procurador de los Tribunales D. Isidro Orquín Cedenilla, evacuan la contestación a la demanda mediante escrito datado y presentado el día 2 de octubre de 2023, registrado en este Tribunal el siguiente día 3.

CUARTO.- Por Diligencia de Ordenación de 4 de octubre de 2023 se tiene por comparecidos a los demandados y por contestada en tiempo y forma la demanda, dando traslado de la contestación a la parte demandante para la presentación de documentos adicionales o proposición de prueba ex art. 42 LA, lo que verifica el siguiente día 23 de octubre.

QUINTO.- El 25 de octubre de 2023 se da cuenta al Ponente al objeto de analizar los medios de prueba solicitados y proponer a la Sala la resolución correspondiente (Diligencia de Ordenación de 25.10.2023).

SEXTO.- Por Auto de 26 de octubre de 2023 la Sala acordó:

1º. Haber lugar al recibimiento del pleito a prueba.

2º. Admitir y tener por aportada la documental acompañada a los escritos de demanda y de contestación.

3º. Denegar la demás prueba interesada.

4º. No haber lugar a la celebración de vista pública.

5º. Señalar para el inicio de la deliberación y fallo de la presente causa el día 14 de noviembre de 2023, a las 10:00 horas.

Es Ponente, de acuerdo con las normas de reparto, el Ilmo. Sr. D. Jesús María Santos Vijande.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Laudo Final impugnado contiene la siguiente parte dispositiva:

1. *DESESTIMAR íntegramente la demanda formulada por BOSQUE DE PARLA, S.L., contra IN DEFEREGGEN, S.L., Ambrosio, Anibal, Antonio, Argimiro, María Purificación, Adela, Agueda, Benigno, Bernabe, Bienvenido, Ángeles, Candido, Apolonia y Ceferino, absolviendo de todos sus pedimentos a los Demandados.*

2. *En congruencia, con lo anterior se DECLARA:*

a) *Lo no resolución de los contratos de Gestión Integral y Financiación de Proyectos de fecha 7 de julio de 2004 y sus correspondientes subrogaciones de fecha 26 de agosto de 2004 (Documentos números 1 a 20 del escrito de solicitud de Arbitraje), que se declaran plenamente vigentes.*

b) *La improcedencia del pago por los Demandados al Gestor de la cantidad reclamada de 1.700.466,96 euros.*

c) *Igualmente se desestima la petición subsidiaria de BOSQUE DE PARLA, S.L., de ser indemnizada por los demandados, por los presuntos daños y perjuicios y lucro cesante ocasionados por incumplimiento contractual.*



3. Imponer la totalidad de las costas del procedimiento a la Demandante, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 56 del RCEA y según se ha indicado en el apartado 6 de este Laudo.

4. Desestimar todas aquellas pretensiones de las partes que no hayan sido expresamente acogidas en los apartados anteriores de este Fallo.

A su vez, el Laudo de 25 de abril de 2023, sobre corrección y aclaración y complemento, tras acordar rectificar los errores tipográficos advertidos en las págs. 8 y 11 del Laudo Final, desestima la corrección solicitada en el motivo octavo de la Demandante y todos los motivos de complemento y aclaración del Laudo de 14 de marzo de 2023.

En síntesis, que será objeto del debido desarrollo, la demanda de anulación aduce los siguientes dos motivos:

El primero, al amparo del artículo 41.1.c) de la Ley de Arbitraje, por haber resuelto sobre pretensiones no sometidas a la decisión del árbitro: denuncia la actora incongruencia por *extra petita* habida cuenta de que " la parte hoy demandada no formuló reconvencción en el procedimiento arbitral, empero el laudo en su parte dispositiva, apartado 7 del Fallo, página 48, sub apartado 2, realiza un pronunciamiento solicitado por la demandada en su escrito de contestación a la demanda arbitral". La referencia lo es, de modo particular, al apartado 2.b) de la Parte Dispositiva del Laudo, cuando declara " la improcedencia del pago por los Demandados al Gestor de la cantidad reclamada de 1.700.466,96 euros". Evacuada la correspondiente pretensión de supresión de ese pronunciamiento por TRINICEM mediante el expediente procesal previsto 39.1.d) LA, el Laudo de 25 de abril de 2023 la desestima afirmando que " es plenamente congruente con lo solicitado en aquellos (escritos de demanda y contestación) por las partes".

El segundo alegato de anulación denuncia que el Laudo incurre en infracción del orden público por déficit de motivación [art. 37.4 en conexión con art. 41.1.f), ambos de la LA]: con carácter general, se queja de que el Árbitro no haya valorado en absoluto las pruebas propuestas y practicadas a instancia de TRINICEM, a diferencia de la ponderación del acervo probatorio practicado a propuesta de los demandados, lo que ejemplifica en el hecho de que el Laudo no indique las pruebas que mencionó la aquí actora en su escrito de conclusiones -cita en este sentido la pág. 12, apartado 2.6.2, del Laudo.

La contestación opone, como cuestión preliminar, la falta de legitimación activa de TRINICEM respecto de ciertos demandados ex art. 10 LEC. Aduce, al respecto, que TRINICEM notificó el 1 de agosto de 2023 a determinados demandados -D^a. Agueda, D. Benigno, D. Argimiro, D^a. María Purificación y D^a. Adela - la cesión de su posición en el Contrato a la entidad ECOPARLA 2811, S.L. Se desconoce la fecha de dicha cesión, pero en todo caso es anterior al Decreto de admisión de la demanda, de fecha 19 de septiembre de 2023.

En cuanto a las causas de anulación invocadas, niegan los demandados todo viso de incongruencia por *extra petitem*, tanto más difícil de apreciar cuando el Laudo deniega todas las pretensiones de la demanda. Al tiempo afirman que el Laudo motiva más que suficientemente la prueba obrante en la causa y el juicio de hecho que sostiene, tratando la demandante de imponer su personal valoración probatoria y de que este Tribunal la acepte, en lo que sería un claro exceso de jurisdicción, por trascender el limitado ámbito de enjuiciamiento propio de la acción de anulación. El Laudo no infringe, pues, el orden público procesal.

En su virtud, los demandados suplican la desestimación de la demanda con imposición de costas a la actora.

SEGUNDO.- El carácter firme del Laudo, su fuerza de cosa juzgada, y la naturaleza de la acción de anulación impiden estimar la falta de legitimación activa que aducen los demandados como cuestión preliminar.

TRINICEM fue parte en el arbitraje contra todos los aquí demandados; el Laudo vincula a TRINICEM más allá de la *parcial sucesión contractual* acaecida y de las relaciones entre TRINICEM y ECOPARLA - art. 17 LEC-, y máxime si se repara en lo inescindible de la motivación y de los pronunciamientos del Laudo respecto de todos los intervinientes en el arbitraje.

Existe un litisconsorcio pasivo necesario evidente: TRINICEM, mantenga o no una relación contractual con alguno de los titulares -se alega una sucesión parcial -, tiene que demandar a todos los que han sido parte si pretende la nulidad del Laudo, que contiene pronunciamientos que afectan por igual y de forma indistinta a todos los demandados.

Nada hubiera impedido la intervención en esta causa de ECOPARLA por propia iniciativa, o provocada a instancia de TRINICEM - arts. 13 y 14 en relación con 17.1 LEC-, respetando los efectos procesales de la litispendencia - arts. 410 y 411 LEC-, pero ni esa intervención se ha producido, ni existe desde luego un litisconsorcio activo necesario: ECOPARLA, en cuanto sucesor parcial de TRINICEM con posterioridad al laudo, ha de verse vinculado por la eficacia de éste; pero nada le obliga a instar su anulación, y ello sin perjuicio, claro está, de lo que pudiera acaecer en el seno de las relaciones particulares entre TRINICEM y ECOPARLA en relación con el conocimiento o no por ECOPARLA de la existencia de esta causa.



Nada obsta, pues, a que esta Sala se pronuncie sobre la validez de un laudo, con fuerza de cosa juzgada material respecto de quienes intervinieron en el **arbitraje** y con la extensión subjetiva de la misma legalmente prevista - art. 222.3 LEC, en un proceso en que actúan como actores y demandados los que fueron en el **arbitraje**, y donde ni se acredita ni pretende la pérdida de interés de la actora, como requisito material de la acción.

Y en todo caso la cesión por TRINICEM a un tercero de su posición en algunos de los Contratos con posterioridad al dictado del Laudo no limita la eficacia de ese Laudo ni la necesidad de que en el proceso de anulación hayan de intervenir quienes fueron parte en el **arbitraje**. El interés de ECOPARLA en intervenir en este proceso no puede ser confundido con un litisconsorcio activo necesario, no siendo imputable a los demandados la no presencia de ECOPARLA en esta causa que, si posible -como hemos dicho-, no resulta en términos procesales necesaria para la regular constitución de la litis; irregular constitución de la litis que ni se alega ni tiene lugar, puesto que la contestación a la demanda lo que denuncia es la falta de legitimación activa de TRINICEM respecto de algunos demandados, lo que ya hemos desechado precisamente por la concurrencia de litisconsorcio pasivo necesario.

TERCERO.- La pretensión de incongruencia por *extra petitum*, cuya escueta motivación hemos reseñado en el Fundamento primero, debe ser analizada de acuerdo con parámetros de enjuiciamiento muy reiteradamente establecidos por esta Sala.

1. Criterios de análisis.

Dijimos en el FJ 4º de la **Sentencia 13/2019, de 2 abril** - roj STSJ M 3775/2019:

<< Para establecer si el laudo ha resuelto cuestiones no sometidas a la decisión del árbitro -art. 41.1.c) LA-, incurriendo en exceso causante de indefensión, es preciso recordar alguna premisa jurisprudencial básica sobre la determinación del objeto del **arbitraje** -teniendo presente el ámbito admisible de la acción de anulación.

