



Roj: **STSJ M 2185/2024 - ECLI:ES:TSJM:2024:2185**

Id Cendoj: **28079310012024100070**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **27/02/2024**

Nº de Recurso: **64/2023**

Nº de Resolución: **11/2024**

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: 28.079.00.2-2023/0405105

**Procedimiento ASUNTO CIVIL 64/2023-Nulidad laudo arbitral 40/2023**

**Materia: Arbitraje**

**Demandante: CARDEL CONSULTORES, S.L.**

Procurador/a: D<sup>a</sup>. Lourdes Fernández-Luna Tamayo.

**Demandada:** D<sup>a</sup>. Trinidad .

Procurador/a: D<sup>a</sup>. Olga Romojaro Casado.

**SENTENCIA N° 11 /2024**

**Excmo. Sr. Presidente:**

**D. Celso Rodríguez Padrón**

**Ilmos. Sres. Magistrados:**

**D. José Manuel Suárez Robledano**

**D. Jesús María Santos Vijande**

En Madrid, a 27 de febrero del dos mil veinticuatro.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El día 23 de octubre de 2023 tuvo entrada en este Tribunal la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. Lourdes Fernández-Luna Tamayo, en nombre y representación de CARDEL CONSULTORES, S.L. (en adelante, CARDEL), ejercitando, contra D<sup>a</sup>. Trinidad , acción de anulación del Laudo Final de 12 de septiembre de 2023 -aclarado por Laudo del 28 de septiembre siguiente-, que dicta D<sup>a</sup> **María** Reig Gurrea, árbitro único designado por la Corte *TRIBUNAL DE JURISDICCION Y ENJUICIAMIENTO CIVIL (TEC)*, en el expediente arbitral 20/0194.

**SEGUNDO.-** Por DIOR de 25 de octubre de 2023 se requiere a la representación de la actora para que en el plazo de 10 de días presente la documental con sus copias, lo que cumplimenta en tiempo y forma.

**TERCERO.-** Se admite a trámite la demanda por Decreto de 22 de noviembre de 2023 y, realizado el emplazamiento de la demandada, ésta, representada por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. Olga Romojaro



Casado, presentó la contestación a la demanda mediante escrito de fecha 22 de enero de 2024, registrado el siguiente día 23.

**CUARTO.-** Dado traslado por diez días a la actora -DIOR de 24 de enero de 2024- para presentar documentos adicionales o proponer prueba ex art. 42.1.b) LA, mediante escrito presentado el día 7 de febrero 2024 -con entrada en esta Sala el siguiente día 9, la demandante propone prueba adicional y solicita el otorgamiento de trámite de conclusiones escritas.

**QUINTO.-** El 13 de febrero de 2024 se da cuenta al Ponente al objeto de analizar los medios de prueba solicitados y proponer a la Sala la resolución correspondiente (DIOR 13.02.2024).

**SEXTO.-** Por Auto de 14 de febrero de 2024, la Sala acuerda:

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

2º. Admitir y tener por aportada la documental acompañada a los escritos de demanda, de contestación y de prueba adicional en el apartado A) de la más documental.

3º. Denegar la demás prueba interesada.

4º. No haber lugar a la celebración de vista pública ni al trámite de conclusiones escritas.

5º. Señalar para el inicio de la deliberación y fallo de la presente causa el día 27 de febrero de 2024, a las 10:00 horas.

Es Ponente el Ilmo. Sr. D. Jesús María Santos Vijande (DIOR 25.10.2023), quien expresa el parecer unánime del Tribunal.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Laudo Final impugnado, de 12 de septiembre de 2023, estima la demanda interpuesta por D<sup>a</sup>. Trinidad y, en su virtud, RESUELVE:

<<**PRIMERO.-** que ESTIMADA sustancialmente la demanda de **arbitraje** formulada por la parte DEMANDANTE, Dña. Trinidad, contra la parte DEMANDADA, Cardel Consultores, S.L, representada por D. Carlos Delgado Suarez, DEBO DECLARAR Y DECLARO que ha resultado probado que la parte DEMANDADA ha incumplido reiteradamente sus obligaciones contractuales, imposibilitando hasta la fecha tanto el pleno uso y disfrute del inmueble objeto de la controversia, así como el goce pacífico del mismo por la parte DEMANDANTE. Probada asimismo la inacción de la DEMANDADA en las reparaciones necesarias a fin de conservar el inmueble en el estado de servir para el uso convenido.

**SEGUNDO.** - En base a lo anterior, debo declarar y declaro:

1.- El incumplimiento reiterado del arrendador de entregar el inmueble y sus instalaciones para el uso convenido en el contrato de arrendamiento desde la toma de posesión, condenando al arrendador con su obligación de concluir las obras convenidas de mejora y conservación y a la prolongación de la duración y extensión del contrato de dos años a partir de la fecha en que el inmueble reúna las condiciones convenidas en el contrato para el disfrute pacífico del inmueble, en razón al incumplimiento llevado a cabo por la parte demandada previsto entre otros en los arts. 1554 y 1556 del CC y el art. 22 LAU.

2.- Que la parte demandada abone una indemnización para el arrendatario, consistente \_en un 3% del importe de la renta contractual, por cada mes de retraso en la realización de las obras necesarias.

3.- Que la parte demandada aplique una reducción de la renta mensual a 3000 € (en vez de 6000 € pactadas) conforme al acuerdo asumido por la parte demandada el 18 de mayo de 2022 (doc. n° 13 de la demanda) con carácter retroactivo desde el 26 de octubre de 2021 y hasta que el arrendador cumpla con la entrega del inmueble en las condiciones convenidas en el contrato, a ratificar mediante un Informe Técnico por empresa de reconocida solvencia, momento en que se actualizara el importe de la renta a la cantidad de 6000,€ estipulada contractualmente.

4.- Que la parte demandada debe abonar una indemnización por los gastos de las obras descritas en el hecho décimo tercero de la demanda, consistente en la suma de los gastos incurridos por las obras referidas.

5.- El deber de la parte arrendadora de efectuar el cambio de titularidad de los proveedores de suministros correspondientes en tanto dure la relación arrendaticia, y determine el saldo a compensar o abonar.

6. El derecho de la parte demandante a un preaviso de 48 horas previo a la intervención y acceso de los profesionales a la vivienda para realización de las obras de reparación.

**TERCERO.**- Que estimándose sustancialmente la demanda, se condena a la parte demandada al abono de las costas devengadas del presente procedimiento, que ascienden a la cantidad de OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS (882,00) Impuestos incluidos, que corresponden a los honorarios del "TRIBUNAL" en concepto de gestión y **arbitraje**.

Por otra parte, e independientemente de lo anterior, MIL DOSCIENTOS EUROS en concepto de honorarios del árbitro, que serán abonados por la Institución >>.

La demanda aduce cuatro motivos de anulación del Laudo.

El primero, enunciado con carácter principal, denuncia la radical invalidez del convenio arbitral por connivencias contrarias al orden público: " *la relación del órgano sentenciador - rectius, de la Corte administradora del arbitraje- con la demandada rompe toda imparcialidad y debe provocar la nulidad del convenio*".

A renglón seguido -con evidente carácter subsidiario-, alega CARDEL la inexistencia de convenio arbitral para resolver cualquier cuestión concerniente al contrato suscrito de arrendamiento con opción de compra que trascienda el ámbito propio de la póliza CIVEX de garantía, que lo es únicamente de salvaguarda del pago de la renta: tal es, en síntesis, el contenido de los alegatos de anulación segundo y tercero.

Finalmente, la demanda invoca la infracción del orden público procesal tanto por defectos de tramitación causantes de indefensión como por déficits de motivación consistentes en su carácter arbitrario y/o lesivo de normas procesales imperativas. En concreto, denuncia la actora:

- \* La total falta de pronunciamiento sobre la solicitud de recibimiento del pleito a prueba que CARDEL evacuó en su escrito de contestación a la demanda arbitral.
- \* La inaplicación indebida de reglas tasadas e imperativas de valoración de la prueba ( arts. 320 y 326 LEC).
- \* Déficit radical de motivación tanto con carácter general, esto es, a la hora de explicar el porqué de la subsunción de hechos en los preceptos aplicados, como, en concreto, en lo que concierne a una no menos radical indefinición de las obras a cuya realización condena.
- \* La Árbitro no habría respetado el brevísimo plazo de tres días concedido a CARDEL para contestar a la demanda.
- \* La Secretaria del TEC, excediéndose en sus competencias, habría resuelto cuestiones de la exclusiva competencia de la Árbitra, y lo habría hecho con carácter previo, esto es, condicionando e influyendo en la ulterior decisión que finalmente sí adoptó la Árbitra.