*La congruencia en el **arbitraje** tiene un matiz diferencial respecto del proceso civil cuando se atiende a dos características del **arbitraje** puestas de relieve desde antiguo por la jurisprudencia: la búsqueda de la verdad objetiva -con las consiguientes facultades para el árbitro de acordar prueba de oficio-, y la misión pacificadora inherente al **arbitraje**, que exige decidir suficientemente la controversia -de ahí, por ejemplo, la atenuación de la rigidez de la preclusión al conformar el thema decidendi en el procedimiento arbitral, por oposición a la que impera en la jurisdicción civil (v.gr., en tal sentido, siempre que se respete la contradicción, S. AP Madrid, Sec. 12ª, de 28 de diciembre de 2005 ; S. AP Badajoz, Sec. 3ª, de 17 de mayo de 2006).*

*En definitiva: la fijación del objeto del **arbitraje** no exige, ni muchísimo menos, la precisión del suplico de una demanda, ni tiene los límites temporales para su determinación previstos en la LEC (v.gr., art. 401), de ahí la frecuencia con que, al cumplir su función pacificadora, los árbitros hayan de integrar, ampliándola, la causa debatida, en orden a decidir suficientemente sobre ella. A este cometido alude una reiterada jurisprudencia - particularmente flexible cuando de **arbitraje** de equidad se trata. Son muy ilustrativos los siguientes términos de la **STS, 1ª, de 17 de junio de 1987** (RAJ 4534/1987):*

"... el examen de si hubo o no exceso jurisdiccional en laudos de esta naturaleza (equidad), traspasando el árbitro los límites objetivos del compromiso, ha de examinarse y valorarse 'no ateniéndose para ello a la literalidad de las cláusulas compromisorias, sino procurando inducir la voluntad de las partes - Sentencia de 24 de febrero 1987-, pues la interpretación de los puntos sometidos a la decisión del árbitro 'no puede hacerse de manera restrictiva y de forma que coarte su libertad para resolver con toda la amplitud que el conjunto de lo pactado imponga racionalmente' - Sentencia de 13 de junio 1985-, de modo que, ' si bien los árbitros no pueden traspasar los límites objetivos del compromiso, tampoco están obligados a interpretarlos con demasiada restricción, apartándose de la misión amistosa que se les confía - Sentencias de 9 octubre de 1984 y 17 septiembre 1985-...".

*Asimismo, añade la **STS, 1ª, de 15 de diciembre de 1987** (RAJ 9507/1987) que:*

*" la naturaleza y finalidad del **arbitraje** de equidad permite una mayor elasticidad en la interpretación de las estipulaciones que describen las cuestiones a decidir, las que deben apreciarse no aisladamente, sino atendiendo a aquella finalidad y a sus antecedentes, pudiendo reputarse comprendidas en el compromiso aquellas facetas de la cuestión a resolver íntimamente vinculadas a la misma, y sin cuya aportación quedaría la controversia insuficientemente fallada - Sentencias 24 abril 1953, 13 mayo 1960 y 25 octubre 1982-".*

*Evidentemente, estos criterios aplicables al **arbitraje** de equidad han de ser conciliados con la observancia de ciertas normas imperativas, en particular de índole constitucional, como es el necesario respeto que el*



procedimiento arbitral ha de observar de la interdicción de indefensión. Como puso de relieve la **Sentencia de esta Sala de 15 de octubre de 2013** (ROJ STSJ M 15971/2013), en su FJ 2:

"

"En general, la congruencia de los laudos arbitrales y la de las resoluciones judiciales exige un ajuste racional del fallo con las pretensiones de las partes y con sus hechos fundamentadores, referido tanto a la base fáctica de la acción como al componente jurídico de la misma. En este sentido, la congruencia puede producirse por omisión o *ex silentio*, cuando el órgano judicial deja sin contestar alguna de las pretensiones sometidas a su consideración por las partes - *siempre que no quepa interpretar razonablemente el silencio judicial como una desestimación tácita cuya motivación pueda inducirse del conjunto de los razonamientos contenidos en la resolución*-; o por exceso, por conceder más de lo pedido - *ultra petitem* -, o por otorgar algo distinto de lo pedido - *extra petitem* - (SSTC 40/2006 de 13 feb . y 83/2009 de 25 mar .)".

Ahora bien, centrando el análisis en la incongruencia por *extra petita*, **para que el desajuste entre el fallo y los términos en que las partes hayan formulado sus pretensiones tenga transcendencia es preciso que suponga " una modificación sustancial del objeto procesal con la consiguiente indefensión y sustracción a las partes del verdadero debate contradictorio, impidiéndoles ejercitar oportunamente su derecho de defensa "** (STC 3/2011 de 14 febrero, FD 3)".

Tal es una conteste doctrina expresada, entre muchas, por la **STS, 1ª, 502/2014, de 2 de octubre** (ROJ STS 3690/2014), en sintonía con una no menos reiterada doctrina del Tribunal Constitucional -transcribe lo expresado por la STC 194/2005 -, cuando dice:

"para que la incongruencia por exceso adquiera relevancia constitucional y pueda ser constitutiva de una lesión del derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE se requiere una desviación esencial generadora de indefensión: "que el desajuste entre el fallo judicial y los términos en que las partes hayan formulado sus pretensiones, por conceder más de lo pedido (*ultra petitem*) o algo distinto de lo pedido (*extra petitem*), 'suponga una modificación sustancial del objeto procesal, con la consiguiente indefensión y sustracción a las partes del verdadero debate contradictorio, produciéndose un fallo extraño a las respectivas pretensiones de las partes' (STC 20/1982, de 5 de mayo), de forma que la decisión judicial se haya pronunciado sobre temas o materias no debatidas oportunamente en el proceso y respecto de las cuales, por consiguiente, las partes no tuvieron oportunidad de ejercitar adecuadamente su derecho de defensa, formulando o exponiendo las alegaciones y argumentos que tuvieran por conveniente en apoyo de sus respectivas posiciones procesales (SSTC 20/1982, de 5 de mayo , 86/1986, de 25 de junio , 29/1987 , de 6 de marzo, 142/1987, de 23 de julio , 156/1988, de 22 de julio , 369/1993, de 13 de diciembre, 172/1994, de 7 de junio, 311/1994, de 21 de noviembre, 91/1995, de 19 de junio, 189/1995, de 18 de diciembre, 191/1995, de 18 de diciembre , 60/1996, de 4 de abril , entre otras muchas)".

En esta línea de pensamiento, recordábamos en la **Sentencia 43/2014, de 1 de julio** (FJ 2, ROJ STSJ M 10353/2014), cómo "la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo viene declarando reiteradamente que la congruencia de las sentencias no exige una correspondencia absolutamente rígida entre lo pedido y lo acordado sino que también se cumple cuando el fallo, pese a no concordar literalmente con lo pedido, se adecue racionalmente a las pretensiones de las partes y a los hechos que las fundamenten, hasta el punto de ser admisibles pronunciamientos complementarios del juzgador no pedidos por las partes, pero sí encaminados a facilitar la ejecución del fallo o a evitar nuevos pleitos (SSTS 21- 11-89 , 13-10-90 , 28-1-91 , 4-7-94 , 25-5-95 , 18-10- 96 , 21-1-05 , 21-2-07 , 5-3-07 y 19-9-07 entre otras muchas).

Y ello sin que quepa desconocer, pues es especialmente trascendente, la necesidad de que el Tribunal sentenciador no altere la causa de pedir, cuyo asentado concepto cumple recordar -"hechos constitutivos con relevancia jurídica que sirvan de fundamento a la petición y que delimitan, individualizan e identifican la pretensión procesal"-; cierto es, sobre este particular, que la Sala Primera ha afirmado en ocasiones que "la congruencia no se mide en relación con los razonamientos o la argumentación sino con lo pretendido" -recientemente, en su **S. 197/2016, de 30 de marzo** (FJ 3º, roj STS 1326/2016); pero ello ha de ser entendido en el contexto previamente reseñado de la necesidad de configurar e integrar flexiblemente las peticiones de la demanda, lo que a veces exige acudir a lo alegado en los hechos y fundamentos de derecho para delimitar en su precisa extensión el *thema decidendi* y la propia causa de pedir -cfr., v.gr., FJ 9º **STS 474/2010, de 22 de julio**, roj STS 4533/2010 -, y con mayor razón en el seno del **arbitraje**, dadas sus singulares características. Conclusión tanto más coherente si se tiene en cuenta que, de *lege lata*, **no reviste ya la menor duda que la res iudicata se extiende a los hechos y fundamentos de Derecho expuestos o de posible exposición en el litigio de que se trate** (art. 400 LEC).

En suma: tanto el Juez como, *a fortiori*, el árbitro pueden resolver cuestiones que sean consecuencia lógica y obligada de las que se han planteado: en nuestro caso, conclusiones derivadas de la naturaleza jurídica del



compromiso arbitral que se hallan corroboradas por la interpretación que ha de darse al acuerdo contractual delimitador de aquellas cuestiones controvertidas y pendientes objeto de **arbitraje**; en cuya operación ha de tenerse en cuenta el espíritu y finalidad que haya presidido el negocio, infiriéndolos de las circunstancias concurrentes y de la total conducta de los interesados, teniendo importancia muy relevante, como ya observó la Sentencia de 14 de enero de 1964, la conexión que el acto o negocio guarde con otros que le hayan servido de antecedente. *La nota de flexibilidad permite una interpretación amplia y extensiva tanto del ámbito del convenio arbitral como de la delimitación del objeto de la controversia en el seno del procedimiento arbitral, que se extiende a cuantas cuestiones instrumentales o derivadas pudieran surgir en relación a la controversia principal* >>.

Doctrina que hemos recordado, en estos o parecidos términos, v.gr., entre muchas, en las **Sentencias de esta Sala 25/2015, de 25 de marzo** (recurso de anulación 76/2014), **33/2015, de 21 de abril** (recurso de anulación 81/2014), **36/2015, de 28 de abril** (recurso de anulación 90/2014), **53/2015, de 7 de julio** (FJ 2º, ROJ STSJ M 8492/2015), **42/2016, de 18 de mayo** (FJ 2, ROJ STSJ M 6180/2016), **62/2016, de 11 de octubre** (recaída en autos de anulación nº 33/2016 (FJ 2, ROJ STSJ M 10733), **71/2016, de 8 de noviembre** (FJ 2º, ROJ STSJ M 12122/2016), **8/2018, de 13 de febrero** (FJ 5º, ROJ STSJ M 1953/2018), **6/2021, de 2 de marzo** (FJ 2º, ROJ 23/2021) y **48/2021, de 29 de junio** (FJ 2º, ROJ STSJ M 7291/2021).

2. Aplicación al caso .-

A la luz de lo que antecede resulta absolutamente evidente la falta de fundamento de la incongruencia por exceso pretendida y el pleno acierto del Árbitro cuando, en el Laudo de 25 de abril de 2023 que deniega la supresión del apartado 2.b) del Fallo del Laudo Final de 14 de marzo, asevera que ese pronunciamiento " es *plenamente congruente con lo solicitado en aquellos (escritos de demanda y contestación) por las partes*". Como veremos, acto seguido, poco más cabrá decir a la vista de las pretensiones deducidas en el seno del **arbitraje**.

Tal y como recoge el Laudo, TRINICEM solicitó en su demanda arbitral de 23 de noviembre de 2022 el dictado de Laudo que:

1º. *Determine la resolución de cada uno de los contratos concertados con los demandados por incumplimiento de éstos.*

2º. *Se resuelva que los demandados deben pagar al GESTOR, en especie detallando en el LAUDO, las parcelas y sus propietarios registrales, para permitir su inmediata inscripción en el registro de la propiedad, la cantidad de 1.700.466,96 más el interés legal del dinero calculado desde su pago por el GESTOR hasta el 31 de marzo del 2023, fecha estimada de finalización del presente **arbitraje** ó hasta su efectivo y completo pago...*

En su contestación de 5 de diciembre de 2022, la parte demandada en el **Arbitraje** interesó la *íntegra desestimación de la demanda, la confirmación de la vigencia de todos los Contratos de Gestión Integral y Financiación de Proyectos firmados entre la actora y los demandados en julio y agosto de 2004, y "la confirmación de que el momento de pago de las parcelas será con el cumplimiento de los hitos de urbanización que detalla - movimiento de tierras, hormigonado de calles, saneamiento, red de aguas/incendios, red de telecomunicaciones, red eléctrica, alumbrado, gas, zonas verdes y depuración, aceras y asfaltado-, o en su caso contra la presentación de los correspondientes avales de garantía"*.

Qué incongruencia por *extra petitem* puede haber cuando el Árbitro se ha pronunciado sobre la vigencia de los Contratos de 7 julio y 8 de julio de 2004 cuyo objeto declarado era que *BOSQUES DE PARLA, S.L.* -en cuya posición se ha subrogado *TRINICEM*- *gestionase el desarrollo urbanístico de las parcelas propiedad de los demandados hasta su completa calificación como solar*: el Laudo declara improcedente la rescisión de esos contratos por el incumplimiento de sus obligaciones principales por parte de quien la demanda, TRINICEM, y por ello desestima su pretensión de pago.... Es lógico y consecuencia natural de lo declarado, y de la fundamentación en la que se sustenta, sin necesidad de reconvención, disponer en el fallo que no procede la indemnización interesada por la actora. En el bien entendido de que este último pronunciamiento ha de ponerse en conexión con la fundamentación del Laudo, que también reconoce que, cuando TRINICEM cumpla, sí tendrá derecho a la contraprestación en los términos contractualmente convenidos.

El motivo ha de decaer, pues en verdad aparece sustentado en un puro formalismo: la supuesta necesidad de reconvención para pronunciarse sobre lo que es consecuencia natural de la desestimación de la demandada y de los términos en que el *thema decidendi* ha sido conformado por las súplicas de la demanda y de la contestación: los demandados claramente expresaron que el pago solo procedería cuando se cumplieran los hitos que detallan los Contratos, de donde se sigue con toda naturalidad que, apreciado el incumplimiento por la actora de su principal obligación -el desarrollo urbanístico de las parcelas hasta su calificación como solar-, se declare no haber lugar a pago ni a indemnización alguna por los demandados. Y esto es así, con mayor razón si cabe, cuando se repara en la palmaria evidencia de que no ha mediado el menor atisbo de indefensión ni de quiebra del principio de contradicción: como veremos al analizar el motivo siguiente, las



partes alegaron y probaron cuanto a su derecho convino sobre los incumplimientos que recíprocamente se atribuían, pronunciándose al respecto el Laudo Final.

CUARTO.- El segundo alegato de anulación denuncia que el Laudo incurre en infracción del orden público por déficit de motivación [art. 37.4 en conexión con art. 41.1.f), ambos de la LA]: con carácter general, se queja TRINICEM de que el Árbitro no haya valorado en absoluto las pruebas propuestas y practicadas a su instancia, a diferencia de la ponderación del acervo probatorio practicado a propuesta de los demandados, lo que ejemplifica en el hecho de que el Laudo no indique las pruebas que mencionó la aquí actora en su escrito de conclusiones -cita en este sentido la pág. 12, apartado 2.6.2, del Laudo.

1. Contenido del motivo y constatación de una premisa fundamental de análisis: su desconexión con la *ratio decidendi* del Laudo.

Se queja TRINICEM de que el Laudo no ha valorado los siguientes medios de prueba:

* **Interrogatorio de los demandados** reconociendo que no habían abonado ninguna cantidad al Gestor, a quien juzgan capacitado profesionalmente en el sector inmobiliario.

* **Notas simples** de todas las parcelas resultantes de la inscripción del proyecto de reparcelación el 27.12.2012 en el Registro de la Propiedad nº 1 de Parla, aportadas con el escrito de demanda arbitral, documentos núms. 2-49, de donde resultan que las parcelas son urbanas y no rústicas - **documento núm. 10 de la demanda de anulación.**

* **Certificados emitidos por la Junta de Compensación** donde consta el dinero abonado por el Gestor en nombre de los demandados por las derramas giradas por la Junta de Compensación que se acompañaron con la demanda arbitral como documentos núms. 51-57, hoy **documentos núm. 11.**

* El e-mail enviado y las **actas de incomparecencia** levantadas por TRINICEM a los demandados conminándoles a señalar las parcelas a favor del Gestor, que eran los documentos núms. 58 al 60 y 69 de la demanda, hoy **documento 12.**

* **Certificado emitido por la Junta de Compensación**, documento 71 de la demanda, donde se indica la relación de gastos que se han ocasionado en obras, proyectos, indemnizaciones, estudios, acceso a las carreteras y varios que permiten comenzar a urbanizar el PAU 5 y han sido asumidos por la citada Junta y por ende por el Gestor en nombre de los demandados por importe de 1.700.466,96 euros - **doc. nº 13.**

* **Escrituras de dación en pago** otorgadas en el año 2008 por los demandados a favor del Gestor de las parcelas rústicas, documentos núms. 16 a 24 (hoy **documento 14**) del escrito de contestación a la demanda, donde se puede apreciar que son parcelas rústicas anteriores al proyecto de reparcelación y por lo tanto no eran susceptibles de ser señaladas por los demandados.

* **El Laudo dictado en el anterior arbitraje de 05/12/2011**, documento núm. 2 del escrito de contestación a la demanda (ahora **documento 15**) en el procedimiento arbitral, donde lo que se debatió fue la entrega de avales por el Gestor por las parcelas rústicas cedidas por los demandados en 2008, anterior a la reparcelación, que fueron revocadas ante el no otorgamiento de los avales.

* **El documento núm.1 de la demanda consistente en la aprobación del proyecto de reparcelación** donde se indican los cerca de 6.000.000 m2 de los que consta el PAU 5 para ver la magnitud de su urbanización, hoy **documento 16.**

En realidad, comprobaremos a renglón seguido que este segundo motivo aduce un déficit de valoración probatoria sobre extremos que se conectan con varios incumplimientos que la actora imputa a los demandados.

Con independencia de lo que hayamos de decir sobre esa supuesta carencia de motivación, importa dejar constancia clara desde el primer momento de que la demanda de anulación no hace recaer sus reproches de infracción del orden público procesal sobre la verdadera *ratio decidendi* del Laudo -la que es causa eficiente de la denegación de la rescisión y de la pretensión indemnizatoria, a saber: el incumplimiento por BOSQUES DE PARLA, S.L., de su principal obligación contractual y la falta de concurrencia de los requisitos contractuales que justifiquen el pago anticipado por los servicios del GESTOR -en esencia, el ofrecimiento de aval sin reducción que garantice todas las obligaciones derivadas del Contrato. Fácilmente se puede comprender que, en estas circunstancias, es poco menos que imposible anular un Laudo por un déficit de motivación del juicio de hecho que, de existir - *quod non* en lo esencial-, la demandante predica de incumplimientos de los demandados que, además de no aceptarse por el Laudo con sustento en razones de fondo que, según veremos, resultan ajenas a toda idea de arbitrariedad, serían en todo caso inobservancias accesorias o no sustanciales de los Contratos; tales incumplimientos, aun cuando se aceptaran a título de hipótesis, ni justificarían la resolución de



los Contratos -visto el incumplimiento esencial de la actora y la oposición a la rescisión de los demandados-, ni fundarían el abono anticipado a la mercantil demandante de una prestación no satisfecha sin garantía alguna de llevarla a efecto, ni obstarían de modo relevante a la genuina *ratio* que informa la decisión del Árbitro.