En su virtud, suplica la anulación del Laudo de 12 de septiembre de 2023, y del posterior Laudo aclaratorio, con condena en costas de la demandada.

Al contestar la demandada aduce, ante todo, que no es posible suscitar la cuestión relativa a la validez del convenio arbitral, toda vez que su ineficacia ya fue desechada por la Sentencia de esta Sala de 7 de febrero de 2023: el convenio habría sido válidamente asumido por las partes con posterioridad a la firma del contrato litigioso.

Ninguna quiebra del deber de imparcialidad de la Corte cabe apreciar, pues ni la Corte lauda -se limita administrar el **arbitraje**-, ni el Sr. Enrique , en su día Presidente de la Junta Directiva de la asociación que constituye el TEC, ostentaba ese cargo ya en el momento de la solicitud del segundo **arbitraje**, que es el que da pie a las presentes actuaciones: el 25 de mayo de 2023 el Sr. Enrique presentó su carta de dimisión como miembro de la Junta Directiva del TEC -doc. 7 de la contestación-, habiéndose presentado la solicitud del segundo **arbitraje** el 31 de julio siguiente -doc. 4 de la contestación-.

La aquí actora no ha sufrido indefensión por lo limitado del plazo para contestar a la demanda arbitral -3 días naturales-, cuando, en la práctica, dispuso a tal fin de 39 días, lo que por otra parte abunda en la imparcialidad de la Secretaria del TEC, Doña Diana , quien se ha limitado a administrar el **arbitraje**. Los cambios de fechas en el procedimiento tampoco han podido ocasionar indefensión a CARDEL puesto que fueron decretados a instancia suya y no han disminuido los plazos previstos en el convenio arbitral.

Justifica la contestación la condonación de las tasas del segundo **arbitraje** a la demandada al tiempo que considera ajeno al *thema* debatido en la presente causa determinar si el TEC tiene suscrito un seguro de responsabilidad civil, lo que en todo caso no está al alcance de la demandada acreditar.

El Laudo no incurre en omisión de pronunciamiento ni se pronuncia sobre cuestiones no amparadas en el convenio arbitral. En el seno del procedimiento arbitral tampoco se ha vulnerado el principio de contradicción ni el de igualdad de armas puesto que las partes han tenido parejas posibilidades de alegar y probar, como se acredita con el doc. 10 de la contestación que testimonia todas las actuaciones del **arbitraje**.



El Laudo motiva de forma cumplida la inexistencia de prejudicialidad civil: la acción de desahucio por falta de pago no afecta directamente a las cuestiones planteadas en la demanda de laudo arbitral. Por lo demás, la Árbitra no aprecia, con toda lógica, prejudicialidad penal habida cuenta de que la aquí actora no acreditó en el **arbitraje** la admisión a trámite de la querrela que presentó en agosto de 2023.

Finalmente, los incumplimientos de CARDEL CONSULTORES habrían quedado " *suficientemente acreditados en el Laudo con la fe pública de la notario doña Eva Mateo, aportada como documento n° 13, los documentos aportados por organismos públicos como la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid - documento n° 12, los correos mantenidos por la actora en el **arbitraje** con el estudio de arquitectos para la tramitación de la ITE y CEX de la vivienda, y el Colegio de Arquitectos y los escritos por email, contratos y documentos adjuntos enviados por el propio representante de la condenada en el laudo* ".

**SEGUNDO.- 1.** A la vista de la delimitación del *thema decidendi* apuntada en el fundamento precedente, el primer y principal motivo de anulación consiste en analizar si, como esta Sala ha podido apreciar en casos precedentes, se verifica una radical inexistencia del convenio arbitral, apreciable incluso de oficio por su conexión con la infracción del orden público, de comprobarse la vinculación alegada entre CIVEX PÓLIZAS - la asociación que prefigura la póliza de garantía del alquiler firmada por las partes como anexo al Contrato de arrendamiento- y la Corte administradora del **Arbitraje**, el TEC -sin pretensión de exhaustividad, cfr. el FJ 4º de la **Sentencia de esta Sala 9/2017, de 31 de enero** - roj STSJ M 1139/2017.

Ante todo hemos de precisar que, a diferencia de lo que postula el Laudo y *señala la contestación a la demanda*, este Tribunal no ha analizado en nuestra precedente Sentencia 4/2023, de 7 de febrero, la radical inexistencia del convenio arbitral por la parcialidad de la Corte Arbitral, v.gr., por la expresada vinculación entre CIVEX POLIZAS y el TEC y por la mismidad de intereses de su Presidente con los de la demandante en el **arbitraje**, Sra. Trinidad . Basta la lectura de aquella Sentencia para constatar que la anulación del Laudo allí impugnado se debió a la quiebra del derecho de defensa de CARDEL CONSULTORES. Hubo, sí, una referencia al alegato de nulidad del convenio en tanto que cláusula de adhesión contraria a la LAU -FJ 2º-, pero no nos pronunciamos sobre su radical nulidad por parcialidad de la Corte administradora del **arbitraje**, entre otras circunstancias porque las evidencias en tal sentido surgieron del ramo de prueba practicado en aquellas actuaciones (NLA 29/2022) y una vez transcurrido el periodo de alegaciones. Esta Sala pudo aplicar el art. 41.2 LA y, previa audiencia de las partes, enjuiciar lo que ahora se nos plantea; pero no lo hizo. Nada impide, antes al contrario, que lo hagamos ahora,

Pues bien, al margen de lo que a continuación se dirá, hemos de rechazar categóricamente el argumento del FJ 1º del Laudo en cuya virtud *no compete pronunciarse al árbitro sobre los alegatos de CARDEL en pro de la parcialidad de TEC en la administración del **arbitraje**, " siendo en todo caso manifestaciones ajenas al objeto de la controversia"*. Ni se compadece con lo que dispone el art. 22.1 LA sobre la competencia del árbitro para enjuiciar la validez del convenio, ni se acierta a comprender cómo se puede decir que es cuestión ajena a la controversia lo que abiertamente se le está planteando al árbitro y entra de lleno en el ámbito de sus atribuciones al laudar.

**2.** Retomando el hilo conductor de nuestras precedentes reflexiones: desde un punto de vista lógico y jurídico, la Sala debe examinar, ante todo, si en las circunstancias del caso se ve comprometida la independencia y/ o la neutralidad de la entidad administradora del **arbitraje**, TEC, por sus evidentes conexiones con una de las partes -la arrendataria demandante en el **arbitraje**- y por sus vinculaciones y comunidad de intereses, cuando no sustancial mismidad en la persona de sus directivos, con CIVEX PÓLIZAS, que es la asociación que habría elaborado y facilitado el modelo de garantía del alquiler y predispuerto la cláusula de sumisión a un **arbitraje** administrado por el TEC.

Como hemos señalado en numerosos precedentes, esta eventualidad, en que se ve concernida expresamente la infracción del art. 14 CE por el hecho en sí de haberse sometido a un **arbitraje** mediando estrechas vinculaciones entre la entidad a la que se encomienda el **arbitraje**, la asociación que "recomienda" ese **arbitraje** institucional predisponiéndolo en el contrato que se ha de firmar y una de las partes -en este caso, la arrendataria-, puede abocar, de ser estimada, a una anulación del Laudo por infracción del orden público, pero también puede incidir en la existencia misma del convenio arbitral, presupuesto incluso del examen de su eventual eficacia.

De ahí el carácter prioritario del análisis de este posible motivo de anulación: es antecedente lógico y jurídico de si el convenio se ha interpretado con indebida extensión o de si median en el seno del **arbitraje**, en su devenir o en su decisión, quiebras de la interdicción de indefensión o del deber de motivación: si el convenio arbitral encomendase la administración del **arbitraje** a una institución no imparcial, con vulneración del principio de igualdad, el Laudo infringiría el orden público y el convenio sería radicalmente nulo fuera cual fuese la condición de los firmantes y su ámbito de aplicación.



En síntesis, hemos de analizar si, en la sumisión a **arbitraje** y en el hecho de la designación del árbitro, una parte ha gozado de una situación de claro privilegio, con vulneración del principio de igualdad de armas: y, de modo particular, si la eventual mismidad entre CIVEX POLIZAS -que, *prima facie*, elabora el contrato de garantía del alquiler mediante la figura de la cesión de crédito con cláusula de sumisión a **arbitraje** administrado por TEC- y el propio TEC, unido al eventual asesoramiento de éste a una de las partes, ponen en tela de juicio, de un modo inequívoco, la observancia de la debida imparcialidad en el procedimiento arbitral sustanciado.