2. Contexto contractual acreditado y referencia de la demanda a los incumplimientos de los demandados.

(i) La recta comprensión de lo que decimos exige dar cuenta de lo que el Laudo califica como "*hechos fundamentales para la resolución de la controversia*", que tienen que ver con el contenido de los Contratos y del Laudo dictado en la causa arbitral precedente.

Dice el Laudo al respecto (§ 3):

<< PRIMERO. - Los contratos de 7 y 8 de julio de 2004, celebrados entre los contendientes [de contenido idéntico (documentos 1 al 20 de la solicitud de **arbitraje**)] y de la interpretación que de ellos se haga...se erigen en la pieza principal de convicción para la resolución de la controversia ... De los antedichos contratos, se destaca el Expositivo II y las cláusulas 2ª, 3ª, 7ª y 8ª, cuyo contenido se reproduce a continuación:

i) "*Que interesa al TITULAR la gestión y desarrollo urbanístico de los terrenos descritos en el Expositivo I hasta su completa calificación como solar v la ejecución de las correspondientes obras de urbanización*" (Expositivo II).

ii) "*OBJETO DEL CONTRATO.*

Constituye el presente contrato la prestación de los servicios por el GESTOR a favor del TITULAR, así como a facilitar la financiación necesaria, ejecutando a su cuenta cuantas obras sean necesarias para el desarrollo completo.

(...)

De forma enunciativa se compromete a:

Realizar todas las gestiones necesarias para conseguir el desarrollo y urbanización de los terrenos señalados en el expositivo primero de este contrato.

A presentar en el plazo de 3 meses una vez finalizado el período de modificaciones conforme a la estipulación SEXTA la solicitud de adjudicación por concurso

- A adherirse, en nombre del TITULAR a la Junta de Compensación que pudiera constituirse en la ejecución de dicho PAU V

- A cumplir con las obligaciones de urbanización.

A constituir y gestionar la Junta de Compensación si no se hubiese optado por otra forma de ejecución" (El subrayado es propio).

iii) "*HONORARIOS.*

El GESTOR percibirá por la realización de los servicios señalados en este contrato el 50% de la edificabilidad neta de forma alícuota y proporcional en todos y cada uno de los usos y tipologías resultantes de la ejecución del Programa de Gestión Urbanística V (en adelante PAU V) de Parla (Madrid), libre de cargas y gravámenes y al corriente de tasas e impuestos.

Este precio se calculará sobre los metros cuadrados reconocidos por la Junta de Compensación. En el supuesto de que la Junta de Compensación no reconociese la totalidad de la superficie propiedad del TITULAR, sin perjuicio de lo dispuesto en la estipulación siguiente, éste podrá realizar en su propio nombre y/o con la colaboración del GESTOR las alegaciones y presentación de informes periciales que estime oportunos". (Estipulación 3ª).

"El pago de los honorarios descritos en la estipulación TERCERA se realizará mediante pago en especie que se materializará mediante la entrega de las parcelas resultantes inscritas a favor del TITULAR una vez inscrito en el registro de la Propiedad de Parla el Proyecto de Reparcelación.

Esta entrega de parcelas se realizará de forma proporcional entre todos los usos y tipologías resultantes del Proyecto de Reparcelación (Estipulación 7ª).

Y iv) "*GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO.*

En el momento del pago de los honorarios mediante la ENTREGA DE PARCELAS coincidiendo con la firma de la escritura de dación en pago, pondrá a disposición del TITULAR, un aval bancario, emitido por entidad bancaria de primer orden, a primer requerimiento y con exclusión de los beneficios de división, orden y excusión, por un importe mínimo de SETENTA Y DOS EUROS por metro cuadrado de la totalidad de las parcelas resultantes propiedad del TITULAR que tengan su origen en los terrenos objeto de este contrato, garantizando todas las



obligaciones derivadas del presente contrato y con una vigencia hasta la finalización de las obras de urbanización de las parcelas.

Este aval será individualizado por cada parcela, estando obligado el GESTOR a entregarlo solo en el momento en el que la parcela le sea transmitida en pago.

Asimismo, las PARTES acuerdan expresamente que dicho aval podrá ser reducido a iniciativa del GESTOR descontándose, de la cantidad máxima garantizada, las certificaciones de obra que por obras de Urbanización sean abonadas por este.

Alternativamente, el GESTOR podrá optar por recibir las parcelas del TITULAR que le correspondan en pago y proporción a las obras realizadas, sin que sea en este caso necesario el otorgamiento de aval. Con el fin de evitar proindivisos, el TITULAR o aquellos propietarios relacionados en el ANEXO I facilitarán esta forma de pago respecto de aquellas parcelas que correspondan con los porcentajes que a continuación se exponen.

Ambas partes acuerdan que la proporción para el pago en función del desarrollo de las obras será el siguiente: movimiento de tierras un 20%; hormigonado de calles 20%; saneamiento 10%; red de agua/incendios 10%; red de telecomunicaciones 5%; red eléctrica 10%; alumbrado 5%; gas 5%; zonas verdes y depuración 5%; aceras y asfaltado 10 %.

De la estipulación y de las cláusulas transcritas se infiere que las obligaciones respectivas del Gestor y titulares de las parcelas, son: **del primero, la gestión y desarrollo urbanístico de los terrenos descritos en el Expositivo I de los contratos, hasta su completa calificación como solar, y del segundo, la entrega del 50% de la edificabilidad neta de forma alícuota y proporcional en todos y cada uno de los meses y tipologías resultante de la ejecución del Programa de Gestión Urbanística del PAU-V de Parla (Madrid).**

Respecto de la opción prevista en la Estipulación 8ª de los contratos, cuyo contenido se ha reproducido más arriba en su totalidad, fue objeto del **Laudo Arbitral de 5 de diciembre de 2011** (Documento núm. 2 de la contestación a la demanda). Lo que nos introduce en el hecho siguiente.

SEGUNDO. - Del precitado Laudo -indirectamente relacionado con la cuestión que nos ocupa -destacamos del apartado 5.2. las siguientes apreciaciones del Árbitro Único:

"A la luz de la prueba documental y pericial aportada por ambas partes el Árbitro Único no puede dar cómo probado que existiese un acuerdo entre las partes en virtud del cual "según se fuese aportando dinero a la Junta de Compensación" o que "por los servicios como Vocal del Consejo Rector de la Junta de Compensación los titulares debían ir entregando terrenos al Gestor. Ninguna cláusula del Contrato establece dicho mecanismo de pago, ni ha sido presentada prueba alguna en la que conste dicho acuerdo.

Es más, la Cláusula Segunda del Contrato (Objeto del Contrato) incluye prestar la financiación necesaria para desarrollar el proyecto como parte del objeto del Contrato:

"Constituye el presente contrato la prestación de los servicios por el Gestor a favor del Titular, así como a facilitar la financiación necesaria, ejecutando a su cuenta cuantas obras sean necesarias para el desarrollo completo".

"Como hemos señalado anteriormente, la Cláusula 8ª no recoge que el Titular deberá pagar al Gestor sin necesidad de entrega de aval según las derramas que éste vaya abonando o debido a sus funciones y trabajos realizados. El Contrato es muy claro en cuanto a la única excepción en la que se permite al Gestor no entregar aval que garantice los servicios a prestar: se trata de la entrega de terrenos en proporción a las **obras realizadas** (que no a los servicios prestados dentro del objeto del Contrato), y además establece la proporción de terreno que correspondería pagar en función de la superación de determinados hitos" (Son los descritos en el apartado anterior).

"Por otra parte, la Demandada tampoco ha demostrado que ninguno de los hitos haya sido superado, ni siquiera ha alegado que el pago de los terrenos en las Daciones en Pago fuese consecuencia de la realización de las obras señaladas en la Cláusula Octava, sino- argumenta- que eran consecuencia de derramas abonadas y servicios de gestión prestados en la Junta de Compensación".

Y el Árbitro Único del mencionado Laudo, pronunció el siguiente fallo:

"Con estimación de la demanda formulada por María Cristina y otros -en el presente **arbitraje** demandados-:

- Que Bosque de Parla debe entregar a los Demandados en el plazo de 20 días los correspondientes avales, en los términos contenidos en el Contrato de Gestión Integral y Financiación de Proyectos por los siguientes importes (continúa la tabla con beneficios y los importes).



Que Bosque de Parla debe pagar los importes correspondientes al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana conforme a la siguiente tabla, así como los apremios y recargos que se hubiesen devengado a la fecha del pago: (continúa tabla con los Titulares y los importes).

- Y que subsidiariamente en el caso de que Bosque de Parla no proceda al cumplimiento de lo ordenado en el tiempo establecido:

* Que se lleve a cabo la revocación las siguientes escrituras de dación en pago: (continúa con el listado de escrituras de dación en pago).

* Y, para el supuesto de que se hubiese procedido a la inscripción en el Registro de la Propiedad de Parla del PROYECTO-DE REPARCELACIÓN, -o en su caso de las ESCRITURAS DE DACIÓN EN PAGO ya reseñadas, se declara el derecho de los propietarios a percibir y se condena a BOSQUE DE PARLA, S.L. U. a entregar las parcelas que a continuación se indican y en la forma que se señala, según la siguiente distribución: (Continua tabla con los beneficios y las parcelas).

Y, que, en tal caso, se ordene a la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del PAU V de Parla la modificación del PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE2 SECTOR 5 "TERCIARIO-INDUSTRIAL" PARLA (MADRID) adjudicando las parcelas indicadas a los Demandantes como resultado de la devolución de las parcelas adjudicados a BOSQUE DE PARLA, S.L., manteniendo las ya adjudicadas a los propietarios realizando para ello cuantas actuaciones fuesen necesarias". (V. páginas 52 a 57 del Documento núm. 2 de la contestación a la demanda).

A renglón seguido, recuerda el Laudo impugnado la fuerza de cosa juzgada de los laudos -que, a falta de prueba de su anulación o revisión-, es objeto de presunción legal- y que los actuales demandados consideran en su contestación que "la situación es idéntica -a la suscitada en el anterior **arbitraje**- pues se está reclamando el cumplimiento de un contrato sin que en ningún momento se haya procedido al ofrecimiento de esos avales" >>.

(ii) En este contexto contractual y de existencia de un Laudo previo es en el que hay que entender el modo en que se formula el contenido del segundo motivo de anulación.

La demanda, tras reseñar la prueba cuya ponderación habría sido preterida, omite -lo veremos- desarrollar ese déficit valorativo del juicio de hecho por referencia al incumplimiento contractual de la obligación principal de TRINICEM que el Laudo declara. La demanda se limita, de ello daremos cuenta acto seguido, a denunciar la arbitrariedad de no haber apreciado los siguientes incumplimientos de los demandados.

a) Negativa de los propietarios a señalar las parcelas de pago resultantes del Proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Parla el 27.12.2012.

Con invocación de la cláusula 7ª de los Contratos, postula la demandante que citó notarialmente por dos veces -una el 21.02.2013 y otra el 14.10.2021- a los demandados para señalar las parcelas con que pagar sus servicios, resultando todo ello documentalmente acreditado. La excusa de los demandados de que ya habían señalado parcelas en 2008 sería del todo ilógica porque esa identificación de fincas solo podía verificarse tras la inscripción del Proyecto de Reparcelación, que tuvo lugar en 2012. Además, las Parcelas entregadas en 2008 eran terrenos rústicos; eran las parcelas rústicas originarias, no parcelas urbanas -como se sigue de las notas simples obrantes en el expediente arbitral.

Sobre este particular, reseña la demanda lo que dice el Laudo impugnado en su pág. 44:

"Respecto al incumplimiento que denuncia la Demandante de que los Demandados no hayan señalado las parcelas en la forma pactada en los contratos. Esta afirmación no debe prosperar, puesto que del anterior **arbitraje -Documento número 2 de la contestación a la demanda-, y de los documentos números 16 a 24 acompañados con ésta, se infiere que los propietarios de las parcelas, hoy Demandados, cumplieron ya en el año 2008 con su obligación de entrega anticipada de los terrenos; como consta en el repetido Laudo, y las mencionadas escrituras de dación en pago, se revocaron por el incumplimiento de BOSQUE DE PARLA, por los motivos que se recogen en éste".**

De donde concluye que el Laudo no ha examinado la documental, pues resulta evidente que el pago por los servicios prestados por el Gestor ha de hacerse en parcelas urbanas resultantes del Proyecto de Reparcelación inscrito. Se queja TRINICEM de que "hasta el momento el GESTOR haya pagado, por los aportantes demandados 1.700.466.96 €, sin haber recibido nada a cambio y sin haber conseguido ni siquiera SEÑALAR para poder saber que parcelas le corresponderán por urbanizar".

b) Negativa de los propietarios a pagar en especie a TRINICEM incumpliendo la cláusula 8ª de los Contratos.

La actora pidió a los demandados que le entregasen parcelas en pago, por el mismo importe de lo abonado a la Junta de Compensación por cuenta de estos, razón por la que no procede la entrega de aval, según los



apartados 2º y 3º de la cláusula 8ª: sistema de pago elegido por el GESTOR, que ha desechado el pago por hitos también previsto. Para el GESTOR, todos los pagos realizados a la Junta de Compensación, por cuenta de los demandados, deben ser considerados como **"certificaciones de obra"** ya que el CONTRATO se titula **"CONTRATO de Gestión Integral y Financiación de Proyectos"**, motivo por el que el GESTOR debe ser pagado por todos sus servicios y no solo por una parte.

A continuación la demanda reproduce parte de la motivación del Laudo en los siguientes términos:

<<Llegados a este punto, hay que decir que no tiene razón la Demandante cuando afirma que el desarrollo urbanístico se ha llevado a cabo, puesto que de los documentos que cita -2 a 49, notas simples del Registro de la Propiedad- no se prueba tal afirmación.

En efecto, dichos documentos solo describen las características de las parcelas, pero no dejan constancia de que éstas mediante el desarrollo urbanístico hayan

adquirido la condición de solar en los términos que se describen en el FJ anterior. Y ha quedado suficientemente probado, tanto por la prueba documental como por la testifical, en los términos descritos en dicho Fundamento.

Respecto de la alternativa recogida en la supradicha Estipulación 8ª de los contratos, y consistente en la opción "por recibir las parcelas del TITULAR que le correspondan en pago y proporción a las obras realizadas..." Como se infiere del Laudo de 5 de diciembre de 2011 -Documento núm. 2 de la contestación a la demanda, de cuyo contenido hemos informado parcialmente, y del resto lo damos aquí por reproducido-. El Árbitro Único de éste se pronuncia del modo siguiente: "A la luz de la prueba documental y pericial aportada por ambas partes el Árbitro Único no puede dar cómo probado que existiese un acuerdo entre las partes en virtud del cual "según se fuese aportando dinero a la Junta de Compensación" o que "por los servicios prestados como Vocal del Consejo Rector de la Junta de Compensación", los titulares debían de ir entregando terrenos al Gestor. Ninguna cláusula del Contrato establece dicho mecanismo de pago, ni ha sido presentada prueba alguna en la que conste dicho acuerdo.

Es más, la Cláusula Segunda del Contrato (Objeto del Contrato) incluye prestar la financiación necesaria para desarrollar el proyecto como parte del objeto del Contrato:

"Constituye el presente contrato la prestación de los servicios por el Gestor a favor del Titular así como a facilitar la financiación necesaria, ejecutando a su cuenta cuantas obras sean necesarias para el desarrollo completo".

Y el Árbitro continúa afirmando:

"Como hemos señalado anteriormente, la Cláusula 8ª no recoge que el Titular deberá pagar al Gestor sin necesidad de entrega de aval según las derramas que éste vaya abonando o debido a sus funciones y trabajos realizados. El Contrato es muy claro en cuanto a la única excepción en la que se permite al Gestor no entregar aval que garantice los servicios a prestar: se trata de la entrega de terrenos en proporción a las obras realizadas (que no a los servicios prestados dentro del objeto del Contrato) ...".

Se ha dicho al transcribir las consideraciones del antes citado Laudo, que sin tener conocimiento de su firmeza no se podía atribuir a éste los efectos de cosa juzgada pero sí que tenía un considerable valor como precedente; de tal modo que la fijación de los hechos descritos en los párrafos anteriores constituyen un indicio muy fuerte para establecer la presunción, de que si se frustró la dación en pago de las parcelas, que hicieron los Demandantes -hoy Demandados- a la Demandada hoy Demandante-, por no otorgar los avales, es muy posible que vuelva a suceder en el presente caso, y ello unido a la no ejecución del completo desarrollo urbanístico de las parcelas, obligación del Demandante; situación agravada por la diuturnidad transcurrida, desde la firma de los contratos -7 y 8 de julio de 2004- demuestra que éste no ha cumplido las obligaciones derivadas de los contratos. Debiendo recordar que la jurisprudencia al interpretar el artículo 1124 del Cc., ha manifestado:

"No puede pedir la resolución del contrato por incumplimiento de la otra parte aquella que a su vez no lo hubiera cumplido (SS 7-10-2005 , 21-3-2011 , 29-7-1999 y 24-10-1995)..."

Dicha doctrina jurisprudencial es plenamente aplicable para resolver la controversia que nos ocupa, ya que como se ha probado BOSQUE DE PARLA, ha incumplido su obligación principal de gestionar el desarrollo urbanístico de las parcelas hasta su completa calificación como solar.

Todo ello, sin perjuicio de que, en un futuro, si cumplierse dicha obligación, podría exigir a su vez a los Demandados, el cumplimiento de lo pactado respecto al pago de sus honorarios. Máxime teniendo en cuenta, que el contrato se pactó sin sometimiento a ningún termino o plazo, por lo que está plenamente vigente.

Por otro lado, no debe olvidarse que los Planes de Ordenación tienen vigencia indefinida, así lo estipula el artículo 66.3 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo



de la Comunidad de Madrid -en lo sucesivo LSM-, y en la misma dirección se ha promovido el Consejo de Estado (Dictamen número 62/97, sección 6a, 20-31997).

Tales premisas tienen como corolario que vigentes los contratos y el planeamiento urbanístico, nada emepece para que BOSQUE DE PARLA culmine el desarrollo urbanístico al que se comprometió>>.