Como hemos dicho, entre otras, en nuestras Sentencias 63/2014, de 13 de noviembre (roj STSJ M 14692/2014), 65/2015, de 17 de septiembre (roj STSJ M 10504/2015), 55/2016, de 19 de julio (roj STSJ M 8911/2016), 6/2018, de 6 de febrero (roj STSJ M 914/2018), y 5/2019, de 15 de febrero (roj STSJ M 6284/2019), el problema que se suscita, correctamente enfocado, no tiene que ver, en sentido propio, con la imparcialidad subjetiva del árbitro, sino con una premisa de esa imparcialidad -ya se considere desde un punto de vista objetivo, ya desde la necesidad de salvaguardar la apariencia de imparcialidad. En efecto, la cuestión ahora examinada concierne a la vulneración, o no, del principio de igualdad en la designación del árbitro o de la Corte Arbitral y en la conformación del **arbitraje** mismo, lo cual, resulta evidente, es algo conceptualmente *distinto de y apriorístico* a la quiebra de la imparcialidad arbitral.

Resulta imprescindible preservar el principio de igualdad tanto en la sumisión a **arbitraje** -como expresión de la insoslayable libertad que ha de presidir la voluntad de renunciar a la vía judicial- como en la designación arbitral, y no ya sólo por tratarse de una exigencia legal ( arts. 9, 15.2 y 24 LA), sino por imperativo constitucional: no sería admisible una dispensa del monopolio constitucional del ejercicio de la función jurisdiccional que no respetara exigencias indeclinables, según la propia Constitución, del desempeño lícito de la función jurisdiccional por el Poder Judicial: tal es el caso, señaladamente, del principio de igualdad, que evita el desequilibrio a favor o en perjuicio de una de las partes. Y es que, aunque en el **arbitraje** no se desarrolle una potestad estatal, como en el caso de la jurisdicción, ciertos principios y garantías del ejercicio de la función jurisdiccional han de ser respetados en el proceso arbitral, y máxime cuando se repara en la circunstancia de que los laudos, una vez firmes, tienen eficacia de cosa juzgada material y constituyen un título ejecutivo asimilado a una sentencia ( art. 43 LA y 517.2.º LEC). En este punto es inconcusa la doctrina sentada por el Tribunal Constitucional sobre la naturaleza del **arbitraje** y sobre las garantías que ha de reunir el procedimiento arbitral: la **STC 174/1995** expresamente proclama que " ... el **arbitraje** se considera un equivalente jurisdiccional, mediante el cual las partes pueden obtener los mismos objetivos que con la jurisdicción civil (esto es, la obtención de una decisión que ponga fin al conflicto con todos los efectos de la cosa juzgada)". El árbitro y la institución administradora del **arbitraje** no ejercen, *stricto sensu*, la función jurisdiccional, pero sí una función pública de resolución de conflictos tutelada por la Ley: función la de laudar que es de interés público, porque subviene al mismo fin y ostenta la misma fuerza que las decisiones dictadas en el desempeño de la función jurisdiccional. De ahí que el Tribunal Constitucional, y con él la generalidad de la jurisprudencia y de la doctrina, hayan calificado al **arbitraje** de "equivalente jurisdiccional", porque sus decisiones gozan de la fuerza de cosa juzgada y de la ejecutividad de las Sentencias firmes, en los términos, por todas, de las **SSTC 17/2021, 65/2021 y 79/2022**.

Coherente con las exigencias constitucionales reseñadas es que la Ley prevea el respeto al principio de igualdad como límite infranqueable a la autonomía de la voluntad de las partes en la designación de árbitros y de entidades administradoras del **arbitraje** (art. 15.2 LA), así como en el trato que se les dispensa en el procedimiento arbitral (art. 24 LA). Se trata de evitar, de un lado, que el modo en que la sumisión a **arbitraje** se realiza sea fruto de un vicio radical de la voluntad de sumisión, que existiría sin subsanación posible si el convenio consagrara una quiebra del principio de igualdad -la posición de supremacía de una parte respecto de la otra-, por engaño, por ignorancia o incluso mediando aceptación de la parte afectada; de otro lado, se busca evitar que el **arbitraje** se desarrolle con merma de la garantía de la imparcialidad, lo que a su vez llevaría aparejada la infracción del derecho a que el proceso arbitral sea justo o equitativo, en expresión del art. 6.1 del Convenio Europeo de Derechos Humanos -en esta línea v.gr., la importante **STEDH de 20 mayo de 2021, asunto Beg S.P.A. c. Italia** (5312/2011).

Hemos de insistir, según lo ya expuesto, en que ciertos y principios y garantías constitucionales del ejercicio de la función jurisdiccional han de ser respetados en el convenio y en el proceso arbitral, y, entre ellos, señaladamente, *el principio de igualdad en la conformación y sustanciación del **arbitraje***, dada su naturaleza de " *equivalente jurisdiccional*".

En este punto, cumple recordar que el art. 9.3 LA de 1988 literalmente decía:

" *Será nulo el convenio arbitral que coloque a una de las partes en cualquier situación de privilegio con respecto a la designación de los árbitros*".



Precepto que, a su vez, vino a recoger lo que la jurisprudencia venía manifestando desde varias décadas antes - STS, 1ª, de 6 diciembre de 1941 (cdo. 2º) ( R.A.J. 1.930); asimismo, argumentando además sobre la aplicación del art. 1256 Cód. Civil, la STS, 1ª, de 18 de abril de 1940 (cdo. 2º) ( R.A.J. 293). Pues bien, es incontestable que la *ratio* de la vigente Ley de Arbitraje es la misma que la de su inmediato precedente por exigencia constitucional: *limitar las cláusulas leoninas o abusivas en beneficio de una de las partes, como concreción en el ámbito del arbitraje de lo que no es sino un límite general de la autonomía de la voluntad contractual expresamente regulado en el art. 1256 del Código Civil* .

Por lo demás, si bien se mira, esa previsión legislativa de nulidad no era en absoluto descabellada; respondía a una idea muy clara: que quien pretende y logra una posición de supremacía a la hora de someterse a arbitraje y designar los árbitros -mediando dolo o no- o, más en general, quien logra esa posición de supremacía en relación con la administración misma del arbitraje, o quien simplemente la consiente, está evidenciando un vicio de su voluntad que la convierte en radicalmente contraria a la esencia del arbitraje, pues *la voluntad válida de someterse a arbitraje es aquella que parte de la base de que se acepta someterse a la administración del arbitraje y a la decisión de un tercero independiente e imparcial* : ¿cómo podría presumirse una voluntad semejante en quien provoca, logra o simplemente consiente tener una posición de privilegio en la designación del árbitro, capaz potencialmente de condicionar su decisión, o en quien, más en general, ostenta esa misma posición de ventaja en relación con la entidad llamada a administrar el arbitraje?

3. A la luz de estas premisas, procede analizar el presente caso sobre la base de los hechos que, valorado el acervo probatorio, resulten acreditados a juicio del Tribunal: nos referiremos con detalle, pues, a las relaciones que existen entre CIVEX POLIZAS y el TEC, y a las vinculaciones entre éstos y una de las partes, y a si resultan acreditadas con una suficiencia tal que permita cuestionar la adecuación del Laudo al orden público y, en su caso, la validez misma del convenio arbitral.

Esta Sala entiende probados los siguientes hechos:

1º) A finales de junio de 2021 y con efectos de 1 de julio de ese año "CARDEL CONSULTORES S.L. y Dª. Trinidad suscribieron un contrato de *arrendamiento con opción de compra* por el que CARDEL arrendaba una vivienda a la demandada. La cláusula XVIII de ese contrato preveía la sumisión a los Tribunales de Madrid en caso de litigio -doc. 2 de la demanda.

2º) Las partes contratantes y CIVEX rubricaron una póliza de cobertura de rentas -" *como garantía para cumplir lo pactado en el contrato de arrendamiento con especial atención al pago de las rentas*" y con una extensión máxima de 18 mensualidades-, con efectos desde el 1 de julio de 2021, día de entrada en vigor del contrato. La póliza incorpora un convenio arbitral -cláusula 11ª-, en el que, en caso de impago de las rentas, las partes se sometían a arbitraje de Derecho administrado por la entidad *Tribunal de Jurisdicción y Enjuiciamiento Civil, TEC* -doc. 3 de la demanda.

Tal y como recoge la propia Póliza -cláusula 1-, el objeto de la misma es " *el pago al Arrendador de las rentas impagadas que por el/los inquilino/os, dentro de los términos de esta póliza y que se hayan determinado en la Sentencia Arbitral hasta un máximo de 18 mensualidades y el pago de los gastos de enjuiciamiento de este impago, siempre y cuando estos hayan tenido lugar después de la suscripción de esta póliza. En cualquier caso, el Arrendador estará obligado a reintegrar a la Cesionaria cualquier cantidad que hubiera percibido y que sea objeto de esta cesión de crédito*".

La póliza CIVEX se articula como una cesión de crédito del arrendador a la entidad que garantiza el pago de las rentas.

3º. CIVEX PÓLIZAS es una asociación sin ánimo de lucro, cuya Acta fundacional data de 16 de octubre de 2017; está inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones por Resolución de 27 de noviembre del mismo año -nº nacional 614527. Su Presidente es Don Enrique ; la Secretaria, Doña Diana ; y la Tesorera Doña Paulina .

De acuerdo con el art. 3 de sus Estatutos esta asociación tiene por objeto el estudio y la investigación de mercados para la seguridad jurídica y protección de ciudadanos y organizaciones, así como el desarrollo y difusión de *pólizas de cesión de crédito* destinadas a dicha protección social.

4º. El TRIBUNAL DE JURISDICCIÓN Y ENJUICIAMIENTO CIVIL -TEC- es una asociación que administra arbitrajes - con CIF N° : G87940201-: su Presidente en el momento de la firma del convenio arbitral y, al menos, hasta el 25 de mayo de 2023, ha sido D. Enrique ; su Secretaria ha sido y es Dª. Diana .

5º. D. Enrique es marido de la arrendataria aquí demandada, Dª. Trinidad , y cohabitante junto con ella de la vivienda objeto del contrato litigioso.

Dª. Trinidad trabaja en la entidad CIVEX POLIZAS -doc. 3.



Los hechos 1º) y 2º), amén de no discutidos, resultan acreditados por los docs. 2 y 3 de la demanda.

Los hechos probados 3º) y 4º), relativos al objeto asociativo y composición de los órganos de dirección de ambas asociaciones, se siguen sin lugar a equívoco, por prueba directa, de la documental obrante en la causa -v.gr., bloque documental nº 9 de la actora; doc. 7 de la demandada.

El parentesco entre la demandada y el Sr. Enrique y su condición de cohabitantes de la vivienda arrendada -hechos evidentemente perjudiciales para la demandada en las circunstancias de este caso- se entienden probados por admisión tácita ex art. 405.2 LEC y por admisión expresa en lo que se refiere a la relación marital existente -hecho tercero de la contestación.

El Tribunal abundará más adelante en las razones por las que concluye que la neutralidad del TEC resulta comprometida ante todo y sobre todo por el hecho de utilizar un entidad interpuesta, CIVEX PÓLIZAS, que presenta una evidente mismidad con TEC, para captar **arbitrajes** sin revelar, en este caso a CARDEL, esas vinculaciones entre la arrendataria, la entidad que facilita el contrato en garantía del arriendo y promueve el **arbitraje** y la Corte llamada a administrarlo.

Antes de detallar las consecuencias que en Derecho se siguen de estos hechos probados, debe la Sala abundar sobre algunas premisas jurídicas de su análisis, amén de las ya indicadas en el § 1 de este mismo fundamento -reiterando lo ya dicho, v.gr., en nuestra Sentencia 55/2016, de 19 de julio.

**TERCERO.**- En este caso no se discute que el árbitro que dicta el laudo haya sido parcial o incurrido en causa de abstención, sino el hecho mismo de que el TEC haya administrado este **arbitraje** por sus vinculaciones directas con CIVEX PÓLIZAS y con la parte demandante en el expediente arbitral, con la consiguiente colusión de intereses.

De nuevo, entre otras, con nuestras Sentencias 63/2014, de 13 de noviembre ( ROJ STSJ M 14692/2014) y 65/2015, de 17 de septiembre ( ROJ STSJ M 10504/2015), hemos de señalar que "el estudio y la determinación de la trascendencia jurídica de los hechos probados exigen, amén de un primera precisión conceptual, dejar constancia del régimen de las instituciones arbitrales en la Ley de **Arbitraje**, de sus funciones y responsabilidades, y, en particular -por exigirlo así las circunstancias del caso-, de cuál sea ese régimen en relación con TEC, tal y como viene configurado por su Reglamento.

La precisión conceptual a que en su día aludimos -que es a la vez premisa de nuestro análisis- tenía que ver con la circunstancia, hoy felizmente superada, de que, en algunas ocasiones, la jurisprudencia -también la de esta Sala (v.gr., por todas, S. 24/9/2013, ROJ STSJ M 15966/2013- había sostenido que la imparcialidad propiamente dicha concierne al árbitro, más que a la institución arbitral, en la medida en que es aquél quien resuelve, siendo el único que puede ser recusado. Ahora bien, este criterio, correcto en abstracto -aun cuando admita matizaciones-, cuando se conecta con la concepción -legal y doctrinalmente aceptada- de que la imparcialidad ha de predicarse de quien tiene que resolver a lo largo del proceso, no obsta -no puede obstar- a la debida preservación de principios básicos del quehacer jurisdiccional y también del **arbitraje**, en tanto en cuanto éste es un "equivalente jurisdiccional", en locución ya clásica del Tribunal Constitucional: principios básicos tales como el de igualdad a lo largo de todo el procedimiento arbitral, conciliado con la necesaria libertad a la hora de emitir la voluntad de someterse a **arbitraje**...

Y es que -ya lo hemos dicho supra FJ 2- el enfoque que la Sala juzga correcto en un caso como el presente - a la vista de los concretos hechos que sustentan la demanda de anulación-, es el que atiende a la necesidad de analizar si la emisión del consentimiento al someterse a este **arbitraje** institucional está o no radicalmente viciado, según se haya emitido o no con vulneración de un principio, el de igualdad, que ha de informar tanto la sumisión a **arbitraje** en los términos en que se formule, como la designación de árbitros y la sustanciación misma del entero procedimiento arbitral.

**CUARTO.**- Tal y como hemos anticipado, la anterior premisa de análisis ha de conectarse con el régimen jurídico del **arbitraje** institucional.

De entrada, resulta innegable la conexión que existe entre la *autonomía de la voluntad de los contratantes, que ha de ser ejercida con libertad y en condiciones de igualdad*, y la "*limitación*" que a esa autonomía supone la aceptación de un **arbitraje** institucional, que precisamente por ello ha de ser una aceptación libre y respetuosa con el principio de igualdad, cuya quiebra no sería admisible aun en el caso de que fuera consciente y deliberada.

De la "*limitación*" que a la autonomía de la voluntad supone la sumisión a un **arbitraje** institucional da cuenta el art. 4.a) LA al señalar que, cuando una disposición de la Ley de **Arbitraje** deje a las partes la facultad de decidir libremente sobre un asunto, las está facultando, a su vez, para que, sobre ese asunto -excepto en el caso de lo previsto en el art. 34 LA-, pueda resolver, en lugar de las partes y en virtud de su decisión, una institución



arbitral. Y más claro es aún el art. 4.b) LA cuando, expresa y terminantemente, proclama como integradas en el convenio arbitral las disposiciones del Reglamento de Arbitraje al que las partes se hayan sometido. La Exposición de Motivos de la LA es del mayor interés a la hora de efectuar una exégesis auténtica de este art. 4. Destacamos las siguientes afirmaciones:

"Esta Ley parte en la mayoría de sus reglas de que debe primar la autonomía de la voluntad de las partes. Mas **esa voluntad se entiende integrada por las decisiones que pueda adoptar, en su caso, la institución administradora del arbitraje, en virtud de sus normas, o las que puedan adoptar los árbitros, en virtud del Reglamento arbitral al que las partes se hayan sometido** . Se produce, por tanto, una suerte de integración del contenido del contrato de arbitraje o convenio arbitral que, por mor de esta disposición, pasa a ser en tales casos un contrato normativo. De este modo, la autonomía privada en materia de arbitraje se puede manifestar tanto directamente, a través de declaraciones de voluntad de las partes, como indirectamente, mediante la declaración de voluntad de que el arbitraje sea administrado por una institución arbitral o se rija por un reglamento arbitral".

En otras palabras: las decisiones de la institución que administra el arbitraje se integran o, si se quiere, son expresión misma de la voluntad de *todas las partes* que suscriben el convenio arbitral -por delegación de éstas. Y qué duda cabe de que la institución administradora del arbitraje tiene encomendadas legalmente unas funciones y atribuidas unas responsabilidades de primer orden, que se traducen en verdaderas decisiones, cuya validez se enraíza y, por ello, se supedita a la validez misma del consentimiento de las partes que está en el origen de su actuación.

De ahí que sea evidente de toda evidencia que la sumisión a una institución arbitral deba realizarse con plena libertad en la declaración de voluntad -incompatible con la desigualdad de las partes o con la situación de preeminencia de una sobre la otra-, *y que resulte asimismo incuestionable que la posición de la institución arbitral en el ejercicio de sus funciones, que aúna y representa la voluntad de ambas partes, haya de estar regida por la debida ecuanimidad* .