La transcripción del Laudo, aun parcial, es muy elocuente. En suma: el Laudo proclama que la demandante en el **arbitraje** ha incumplido su obligación principal: la entrega de parcelas que, culminado su desarrollo urbanístico completo, tuvieran la calificación de solar, al tiempo que niega se hayan acometido las obras de urbanización propiamente dichas -lo cual justifica valorando testimonios y documentos en una parte de su motivación que la demanda omite- que pudieran justificar alguna suerte de pago **debidamente avalado**.

Frente a la motivación esencial del Laudo -que habrá de ser completada porque solo parcialmente se transcribe en la demanda de anulación- TRINICEM se limita a decir:

*"Hierra -sic- el Laudo, dicho sea con los debidos respetos, por cuanto queda acreditado con los documentos que se aportaron en el **arbitraje**, tales como las notas simples **hoy documento n910**, las escrituras de dación en pago **hoy documento n914**, las certificaciones de obra emitidas por la Junta de Compensación **hoy documento n.913** y por el propio testimonio del testigo que depuso en el acto de la vista del **arbitraje**, D. Prudencio , Arquitecto del desarrollo urbanístico del PAU5, que se han acometido obras de urbanización y por lo tanto conforme a la estipulación octava del contrato, los demandados venían obligados al pago al GESTOR, cuanto menos, por el importe de 1.700.466,96.-€ que ha abonado a la Junta de Compensación por cuenta de aquellos, "mediante la entrega de parcelas sin necesidad de aval, por cuanto como se ha transcrito, se debía reducir el aval en el mismo importe de los gastos de urbanización que se hubieran abonado a la Junta de Compensación.*

Esta es la fórmula de pago de sus honorarios que eligió el GESTOR, y a ella se debía de someter la decisión del Laudo, sin embargo, la decisión arbitral se aparta totalmente del tenor literal del CONTRATO-estipulación octava- y resuelve que no se ha producido un incumplimiento por parte de los demandados porque no se les ha hecho entrega de aval y no se ha realizado el desarrollo urbanístico completo".

A todas luces parte el demandante de la premisa de que se han realizado obras de urbanización, cuando, como veremos, el Laudo declara probado lo contrario con una detallada valoración del acervo probatorio, entre el cual se halla la propia testifical que invoca TRINICEM, y varios testimonios más añadidos al del arquitecto Sr. Prudencio .

c) Incumplimiento consistente en no haber notificado algunos demandados a la actora cambios de titularidad de fincas.

Tercer incumplimiento contractual, con lesión de la estipulación 9ª, que " *habría dilatado el procedimiento previo a la designación del Árbitro, retrasando de nuevo el cumplimiento del contrato*". " *En el caso de los hermanos Ambrosio Antonio Anibal, Agueda Benigno Y Bernabe causan un GRAVE perjuicio al GESTOR, por cuanto al no mantenerse todas las parcelas en proindiviso y no haber señalado, hacen imposible un SEÑALAMIENTO en las mismas condiciones iniciales* ".

El contenido de la demanda sobre este incumplimiento, que estima plenamente acreditado por documental, se limita a denunciar " *que la decisión arbitral es un tanto incongruente*". Ésta motiva al respecto lo siguiente:

"La misma suerte debe tener la alegación del supuesto incumplimiento por los demandados derivada de la supuesta modificación de la titularidad registral de las parcelas, sin haber comunicado dicha circunstancia. En efecto, la desestimación de la excepción del incumplimiento se rechaza sobre la base de la documentación acompañada de la Respuesta a la Solicitud de Arbitraje- Documentos I a 8 de ésta-, y por las resoluciones de la Corte de 7 de febrero de 2022".

QUINTO.- Tal y como hemos reseñado cumplidamente, el segundo y último motivo de anulación consiste en entender que la motivación del laudo es irracional y arbitraria en la interpretación del contrato y en la justificación del juicio de hecho, incurriendo así en vulneración del orden público procesal.

1. Criterios de enjuiciamiento.

En casos como el presente esta Sala viene sentando unos criterios de análisis que expresamos, entre muchas, en nuestra **Sentencia 21/2022, de 24 de mayo** , donde dijimos:

A.- Una Jurisprudencia constante, ya clásica, nacida en el seno de las Audiencias Provinciales cuando ostentaban la competencia para conocer de cuestiones como la que hoy nos ocupa, y aquilatada por el Tribunal Supremo en sucesivas sentencias, vino desarrollando el concepto jurídico indeterminado en que consiste el orden público, tanto en su vertiente material como desde el enfoque procesal.



Si la primera vertiente se relaciona directamente con la infracción de los derechos y libertades fundamentales contemplados en la Constitución, el orden público procesal se centra en los derechos que proyecta el artículo 24 del texto fundamental y la tutela efectiva. El **arbitraje**, no por su condición de institución sustitutiva del proceso judicial puede obviar el cumplimiento de las garantías esenciales que la Constitución reconoce en el ámbito citado. El carácter flexible del procedimiento arbitral no puede desligarse, por ejemplo, de la consecuencia de cosa juzgada que resulta inherente al laudo que le pone fin de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 de la Ley de **Arbitraje**.

Desarrollando estos conceptos, esta misma Sala de lo Civil y Penal, entre otras muchas en las Sentencias ya citadas, vino a resumir cuanto dijo en pronunciamientos anteriores (por ejemplo SS de 6 de noviembre de 2013 -Acción de anulación 5/2013; 13 febrero de 2.013 - Acción de anulación 31/2012; y 23 mayo de 2.012 - Acción de anulación 12/2011), en los siguientes términos: " *por orden público han de estimarse aquel conjunto de principios, normas rectoras generales y derechos fundamentales constitucionalizados en el Ordenamiento Jurídico español, siendo sus normas jurídicas básicas e inderogables por la voluntad de las partes, tanto en lo social como en lo económico* (STC 54/1989, de 23-2), y por ende, a los efectos previstos en el citado artículo, debe considerarse contrario al orden público, aquel Laudo que vulnere los derechos y libertades fundamentales reconocidos en el Capítulo II, Título I de la Constitución, garantizados a través de lo dispuesto en términos de generalidad en el artículo 24 de la misma, incluyendo la arbitrariedad patente referida en el art. 9.3 de la Constitución, y desde luego, *quedando fuera de éste concepto la posible justicia del Laudo, las deficiencias del fallo o el modo más o menos acertado de resolver la cuestión*".

B.- Las Sentencias del Tribunal Constitucional 46/2020, de 15 de junio, 17/2021, de 15 de febrero, y 65/2021, de 15 de marzo, han incidido en la correcta delimitación del concepto de orden público, ratificando el criterio legal y doctrinal contrario a su entendimiento expansivo.

Muy sintéticamente, recordaremos que con arreglo a esta jurisprudencia constitucional, el ámbito de revisión jurisdiccional de los laudos arbitrales resulta ciertamente limitado, pudiendo leer, como parámetros esenciales de referencia, en este momento inicial, y sin perjuicio de ulteriores precisiones específicas, las siguientes consideraciones:

- La STC 17/2021, de 15 de febrero, dice que " *la acción de anulación, por consiguiente, solo 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*".

- La misma STC 17/2021 añade que " *debe quedar, por tanto, firme la idea de que el motivo previsto en el apartado 1, letra f) del art. 41 LA no permite sustituir el criterio alcanzado por el árbitro por parte de los jueces que conocen de la anulación del laudo, así como que la noción de orden público no puede ser tomada como un cajón de sastre o puerta falsa...*".

Sin embargo, lo que antecede ha de ser conciliado, según esa misma jurisprudencia constitucional, con que el control jurisdiccional del laudo sí abarca el ejercicio del análisis de arbitrariedad de la resolución arbitral, pudiendo estimarse la acción de anulación basada en el orden público si el razonamiento del laudo es ilógico o absurdo, de tal forma que si el órgano judicial no lo apreciase así, sería el propio Tribunal de Justicia quien vulnerase el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución.

En estos términos se ha pronunciado nuestro Tribunal Constitucional en la ya citada S. 17/2021, de 15 de febrero:

" *Ahora, de nuevo, hemos de reiterar que 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**. En este orden de ideas, ya hemos dicho 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 5411989, 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"* (STC 46/2020, de 15 de junio , FJ 4).



(...)

Por consiguiente, debe subrayarse una vez más que **si la resolución arbitral no puede tacharse de arbitraria, ilógica, absurda o irracional, no cabe declarar su nulidad amparándose en la noción de orden público**. Así también lo ha señalado la misma Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en numerosas ocasiones, insistiendo en que debe quedar fuera de un posible control anulatorio "la posible justicia del laudo, las deficiencias del fallo o el modo más o menos acertado de resolver la cuestión" (sentencia de 23 de mayo de 2012)".

Doctrina reiterada en la STC 65/2021, de 15 de marzo, cuando dice:

"En consecuencia, el tribunal reitera que excepcionalmente cabe anular una decisión arbitral cuando se hayan incumplido las garantías procedimentales fundamentales como el derecho de defensa, igualdad, bilateralidad, contradicción y prueba; cuando el laudo carezca de motivación o esta sea arbitraria, ilógica, absurda o irracional; cuando se hayan infringido normas legales imperativas; o cuando se haya vulnerado la intangibilidad de una resolución firme anterior. Esto significa que no es lícito anular un laudo arbitral, como máxima expresión de la autonomía de las partes (art. 10 CE) y del ejercicio de su libertad (art. 1 CE) por el solo hecho de que las conclusiones alcanzadas por el árbitro o por el colegio arbitral sean consideradas, a ojos del órgano judicial, erróneas o insuficientes, o, simplemente, porque de haber sido sometida la controversia a su valoración, hubiera llegado a otras bien diferentes".