La Ley de Arbitraje es muy clara al fijar los cometidos básicos de las instituciones arbitrales: "*la administración del arbitraje y la designación de árbitros..., velar por el cumplimiento de las condiciones de capacidad de los árbitros y por la transparencia en su designación, así como su independencia*" (apdos. 1 y 3 del art. 14 LA). *Tanto en la designación de árbitros (art. 15.1 LA) como en la sustanciación de las actuaciones arbitrales (art. 24.1 LA) la institución arbitral ha de respetar el principio de igualdad*. Las funciones que desempeñan las Cortes de arbitraje al administrarlo -nombramiento de árbitros, comunicaciones entre las partes, fe del procedimiento arbitral...-, han de estar presididas, es incuestionable, por el respeto al principio de igualdad, lo que es tanto como decir que la Corte arbitral ha de actuar con neutralidad respecto de las partes, con desinterés respecto del *thema decidendi*, y con independencia, con ausencia de vínculos de sujeción - más allá de los que son propios de o inherentes al arbitraje institucional- que puedan poner en entredicho, fundadamente, la ecuanimidad de su proceder. En este contexto es en el que ha de entenderse la previsión del art. 21.1 LA, cuando dice:

**" La aceptación obliga a los árbitros y, en su caso, a la institución arbitral, a cumplir fielmente el encargo, incurriendo, si no lo hicieren, en responsabilidad por los daños y perjuicios que causaren por mala fe, temeridad o dolo. En los arbitrajes encomendados a una institución, el perjudicado tendrá acción directa contra la misma..."**.

En el caso concreto, sin ánimo exhaustivo, el Reglamento de Procedimiento Arbitral del TEC vigente en el momento de los hechos -aportado como **doc. 19** de la demanda-, aprobado por el órgano de gobierno del Tribunal de Jurisdicción y Enjuiciamiento Civil el 15 de enero de 2.019, le atribuye, en su cometido administrador del arbitraje, funciones tales como:

**a)** " Resolver cualquier controversia en la interpretación y aplicación del Reglamento y **prestar asesoramiento en la tramitación del procedimiento arbitral** , con objeto de procurar su adecuado cumplimiento por parte de los árbitros " (art. 8).

**b)** Practicar las comunicaciones entre las partes, entre éstas y el árbitro, y entre el árbitro y los órganos judiciales (arts. 13, 15, 16, 66 y 67 y concordantes).

**c)** Velar por el cumplimiento de los plazos reglamentariamente previstos (art. 24).

**d)** Particularmente relevante es la proclamación del art. 26 RTEC en el sentido de que "*la Institución Arbitral también velará por garantizar el derecho a obtener una decisión fundada, ya sea favorable o adversa, respecto al ejercicio de los derechos e intereses legítimos de las partes. Esta decisión se producirá en términos de igualdad, sin que en ningún caso pueda producirse indefensión*".



- e) "La designación con entera libertad de Árbitros para cada una de las demandas de **arbitraje** (art. 27.1) ...", "sin que sea necesario informar, consultar u obtener la aprobación de las partes litigantes con carácter previo" (art. 27.3).
- f) Fijar el número de árbitros y, en su caso, designar al Presidente del colegio arbitral (art. 28).
- g) Tramitar la abstención del árbitro (art. 35).
- h) La sustitución motivada de los árbitros, " si llegado el caso, la Institución Arbitral observara que el árbitro no cumple sus funciones con arreglo al presente Reglamento, o que no pudiera cumplir éstas por imposibilidad de hecho o de derecho" (art. 43).
- i) Apreciar la inexistencia de convenio arbitral y no admitir a trámite la solicitud de **arbitraje** (art. 45). Con carácter más general ostenta la capacidad de aceptar o rechazar la solicitud de **arbitraje** (art. 58)
- j) Resolver sobre el procedimiento arbitral en todo lo no previsto en el Reglamento (art. 49).
- k) Custodiar y conservar los expedientes arbitrales durante el tiempo reglamentariamente previsto (art. 87).
- l) Notificar y, en su caso, protocolizar notarialmente el laudo (arts. 100 y 101).
- m) Exigir provisiones de fondos a las partes (art. 126).

Todo ello, claro está, sin detrimento de las funciones que la Ley de **Arbitraje** confiere a las instituciones administradoras de los **arbitrajes**; Ley que el Reglamento TEC declara de aplicación supletoria (art. 1 RTEC).

De ahí, pues, la inequívoca necesidad, ya señalada, de extremar las cautelas en el **arbitraje** institucional, lo que se traduce en el escrupuloso respeto al principio de igualdad, lo que es tanto como decir que la Corte arbitral ha de actuar con neutralidad respecto de las partes y con pleno desinterés respecto del *thema decidendi*.

Esa neutralidad subjetiva y ese desinterés objetivo, necesarios en el caso concreto, se predica, desde luego, de cada uno de los miembros de la Corte, pero también de la Corte misma y, *por inexcusable conexión o consecuencia, se ha de extender a la corporación, asociación o entidad sin ánimo de lucro que haya creado la Corte y que pueda intervenir, más o menos directamente, en la designación de sus órganos de gobierno.*

Esta es una necesidad sentida, fuera y dentro de España, por los operadores del **arbitraje**. No ignora la Sala, dicho sea a modo de ejemplo, las recomendaciones del Club Español del **Arbitraje** (CEA) sobre buenas prácticas arbitrales, y en particular -porque hace al caso- aquella que señala que **las instituciones arbitrales actuarán de forma independiente y neutral, especificando** -v.gr., deber 6-, sub epígrafe *De los conflictos de intereses, cómo dichas instituciones "deberán informar a las partes de cualquier situación que pueda generar dudas sobre su independencia y neutralidad"* (imparcialidad e independencia de las instituciones arbitrales que se reiteraba en la recomendación VII del CEA sobre independencia e imparcialidad de los árbitros).

Ahora bien, debe quedar claramente establecido que estas reflexiones se dirigen a abundar en lo ya dicho en el FJ 2º.2 de esta Sentencia para justificar que lo que en un ámbito determinado no puede ser sino concebido como una recomendación o admonición, en el propio de esta jurisdicción puede y debe ser calificado jurídicamente, en según qué casos, como **verdadera exigencia con entraña en la misma Constitución Española** .

En este sentido debemos reiterar -ya lo hemos señalado- que resulta imprescindible preservar el principio de igualdad en el **arbitraje** -tanto en la emisión del convenio, como en la entera sustanciación del procedimiento arbitral- no ya sólo por tratarse de una exigencia legal -v.gr., arts. 1256 y concordantes del Código Civil, y arts. 15.2 y 24.1 LA-, sino por imperativo constitucional: no sería admisible una dispensa del monopolio constitucional del ejercicio de la función jurisdiccional que no respetara exigencias indeclinables, según la propia Constitución, del desempeño lícito de la función jurisdiccional por el Poder Judicial: tal es el caso, señaladamente, del principio de igualdad, que evita el desequilibrio a favor o en perjuicio de una de las partes.

La exigencia más clara, más incontestable del principio de igualdad en el ámbito del **arbitraje** es la que obliga a respetar un principio muy elemental: que **quien lauda o administra el arbitraje no sea una de las partes o adolezca de la ecuanimidad necesaria para desempeñar tales cometidos** . Esta hipótesis es radicalmente inadmisibile: ningún acuerdo de las partes en que concurriera un consentimiento libérrimo y perfecto en tal sentido, nombrando como árbitro o como administradora del **arbitraje** a una de ellas -o a alguien que dependa de una de ellas o tenga interés directo o indirecto en el asunto-, puede prevalecer sobre el carácter imperativo, *de ius cogens*, del principio de igualdad. Ni que decir tiene que semejante conclusión debe ser sostenida, *a fortiori*, cuando la lesión del principio de igualdad se produce en el origen mismo del **arbitraje**, con la restricción indebida de la libertad negocial -v.gr., *por ocultación de datos relevantes* .



En el bien entendido de que lo determinante es la infracción objetiva del principio de igualdad en virtud de una posición de privilegio, que es reprobable incluso aunque no haya sido deliberada o maliciosamente buscada: ...no es necesario - para que se infrinja el principio de igualdad- que la parte más fuerte haya actuado consciente de su prepotencia para situarse en una posición de privilegio, sino que  **basta con que la otra parte se encuentre limitada en su posibilidad de actuación y/o de decisión, ya sea a la hora de emitir su voluntad de sumisión a arbitraje, ya en el momento de designar árbitros** .

También es inconcuso, a la luz de lo ya expuesto, que la nulidad del convenio que se predica de la vulneración del principio de igualdad con respecto a la designación de árbitros ha de ser afirmada, al menos con idéntica razón, del convenio arbitral que encomienda la administración del **arbitraje** -con todas las competencias y facultades que de ella se siguen- a una institución respecto de la que, fundadamente, quepa apreciar que adolece del desinterés objetivo y/o de la neutralidad subjetiva imprescindibles para el desempeño de su cometido.

En tales circunstancias no estaríamos ante un auténtico contrato de **arbitraje**, convenido con el respeto al principio de igualdad que la Ley y la Constitución demandan, sino ante una posición de predominio y de abuso de una parte sobre otra, incompatible con un consentimiento arbitral válido: y es que no se puede llevar la flexibilidad de la autonomía de la voluntad inherente al **arbitraje** a un extremo tal que resulte inconciliable con límites esenciales de esa autonomía de la voluntad, con límites que la definen, para llegar a admitir como convenio válido el que somete la administración del **arbitraje** a una institución que  **no ostente la debida neutralidad o que suscite dudas fundadas sobre la misma** .

En parecido sentido, v.gr., las SSAP Barcelona de 9 y 15 de diciembre de 2003 proclaman la ineficacia del convenio arbitral, con la consecuente nulidad del laudo, al haber sido dictado por un árbitro designado por una institución arbitral creada en el seno de una firma de abogados que asesoraba a la parte contraria en el **arbitraje**; también ha calificado la jurisprudencia como comportamiento doloso, que aboca a la nulidad del laudo, la no información de la estrecha vinculación existente entre una de las sociedades contratantes y la asociación a la que se encomienda la administración del **arbitraje** (v.gr., *SAP Barcelona de 7 de julio de 1997*).

**QUINTO.-** Abundando en lo que antecede, acabamos de hacer referencia, a modo de ejemplo, a las *Recomendaciones del Club Español del Arbitraje (CEA) sobre buenas prácticas arbitrales*, y en particular -porque hace al caso- a aquella que señala que " **las instituciones arbitrales actuarán de forma independiente y neutral en la administración de los arbitrajes**" -lo que hoy reitera la recomendación II del Código de buenas prácticas del CEA- , especificando -v.gr., deber 6-, sub epígrafe *De los conflictos de intereses*, cómo dichas instituciones " **deberán informar a las partes de cualquier situación que pueda generar dudas sobre su independencia y neutralidad**".

Imparcialidad e independencia de las instituciones arbitrales que se reitera en la **recomendación VII del CEA** sobre independencia e imparcialidad de los árbitros, cuando dice: " **No sólo es preciso que los árbitros sean independientes e imparciales, sino que estas características se deben exigir igualmente a las instituciones que intervengan en su designación . Las instituciones arbitrales deben designar a los árbitros a través de un procedimiento reglado, en el que no intervenga ninguna persona que carezca de la independencia e imparcialidad que se exige a los propios árbitros** ".

Esta premisa es plenamente aceptada por la Sala: la obligación de independencia e imparcialidad, con los consiguientes  **motivos de abstención, y los deberes de revelación y de información que asisten a los árbitros, mutatis mutandis, son exigibles a las instituciones llamadas a administrar el arbitraje** . Extremo ratificado por la Directrices de la IBA sobre los Conflictos de Intereses en el **Arbitraje** Internacional, que, en su primera consideración para la aplicación práctica de las normas generales -entre las cuales se hallan dos reglas relativas a los deberes de revelación e información, reglas 3ª y 7ª-, señala que " **las Directrices deben ofrecer criterios específicos a los árbitros, a las partes, a las instituciones arbitrales (e incluso) a los tribunales estatales sobre qué tipo de circunstancias crean o no conflictos de intereses, y cuáles deben o no ser objeto de revelación** ".

La observancia del principio de igualdad en la ratificación del convenio arbitral, en el procedimiento de designación de árbitros y, más en general, durante todo el procedimiento arbitral tiene, como una de sus plasmaciones legales, lo dispuesto en la interdicción que establece el art. 17.1 LA, cuando, tras afirmar que "todo árbitro debe ser y permanecer durante el **arbitraje** independiente e imparcial", añade: " **En todo caso, no podrá mantener con las partes relación personal, profesional o comercial** ".

Sobre este enunciado legal - **aplicable a las instituciones arbitrales** - esta Sala ya ha señalado en repetidas sentencias (v.gr., S. 24/9/2014 en el procedimiento de anulación 15/2014; S. 13/2015, de 28 de enero, en autos de anulación 20/2014; y recientemente en nuestra Sentencia 31/2023, de 19 de septiembre, roj STSJ M 10765/2023) que la exigencia indeclinable del art. 17.1 LA debe entenderse referida, en todo caso, tanto al momento presente como al momento futuro. De un lado, la Ley quiere destacar que, en el momento de



la designación como árbitro, no deben existir ciertas relaciones entre los árbitros y las partes -una o todas- que puedan poner en entredicho las garantías de imparcialidad e independencia. De otro lado, la prohibición no puede dejar de proyectarse *pro futuro*, de tal modo que las partes no se relacionen extraprocesalmente con el árbitro mientras se desarrolla el procedimiento arbitral y hasta que se dicte el laudo. Tales relaciones podrían dar lugar a sospechas fundadas sobre la imparcialidad e independencia del árbitro; de ahí que, para evitar recusaciones por esos motivos sobrevenidos, el legislador impone el deber de que entre las partes y los árbitros se mantenga la distancia necesaria que requieren las garantías de neutralidad e independencia. Estamos, en efecto, ante una verdadera prohibición: la Ley prohíbe tales relaciones, y si éstas existieran en el momento de la designación -en determinados casos incluso antes- podrían ser alegadas como motivo de recusación y, en su caso, dar lugar a la sustitución del árbitro.

En total coherencia con esa prohibición la Ley establece una obligación correlativa: la obligación de la persona propuesta como árbitro y también del árbitro, a partir de su nombramiento, de "*revelar todas las circunstancias que puedan dar lugar a dudas justificadas sobre su imparcialidad e independencia*" (art. 17.2 LA); más aún: el precepto precisa con mayor detalle el alcance de esa obligación para el caso de que el árbitro ya haya sido designado: entonces su deber consiste "*en revelar a las partes sin demora cualquier circunstancia sobrevenida*". En suma: el árbitro deberá proporcionar la información que pueda suscitar dudas sobre su imparcialidad o independencia con carácter previo a su aceptación, en la medida en que el art. 17.2 LA expresa claramente que esa obligación recae sobre 'la persona propuesta para ser árbitro'. Pero ese deber se mantiene a lo largo de todo el proceso de **arbitraje**, de manera que el árbitro ya nombrado está obligado a revelar "sin demora" las circunstancias sobrevenidas -o anteriores pero no comunicadas- que pudieran afectar a su imparcialidad e independencia.

Sobre el alcance y contenido del deber de revelación de los árbitros - **y de las instituciones arbitrales** - pueden tenerse en cuenta, de un modo puramente indicativo, las causas de abstención previstas en el art. 219 LOPJ para Jueces y Magistrados. No obstante, dada la cláusula abierta del art. 17.3 LA, la Sala también pondera las Directrices de la **International Bar Association** (IBA) sobre los Conflictos de Intereses en el **Arbitraje** Internacional, adoptadas por Acuerdo del Consejo de la IBA de 23 de octubre de 2014; Directrices que analizan distintas situaciones del deber de revelación del árbitro, y determinan las consecuencias de la infracción de tal deber, *aunque ello no presuponga, claro está, la aceptación de tales consecuencias por la Sala*, que habrán de ser ponderadas en cada caso.

Así, por su relación con lo debatido en el presente caso, cabe mencionar la regla 7ª), sobre los recíprocos deberes de comunicación entre el árbitro y las partes, que proclama:

(a) Cada parte deberá informar al árbitro, al Tribunal Arbitral, a las demás partes y a la institución arbitral o a cualquier otra institución nominadora (si la hubiere) sobre cualquier relación directa o indirecta que hubiere entre el árbitro y la parte (o cualquier otra sociedad del mismo grupo de sociedades o un individuo con una relación de control sobre la parte en el **arbitraje**), o entre el árbitro y cualquier persona o entidad con un interés económico directo en, o un deber de indemnizar a una parte por, el laudo que se emita en el **arbitraje**. Cada parte informará a iniciativa propia lo antes posible.

b) Cada parte deberá informar al árbitro, al Tribunal Arbitral, a las demás partes y a la institución arbitral o a cualquier otra institución nominadora (si la hubiere) de la identidad de sus abogados en el **arbitraje**, así como de cualquier relación, incluyendo pertenencia al mismo 'chambers', entre sus abogados y el árbitro. Cada parte informará a iniciativa propia lo antes posible, y cada vez que se produzca un cambio en su equipo de abogados.