Por tanto, se considerará que un laudo arbitral es contrario al orden público cuando incurra en la arbitrariedad patente referida en el artículo 9.3 de la Constitución (vid. por ejemplo, Sentencia de esta Sala 66/2021, de 22 de octubre - roj STSJ M 9028/2021).

Y es que, en definitiva, aun habiendo insistido el Tribunal Constitucional en que el concepto de orden público como causa de anulación de los laudos no ha de ser objeto de una concepción expansiva, lo que no puede permitirse es que resoluciones arbitrales que incurran en un razonamiento arbitrario y manifiestamente ilógico o absurdo, puedan alcanzar, en virtud del principio de equivalente jurisdiccional acuñado por el Tribunal Constitucional, efectos de cosa juzgada entre los justiciables.

En este sentido, cumple recordar -como atinadamente hace la actora- las siguientes palabras de la precitada Sentencia 66/2021:

" No obsta, pues, a lo que decimos el hecho de que, en general, la Ley de Arbitraje interna establezca un ámbito limitado de enjuiciamiento en la acción de anulación, pues el orden público reviste en cada caso el alcance que le es propio. Esta objeción, que el ámbito limitado de la acción de anulación impide al Tribunal verificar el acierto del Árbitro a la hora de aplicar las normas de defensa de la competencia -el control de su motivación sería meramente formal o externo-, ha sido expresamente planteada en el asunto C-567/14 , Genentech Inc. y Hoechst GmbH, Sanofi-Aventis Deutschland GmbH, resuelto por la STJUE de 7 de julio de 2016, que rechaza ese planteamiento y entra a analizar en sentido propio el fondo del asunto. Y ello con independencia de que, como también hemos dicho tras la doctrina sentada por el Tribunal Constitucional en sus SS 46/2020 , 17/2021 , 55/2021 y 65/2021 , "no se trata de que esta Sala deba exigir del Árbitro el acierto en su decisión; pero sí debemos demandarle, por imperativo constitucional, que su decisión sea expresión de una genuina motivación, acertada o no, pero en ningún caso arbitraria o fruto de la mera expresión de un acto de voluntad. Los Tribunales de Justicia, genuinos poderes públicos, infringiríamos la Constitución si no verificásemos que el razonamiento de los Laudos, en la interpretación normativa y en la valoración probatoria, no es arbitrario, irrazonable, absurdo, patentemente errado, meramente aparente o inexistente, concerniendo también tales exigencias a la motivación del juicio de hecho, esto es, a la ponderación de la prueba directamente conectada con la ratio decidendi. Da igual cuál sea el origen o la raíz, legal o constitucional, del deber de motivación del Laudo: lo que no es cuestionable -y no lo es tampoco por la más reciente jurisprudencia constitucional- es que un Tribunal de Justicia que no repara un déficit de motivación constitucionalmente relevante infringe él mismo el art. 24.1 CE . Y los parámetros de esa verificación jurisdiccional han de ser, a todas luces, los que conforman el contenido esencial del derecho fundamental implicado y, más ampliamente aún, el contenido constitucionalmente declarado de ese derecho fundamental, precepto o principio constitucional concernido, o principio internacionalmente admitido; en este sentido expressis verbis, la STC 65/2021 , FJ 5º - Auto 11/2021, de 21 de septiembre ".

Es incuestionable, pues, a la luz de la doctrina del Tribunal Constitucional, que los errores groseros y patentes en la apreciación o calificación de los hechos así como las interpretaciones o valoraciones arbitrarias, irrazonables, ilógicas, absurdas o manifiestamente erróneas suponen una vulneración directa del artículo 24.1 de la Constitución española y, consecuentemente, afectan también al orden público como causa para la anulación de las resoluciones arbitrales. Y existe vulneración del artículo 24 de la Constitución cuando la resolución " sea producto de un razonamiento equivocado que no se corresponde con la realidad, por haber



incurrido el órgano judicial en un error patente en la determinación y selección del material de hecho o del presupuesto (jurídico) sobre el que se asienta su decisión" (STC 206/1999). De concurrir el Laudo en estos déficits de motivación procederá su anulación ex art. 41.1.f) LA, pues, de lo contrario, sería el Tribunal de Justicia quien, de no reparar tales deficiencias con la consecuencia legal a ellos anudada -la anulación, estaría vulnerando sin lugar a dudas el art. 24.1 CE.

Desde estos parámetros de enjuiciamiento -resumidamente expuestos- habremos de verificar a continuación si, como postula la demanda, *el Laudo incurre en **manifiesta arbitrariedad** tanto en la valoración de la prueba como en la interpretación de los Contratos, conteniendo razonamientos ilógicos y contradictorios que repelen al más básico raciocinio* .

2. Motivación del Laudo y decisión de la Sala .

Al raciocinio del Laudo a que hace referencia la demanda y que hemos reseñado en el Fundamento anterior cabe añadir la siguiente motivación, preterida en la demanda, y en verdad también de carácter nuclear para integrar la genuina *ratio decidendi* sentada por el Árbitro.

Más allá de la calificación de los Contratos, atendiendo a su contenido obligacional el Laudo recuerda de nuevo su Expositivo II, cuando dice : "*Que interesa al TITULAR la gestión y desarrollo urbanístico de los terrenos descritos en el Expositivo I hasta su **completa calificación como solar** y la ejecución de las correspondientes obras de urbanización*"; lo que, acto seguido, conecta con aquel clausulado de los Contratos, que proclama que el Gestor "*ejecutará a su cuenta cuantas obras sean necesarias para el **desarrollo completo***" de las Parcelas .

Pues bien, a continuación analiza el Árbitro qué requisitos legales ha de reunir una finca o parcela para alcanzar la calificación de solar:

"El concepto de solar no es directamente identificable con los de finca, finca registral y parcela. Todo solar es, a efectos urbanísticos, parcela, finca registral y finca, pero no toda finca, finca registral o parcela son necesariamente solar.

Para tener la condición de solar, los terrenos tienen que contar con los servicios urbanísticos básicos y aquellos otros exigidos por la ordenación urbanística. A estos efectos son de aplicación los artículos 81.2 y 82 de la Ley del Suelo de 1976 -en lo sucesivo LS/76- en ausencia de precepto autonómico que regule dichos requisitos.

De la mano de dichos preceptos resulta: "*...tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:*

Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con los servicios señalados en los artículos 78 v 81.2, la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras: acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica".

El Laudo considera "*un hecho incontrovertible e irrefragable*" que la Parcelas no reúnen los precitados servicios. Es más, el Laudo infiere de la testifical, que pondera expresamente, "*que no existen obras de urbanización ni proyecto de urbanización*". Y así lo hace a la vista de la documental que cita -docs. 14 y 15 de la contestación- y de los testimonios de D^a. María Esther -asesora de la Junta de Compensación del PAU V-, de D. Prudencio - ex arquitecto de la Junta de Compensación y autor del Plan Parcial- y de D. Benigno , en lo esencial reseñados en el propio Laudo.

Esto lleva al Árbitro a concluir como "**probado que el Gestor no ha cumplido, ni con lo preceptuado en el Expositivo II de los tan repetidos contratos, ni con la Estipulación 2a de ellos, ya que los terrenos no han adquirido la condición de solares, ni, por ende, se han ejecutado las obras necesarias para el desarrollo completo**".

Esta es una razón principalísima de la denegación de la resolución del Contrato y de la imposibilidad de que reclame su cumplimiento -el pago en especie- ex art. 1124 Cc , quien previamente ha incumplido.

Ese incumplimiento contractual del Gestor que el Laudo declara probado no resulta mínimamente refutado por la demanda de anulación, que, como hemos visto, se centra en la eventual arbitrariedad del Laudo al no fijar ningún quantum indemnizatorio pese a los gastos en que ya ha incurrido el Gestor. Esto tiene que ver con el **Precio del Contrato y su forma de pago** , que el Laudo analiza en su apartado 5.3.

Tras reproducir las cláusulas 3^a, 7^a - *honorarios del Gestor y forma de pago*-, y 8^a - *garantía del cumplimiento*- examina el Árbitro aquel alegato de la actora que entiende "*que el desarrollo urbanístico se ha llevado a cabo en las parcelas de los demandados, cual consta en las notas simples que acompaña como **documentos núms. 2 a 49** de la demanda. Igualmente considera que ha pagado en nombre de los demandados todos los gastos*



de urbanización que se han producido y que han sido girados como derramas por la Junta de Compensación, por importe de 1.700.466,96 euros".

Antes **ha declarado probado el Laudo**, con cumplida motivación, **que no se han realizado obras de urbanización**, a lo que añade ahora:

"no tiene razón la Demandante cuando afirma que el desarrollo urbanístico se ha llevado a cabo, puesto que de los documentos que cita -2 a 49, notas simples del Registro de la Propiedad- no se prueba tal afirmación. En efecto, dichos documentos solo describen las características de las parcelas, pero no dejan constancia de que éstas mediante el desarrollo urbanístico hayan adquirido la condición de solar en los términos que se describen en el FJ anterior. Y ha quedado suficientemente probado, tanto por la prueba documental como por la testifical, en los términos descritos en dicho Fundamento".