(c) En cumplimiento de la Norma General 7(a), las partes realizarán averiguaciones, en el ámbito de lo razonable, y presentarán toda la información relevante de que dispongan.

(d) Es deber del árbitro realizar averiguaciones de manera razonable para identificar la existencia de posibles conflictos de intereses y de hechos o circunstancias que razonablemente puedan crear dudas acerca de su imparcialidad e independencia. La omisión de revelar un posible conflicto de interés no puede ser excusada por desconocimiento de su existencia, cuando el árbitro no haya realizado las averiguaciones correspondientes de manera razonable.

La Nota explicativa sobre esta *regla 7ª* que acompaña la IBA aclara la principal novedad que incorpora al apartado a) la modificación de 2014, y lo hace en los siguientes términos -el resaltado es de la Sala:

"(a) Las partes están obligadas a revelar cualquier relación con el árbitro. La revelación de dichas relaciones debe reducir el riesgo de una impugnación infundada de la imparcialidad o independencia de un árbitro basada en información conocida después de su nombramiento. **El deber de las partes de revelar** cualquier relación directa o indirecta entre el árbitro y la parte (o cualquier otra sociedad del mismo grupo de compañías o un individuo con una relación de control sobre la parte en el **arbitraje**) **se ha ampliado a relaciones con personas o**

**entidades con un interés económico directo en el laudo que será emitido en el arbitraje, tales como una entidad que financie el arbitraje, o que tengan un deber de indemnizar a una parte por el laudo ".**

Congruentemente, y de nuevo a título ejemplificativo, la IBA señala distintas situaciones de parcialidad del árbitro - **extensibles, como hemos dicho, a las instituciones arbitrales en lo que les sea extrapolable** -, que en todo caso deben ser comunicadas, pero que se califican, unas de irrenunciabiles -por ser expresión del principio *nemo iudex in causa propria*-, y otras que, por el contrario, si expresamente comunicadas, pese a su importancia, podrían ser dispensadas por las partes siempre que esa dispensa constase también de manera explícita. La IBA ejemplifica esas situaciones en que el árbitro -y por extensión la entidad administradora del **arbitraje**- actúan como jueces en causa propia en el denominado

## 1. Listado Rojo Irrenunciable

**1.1. Existe identidad entre una de las partes y el árbitro, o el árbitro es representante legal o empleado de una persona jurídica parte en el arbitraje.**

**1.2. El árbitro es un gerente, administrador o miembro del comité de vigilancia, o tiene una relación de control sobre una de las partes en el arbitraje o sobre una entidad que tiene un interés económico directo en el laudo que se emitirá en el arbitraje.**

**1.3. El árbitro tiene un interés económico o personal significativo en una de las partes o en el resultado del asunto.**

**1.4. El árbitro o su bufete de abogados asesora con regularidad a una parte, o a una entidad afiliada con ésta, y el árbitro o su bufete de abogados perciben por esta actividad ingresos significativos.**

De este listado de situaciones de parcialidad no susceptible de renuncia -puramente ejemplificativo- conviene destacar que, con la reforma de 2014, el apartado 1.2 ha incluido en su ámbito el caso de que el árbitro -y por extensión la entidad administradora del **arbitraje**- administre o controle a una entidad con interés económico directo en el laudo que se emitirá en el **arbitraje**.

Por lo demás, como esta Sala ya ha señalado, por todas, en su Sentencia nº 56/2013, de 9 de julio (ROJ S TSJ M 8245/2013), "la verificación de la falta de imparcialidad alegada, como la verificación de la vulneración del orden público en que cabe incluirla, debe constatarse *"in casu"*, tal y como enseña, entre otras, la STC 236/97, comprobando la real y efectiva contaminación o eliminación de la imparcialidad objetiva y subjetiva que resulta exigible a los miembros de los órganos decisorios de controversias dentro de una sociedad democrática, así como la efectiva desaparición de esa necesaria apariencia más allá de las meras sospechas o de presunciones basadas en indicios no concluyentes, incapaces de destruir a su vez la presunción de imparcialidad que ha de predicarse de los órganos decisorios, ya sean éstos de naturaleza jurisdiccional, ya integrados en una institución arbitral o que participen de esa naturaleza".

Sobre la base de estos postulados -desarrollados, v.gr., en la precitada Sentencia 31/2023, de 19 de septiembre -roj STSJ M 10765/2023- procedemos a analizar la neutralidad de la institución administradora del **arbitraje**, a la luz de la prueba practicada sobre la misma.

**SEXTO.-** La aplicación de los criterios expuestos en los fundamentos precedentes exige ponderar las circunstancias de cada supuesto concreto, y ello a la luz de los hechos que la Sala estima acreditados según lo expuesto en el FJ 2º.3 de esta Sentencia.

Resulta incontestable la estrechísima vinculación existente entre TEC y CIVEX PÓLIZAS, que, más allá de su diferenciación como personas jurídicas, presentan una evidente mismidad de sujetos que las regentan y de medios al servicio de fines asociativos distintos, pero interconectados.

Se puede decir, sin lugar a la menor duda, que la institución administradora del **arbitraje**, desde un punto de vista objetivo, "puede controlar" a CIVEX PÓLIZAS, del mismo modo que CIVEX PÓLIZAS "está en condiciones de incidir" en las decisiones de TEC.

CIVEX PÓLIZAS capta clientes para TEC: dada la mismidad entre ambas entidades -su evidente comunidad de intereses-, se puede decir que el asesoramiento de TEC -aquel que reglamentariamente podría hacer en estrictas condiciones de igualdad- comienza ya antes del **arbitraje**, con la labor de captación de clientes que para ella efectúa CIVEX.

Por lo demás, en la línea de lo que ya hemos manifestado en nuestra Sentencia 65/2015, de 17 de septiembre (FJ 10), ni que decir tiene que, como puso de relieve con acierto la SAP Madrid, Sec. 14ª, 609/2005 (FJ 5), la situación que se analiza es totalmente distinta de la que se da, verbigracia, cuando determinados bufetes de abogados recomiendan determinadas cláusulas arbitrales a sus clientes, o cuando las Cámaras de Comercio lo hacen dentro de su ámbito propio: en estos casos, es claro que quien recomienda la cláusula y/o negocia



el contrato que luego resulta litigioso no es -directa o indirectamente- la propia institución arbitral que lo administra. Esas conductas son absolutamente distintas de las que ahora analizamos, y no menoscaban la garantía de independencia o de neutralidad en el **arbitraje** institucional o *ad hoc*; una cosa es recomendar y fomentar el **arbitraje**, y determinada cláusula arbitral, y otra bien distinta dar por buena la probada mismidad de intereses acontecidos en el presente caso...

La Sala concluye en la evidencia de que está acreditada la identidad de intereses entre la Corte de **Arbitraje** TEC y la entidad comercializadora de los contratos de adhesión en garantía del arriendo con cláusula de sumisión a **arbitraje** (CIVEX POLIZAS), de tal modo que es fundado, conforme a la razón prudente, sostener que, en estas situaciones, falta la imparcialidad objetiva y/o la apariencia de neutralidad de la Corte de **Arbitraje**, con la consiguiente lesión del orden público por el laudo dictado en esas condiciones y, como hemos apuntado, con directa incidencia en la validez misma del convenio arbitral, consentido por una de las partes con clara quiebra del principio de igualdad a la hora de emitir el consentimiento, pues no cabe olvidar que la voluntad válida de someterse a **arbitraje** es aquella que parte de la base de que se acepta la sumisión a la decisión de un tercero independiente e imparcial y a la administración del **arbitraje** por una institución que también lo sea.

TEC no puede actuar con neutralidad subjetiva ni desinterés objetivo respecto de un **arbitraje** cuya administración le es encomendada en virtud de un convenio arbitral auspiciado por CIVEX PÓLIZAS cuando contrata la prestación de sus servicios *a instancia de uno de los intervinientes en el arbitraje*: a estos efectos, trascendiendo el ámbito formal de la personalidad jurídica y desde un punto de vista puramente objetivo, se puede decir que es plenamente fundada y razonable la convicción de que TEC y CIVEX PÓLIZAS tienen unos y los mismos intereses, la certeza de que, en realidad, " *son una y la misma cosa*".

Y lo que es más grave, si cabe: la quiebra de la apariencia de imparcialidad que venimos denunciando se troca ya en evidente interés directo en el resultado de la contienda arbitral de quien es el Presidente de la Junta Directiva CIVEX y lo ha sido del TEC al menos hasta el 25 de mayo de 2023 -entidades, respectivamente, promotora de la sumisión a **arbitraje** en la póliza suscrita en garantía del arriendo y administradora del mismo-, puesto que el Sr. D. Enrique es marido de la arrendataria demandante en el **arbitraje** y cohabitante de la vivienda arrendada que es objeto de la controversia.

En este sentido, la Corte de **Arbitraje**, con las importantes misiones que legal y reglamentariamente tiene atribuidas -entre ellas la de designar libremente el árbitro y asesorarlo en su cometido-, se puede decir sin exageración alguna que ha ejercido sus funciones en causa propia. Extremo a todas luces reprobable, como venimos poniendo de manifiesto con reiteración desde nuestra **Sentencia 63/2014, de 13 de noviembre** - roj STSJ M 14692/2014.

Más allá de que alguna de las previsiones del Reglamento TEC resulte de legalidad harto discutible -como, v.gr., que las partes no tengan posibilidad de intervenir en la designación del Árbitro-, en lo que no es necesario entrar en el presente caso, lo cierto es que el Reglamento TEC prevé que la Corte desempeñe en el **arbitraje** unas funciones de asesoramiento en condiciones de igualdad que aquí lisa y llanamente no se pueden dar, habida cuenta de la palmaria colusión de intereses que se ha acreditado. Y máxime constando también como consta que la Secretaría del TEC -**doc. 6 de la demanda**- ha incorporado añadidos al Laudo con carácter previo a su firma por el Árbitro.

En definitiva: es del todo inadmisibles, desde la perspectiva civil en que ahora estrictamente nos movemos, que el TEC acepte administrar **arbitrajes** captados en virtud de contratos suscritos con una de las partes litigantes por una entidad, CIVEX PÓLIZAS, que, en la práctica, puede ser identificada con la propia asociación administradora del **arbitraje** por sus vínculos subjetivos -mismidad de personas que dirigen ambas asociaciones-, y máxime cuando, atendidas las circunstancias concretas del caso, es evidente de toda evidencia el interés directo que ostenta el en su día Presidente del TEC, que lo es también de CIVEX POLIZAS, en la contienda arbitral que se iba a dirimir.

La vinculación entre CIVEX POLIZAS -y quien con ella contrata- y TEC son de la suficiente gravedad - *incrementada por su no revelación* - que, aun cuando hubiera sido comunicada -que no lo fue-, la Sala estima que esa vinculación evidencia, más que dudas fundadas sobre la neutralidad de TEC, la plena y razonable certeza de que TEC adolece de la debida imparcialidad para administrar **arbitrajes** *en tesituras como las presentes*, habiendo actuado con evidente infracción del principio de igualdad constitucionalmente relevante.

Qué garantía cabe esperar, como regla, de un **arbitraje** administrado por una entidad que tiene abierta comunidad de intereses con otra que es cesionaria del crédito del arrendador sobre el arrendatario, que garantiza el cobro de la renta y que predispone la cláusula arbitral a favor de una Corte regentada por quienes a su vez dirigen la asociación cesionaria de los créditos y ello, claro está, cuando la sociedad predisponente del convenio arbitral lo hace en virtud de un contrato con una de las partes de la controversia, en este caso la arrendataria. Aquí se da, además, la muy grave circunstancia añadida de la evidente mismidad de intereses



entre el Presidente de la Corte, que lo es de CIVEX POLIZAS, y la arrendataria demandante en el **arbitraje**, que es su mujer y cohabitante de la vivienda arrendada con opción de compra.

Obvio es decir que la radical nulidad del convenio arbitral suscrito con efectos de 1 de julio de 2021 en las circunstancias descritas no puede ser "sanada" aun cuando se "diera por buena" la renuncia del Sr. Enrique a la Presidencia del TEC el 25 de mayo de 2023, tras el dictado de nuestra Sentencia 4/2023, de 7 de febrero, anulatoria del primer laudo dictado por mor de ese convenio; Sentencia dictada en autos de nulidad de laudo arbitral 29/2022 en cuyo ramo de prueba se evidenciaron las vinculaciones descritas y en su momento no reveladas entre el Sr. Enrique -Presidente del TEC y de CIVEX- y la demandante del **arbitraje**. La renuncia del Sr. Enrique lo es en la plena conciencia -presunción razonable confirmada por los hechos- de que su mujer, con él cohabitante de la vivienda arrendada y arrendataria en el contrato litigioso, iba a interponer un nuevo **arbitraje** ante la anulación del primer laudo por quiebra del derecho de defensa de CARDEL. Además esa renuncia solo tiene lugar a posteriori de que CARDEL conociese los cargos del Sr. Enrique y sus relaciones entre el renunciante y la aquí demandada; de ahí que esta Sala no le dé trascendencia material alguna, ni siquiera la que pudiera derivarse -como veremos, también nula- de la muy tardía observancia del deber de revelación...

Lo en verdad determinante es que el convenio se suscribió en unas condiciones tales de desequilibrio e infracción del principio de igualdad que está viciado de nulidad *a radice*; pasa en este sentido a un segundo plano, por más que sea revelador de una conducta que no puede ser calificada de negligente, que esas inequívocas condiciones de desigualdad se hayan mantenido no reveladas durante meses y meses hasta la sustanciación del primer proceso de nulidad ante esta Sala.

Tal es la discriminación apreciable en la firma de ese convenio que incluso aunque la demandada en el **arbitraje** -CARDEL- hubiera aceptado el convenio consciente de la relación marital de la arrendataria con el Presidente del TEC y de CIVEX, el convenio sería igualmente nulo por quiebra insubsanable del principio de igualdad, pues se estaría atribuyendo la administración del **arbitraje** a una entidad de la que, con toda propiedad, se puede decir que actuaba en causa propia de su Presidente... Esa renuncia al cargo de Presidente del TEC, en las circunstancias del caso, adolece de toda virtualidad para desechar, más que la duda, la certeza de que la Corte administradora del **arbitraje** adolece de las necesarias condiciones de neutralidad que la habiliten para actuar en litigios entre las partes aquí contendientes.

Añádase, a mayor abundamiento, que en todo momento durante la sustanciación del segundo **arbitraje** CARDEL ha sostenido la radical invalidez del convenio arbitral, sin que de su proceder se siga el menor indicio que pueda ser interpretado como fundamento de una aceptación tácita del **arbitraje**.

En consecuencia, procede estimar este motivo de anulación al amparo del art. 41.1.f), si bien precisando, en recta aplicación del *iura novit Curia*, que los hechos en que sustenta la nulidad tienen verdadera y real incidencia en la causa a) del art. 4.1.1 LA -también invocada en la demanda: *el convenio ha sido suscrito en una inadmisibles situación de preeminencia de una de las partes sobre la otra respecto de la entidad a la que, en la cláusula de sumisión, se encomendaba la administración del arbitraje, que adolece del desinterés objetivo constitucionalmente exigible*. En consecuencia, el Laudo no solo infringe el orden público, sino que, en las circunstancias expuestas, también se ha de considerar que **el convenio arbitral es en sí mismo radicalmente nulo**.

*In casu*, ni el convenio arbitral ha sido expresión de un consentimiento válido, respetuoso con indeclinables exigencias del principio de igualdad, ni TRIBUNAL DE JURISDICCIÓN Y ENJUICIAMIENTO CIVIL (TEC) debió aceptar la encomienda de administrar tal **arbitraje**.

La estimación, en los términos indicados, de este motivo hace improcedente el análisis de las causas de anulación alegadas en relación con la extensión y eficacia de un convenio que ya hemos declarado radicalmente nulo. Por la misma razón, tampoco se hace preciso analizar las quejas de indefensión formuladas en relación con el devenir del procedimiento arbitral.

**SÉPTIMO.-** Estimada la demanda, procede, conforme al artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, imponer a la demandada las costas causadas en este procedimiento.

Vistos los artículos de aplicación,

## FALLAMOS

**ESTIMAMOS** la demanda de anulación de Laudo arbitral formulada por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. Lourdes Fernández-Luna Tamayo, en nombre y representación de CARDEL CONSULTORES, S.L., contra D<sup>a</sup>. Trinidad , **anulando** el Laudo dictado el 12 de septiembre de 2023 -aclarado por Laudo del 28 de septiembre



siguiente- por D<sup>a</sup>. María Reig Gurrea, árbitra única designada por la Corte *TRIBUNAL DE JURISDICCION Y ENJUICIAMIENTO CIVIL (TEC)*, en el expediente arbitral 20/0194; con expresa imposición a la parte demandada de las costas causadas en este procedimiento.

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

Así por esta nuestra sentencia, lo acuerdan, mandan y firman los Sres. Magistrados que figuran al margen.

**PUBLICACIÓN.-** En Madrid, a veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro. Firmada la anterior resolución es entregada en esta secretaria 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