La argumentación subsiguiente del Laudo, ya transcrita supra al reseñar los argumentos de la demanda, se apoya en lo argüido en el Laudo precedente de 5 de diciembre de 2011 y en las conclusiones que de éste asume el Laudo aquí impugnado, a saber:

1º. *No resulta probado que existiese un acuerdo entre las partes en virtud del cual "según se fuese aportando dinero a la Junta de Compensación" o que "por los servicios prestados como Vocal del Consejo Rector de la Junta de Compensación", los titulares debían de ir entregando terrenos al Gestor. Ninguna cláusula del Contrato establece dicho mecanismo de pago, ni ha sido presentada prueba alguna en la que conste dicho acuerdo. Es más, milita en contra de esa conclusión la Cláusula Segunda del Contrato (Objeto del Contrato) incluye prestar la financiación necesaria para desarrollar el proyecto como parte del objeto del Contrato, "ejecutando a su cuenta cuantas obras sean necesarias para el desarrollo completo".*

2º. *Es verdad que la anterior conclusión se ve matizada por la evidencia de que el pago de los servicios señalados en el Contrato puede efectuarse mediante la entrega de parcelas resultantes, una vez inscrito en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación, que obviamente no exige esté ultimada la urbanización, tal y como dispone la cláusula 7ª de los Contratos... Lo que sucede es que el Laudo entiende, con apoyo en la cláusula 8ª, que ese pago está supeditado "a que el Gestor ofrezca aval bancario garantizando todas las obligaciones derivadas del presente Contrato y con vigencia hasta la finalización de las obras de urbanización de las parcelas" -cláusula 8ª. Aquí se percibe con toda claridad la posibilidad de dación en pago de parcelas antes de la finalización de las obras de urbanización.*

*Ahora bien, ese aval, que ha de ofrecerse, solo podrá ser reducido, a iniciativa del Gestor, descontándose de la cantidad máxima garantizada, las certificaciones de obra, que **por obras de urbanización**, sean abonadas por éste.*

Justificado, pues, que ni siquiera han comenzado las obras de urbanización propiamente dichas y que el Gestor tampoco ha ofrecido aval de ninguna clase para el pago mediante el otorgamiento de parcelas previamente señaladas - **pago en especie** -, es perfectamente cabal, ajeno a toda idea de arbitrariedad o sinrazón la conclusión que postula el Laudo, a saber: que el GESTOR no ha cumplido con su principal obligación contractual -, que tampoco ha ofrecido aval alguno, y que existe el riesgo fundado de que vuelva a suceder lo que ya sucedió en 2008: que se frustró la dación en pago mediante entrega de parcelas en que las Partes convenían -aun antes de la inscripción del Proyecto de Reparcelación- por no haber otorgado el GESTOR los preceptivos avales.

En esta situación de incumplimiento, agravada por el tiempo transcurrido desde la firma de los Contratos el 7 y 8 de julio de 2004 -a la que también se refiere el Laudo aquí impugnado, nada cabe objetar a la racionalidad de la conclusión del Árbitro, cuando entiende que no puede pedir la resolución del Contrato y la indemnización de daños quien ha incumplido de la manera expuesta, de acuerdo con las previsiones del art. 1124 CC tal y como es interpretado por una línea jurisprudencial conteste.

Y ello sin perjuicio, claro está, de que, dada la vigencia de los Contratos, nada obsta a que se culmine el desarrollo urbanístico comprometido y a que en un futuro, si el GESTOR cumpliera dicha obligación, pueda exigir a su vez a los Demandados, el cumplimiento de lo pactado respecto al pago de sus honorarios.

Frente a esta argumentación no puede prevalecer el genérico alegato de que no se han ponderado las pruebas supra enumeradas -en el § 1 de este mismo fundamento- que en ocasiones sí se han valorado de forma expresa, cuando no versan sobre hechos admitidos y, en todo caso, adolecen de virtualidad modificativa de la decisión que finamente adopta el Laudo.

En efecto, si no es discutido que los demandados no han abonado cantidad alguna al Gestor, no se aprecia qué eficacia se quiere atribuir al testimonio de los demandados en tal sentido. Las notas simples de las parcelas resultantes de la inscripción sí han sido ponderadas por el Árbitro -docs. 2 a 49-; los certificados emitidos



por la Junta de Compensación indicando la relación de gastos y el dinero abonado por el Gestor tampoco se refieren a hechos condicionantes de la decisión ni en rigor resultan discutidos: no niega el Laudo que el Gestor haya abonado 1.700.466,96 euros, ni la relación de gastos en que haya incurrido la Junta de Compensación: lo que dice es que no se han verificado obras de urbanización propiamente dichas y que el Gestor no ha ofrecido ninguna suerte de aval, que además habría de cubrir el monto total del coste de las obligaciones derivadas de los Contratos... Es asimismo evidente que el Árbitro ha ponderado el precedente Laudo de 5 de diciembre de 2011 y las escrituras de dación en pago otorgadas en 2008. Tampoco se discute la realidad de las actas notariales de incomparecencia de los demandados para el señalamiento de parcelas a efectos de dación en pago. Con independencia de lo que a continuación hayamos de decir, es inconcuso que ese " *no señalamiento de fincas por los demandados*", que tampoco es un hecho discutido, no priva de virtualidad a los esenciales incumplimientos de la demandante que han sido apreciados, y que imposibilitan, en la *ratio* del Laudo, la estimación de la demanda arbitral.

Precisamente por lo que venimos diciendo el Laudo califica de accesorio el pretendido incumplimiento consistente en que los demandados no han señalado las parcelas en la forma predispuesta en los Contratos. Extremo éste que en rigor no es refutado por la actora.

Aduce la demanda que el Laudo yerra gravemente cuando entiende que " *del anterior arbitraje -Documento número 2 de la contestación a la demanda-, y de los documentos números 16 a 24 acompañados con ésta, se infiere que los propietarios de las parcelas, hoy Demandados cumplieron ya en el año 2008 con su obligación de entrega anticipada de los terrenos*". Ese señalamiento de Parcelas en dación en pago, al decir de la actora, no podría ser el contractualmente previsto, puesto que todavía no se había efectuado la inscripción del Proyecto de Reparcelación. Sin embargo, en todo caso, esa entrega anticipada fue convenida y aceptada por el Gestor y aquellos propietarios que en su día designaron parcelas y las escrituraron como dación en pago, luego revocada por la falta de aval del Gestor.

Cierto que posteriormente -el 21.02.2013 y el 14.10.2021- el Gestor citó notarialmente a los demandados a fin de que señalaran parcelas para el pago de sus servicios tras la inscripción del Proyecto de Reparcelación y éstos no acudieron. Pero la inanidad de este incumplimiento se basa, según el Laudo, en su carácter accesorio por contraposición con los incumplimientos del Gestor, a lo que añade una segunda razón, a la que nada opone la demanda: que el Gestor " *tenía revocado el NIF por incumplimiento de sus obligaciones fiscales, sin que conste su rehabilitación en el momento de los requerimientos*". Recuerda en este sentido el Laudo que uno de los efectos *ope legis* de la revocación del NIF es, según el apartado 4 de la DA 6ª de la Ley 58/2003 General Tributaria y del número 147 RD 1065/2007, la " *abstención del Notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos de cualquier clase, así como prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal*".

La obligación de señalar es instrumental, sin duda, respecto del pago en especie de los servicios del Gestor tras la inscripción del Proyecto de Reparcelación, pero su inobservancia no adquiere virtualidad resolutoria frente al incumplimiento de la obligación principal por el Gestor, la ausencia de obras de urbanización y la falta de ofrecimiento de aval bancario ejecutable a primer requerimiento, sin reducción, esto es, por el monto total de las obligaciones derivadas de los Contratos.

Por último, se queja la demanda del incumplimiento consistente en no haber notificado algunos demandados a la actora cambios de titularidad de fincas: ello habría retrasado la sustanciación del **arbitraje** -puesto que ante la demanda arbitral sí fue notificada-, en el bien entendido de que el "grave daño" que se habría ocasionado al GESTOR consistiría en que, " *al no mantenerse todas las parcelas en proindiviso y no haber señalado, hacen imposible un SEÑALAMIENTO en las mismas condiciones iniciales*".

La inconsistencia del alegato salta a la vista: aun cuando se apreciara tal incumplimiento, no se dice ni se alega que la cesión de la titularidad de las Parcelas estuviese contractualmente supeditada a la autorización del Gestor; se olvida también de que la obligación de señalar no ha sido reputada incumplida ante los incumplimientos del Gestor; y en todo caso, en su momento, cuando el devenir de los contratos que siguen vigentes autorice el pago en especie, con las debidas garantías, entonces se podrá, en su caso, cuestionar -si procediere- la virtualidad, hoy totalmente inane, de esa falta de notificación... A lo que cabe añadir que el Laudo insiste en el carácter accesorio de esta obligación contractual y se remite para desestimar el incumplimiento pretendido, sin oposición de la actora, a las Resoluciones de la Corte de 7 de febrero de 2022 y a los docs. 1 a 8 acompañados a la *Respuesta a la Solicitud de Arbitraje*.

Por todo lo expuesto, el motivo y, con él, la demanda de anulación son desestimados.

SEXTO.- Rechazadas totalmente las pretensiones de la demanda, es obligado, conforme al artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, imponer a la actora las costas causadas en este procedimiento, pues tampoco pueden apreciarse serias dudas de hecho o de Derecho en el asunto planteado.



Vistos los artículos de aplicación,

FALLAMOS

DESESTIMAMOS la demanda de anulación del **Laudo Final de 14 de marzo de 2023** y del **Laudo de corrección, aclaración y complemento de 25 de abril de 2023**, que dicta D. Luis Bardají Muñoz en Procedimiento Arbitral administrado por la Corte Española de **Arbitraje** (CEA) -**arbitraje** núm. 627/2022; demanda formulada por el Procurador de los Tribunales D. Rafael Júlvez Peris-Martín, en nombre y representación de TRINICEM C, S.L.U.; con expresa imposición a la demandante de las costas causadas en este procedimiento.

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 quince de noviembre de dos mil veintitrés. 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