



Roj: **STSJ M 443/2025 - ECLI:ES:TSJM:2025:443**

Id Cendoj: **28079310012025100026**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/01/2025**

Nº de Recurso: **48/2024**

Nº de Resolución: **3/2025**

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: 28.079.00.2-2024/0366303

Procedimiento: Asunto Civil 48/2024Nulidad laudo arbitral 30/2024

Materia:Arbitraje

Demandante:Dña. Encarna y D. Benedicto

PROCURADORA Dña. MONICA ANA LICERAS VALLINA

Demandado:Dña. Sofía

PROCURADORA Dña. ISABEL SOBERON GARCIA DE ENTERRIA

S E N T E N C I A N º 3/2025

Excmo. Sr. Presidente:

D. Celso Rodríguez Padrón

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. Ignacio José Fernández Soto

D. Jesús María Santos Vijande

En Madrid, a veintiuno de enero de dos mil veinticinco

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.Mediante escrito presentado en el SOJ el día 7 de septiembre de 2024, y registrado en este Tribunal Superior el siguiente día 7, D^a. Encarna y D. Benedicto comunican que han solicitado el reconocimiento de su derecho a la asistencia jurídica gratuita, al efecto de que se les designe Abogado y Procurador de oficio para incoar demanda de anulación del Laudo arbitral de 28 de agosto de 2024, cuya copia acompañan.

Interesan la suspensión de los plazos que pudieran precluir ex art. 16 LAJG, a lo que se accede por DIOR de 10.09.2024, en la que se significa que el plazo de caducidad para la presentación de la demanda se tendrá por reanudado a partir del día siguiente al de la notificación al beneficiario de la designación de Abogado y Procurador, debiendo ser acreditado este extremo con la presentación de la demanda.

SEGUNDO.Reconocido el derecho solicitado por la CAJG y designados Letrado y Procurador del turno de oficio yalzada la suspensión del procedimiento (DIOR 14.10.2024), por escrito datado y presentado por lexnet el día



14 de octubre de 2024 la representación de D^a. Encarna y D. Benedicto interpone demanda contra D^a Sofía , en su calidad de arrendadora, por la que ejercita acción de anulación del Laudo de 28 de agosto de 2024, que dicta el Árbitro D. Miguel Ángel García Huerta en el Expediente Arbitral NUM000 , administrado por el Tribunal de **Arbitraje** Institucional (T.A.I.).

Suplica la anulación del Laudo y la condena en costas de la demandada.

TERCERO. Previa atención del requerimiento efectuado por Diligencia de 16 de octubre de 2024 -fijación de la cuantía del procedimiento y aportación de copias en papel-, se admite a trámite la demanda supra referenciada por Decreto de 4 de noviembre de 2024, siendo debidamente emplazada la demandada el siguiente día 12 para contestación por 20 días.

CUARTO. La demandada, representada por la Procuradora de los Tribunales D^a. Isabel Soberón García de Enterría, contestó a la misma mediante escrito de fecha 10 de diciembre de 2024, con entrada en esta Sala el siguiente día 12. Suplica la íntegra desestimación de la demanda de anulación con condena en costas.

QUINTO. Tras la subsanación de defecto de postulación de la parte demandada y teniendo por evacuado el trámite de contestación -DIOR 18.12.2024-, se da traslado por tres días a la parte actora -DIOR de 20.12.2024- para presentar documentos adicionales o proponer prueba ex art. 42.1.b) LA, limitándose a reiterar la solicitud probatoria contenida en su demanda -escrito datado y presentado el día 7 de enero de 2025.

SEXTO. Por Auto de 9 de enero de 2025 la Sala acordó:

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

2º. *Admitir y tener por aportada la documental acompañada a la demanda y a la contestación.*

3º. *No haber lugar a la celebración de vista pública.*

4º. *Señalar para el inicio de la deliberación y fallo de la presente causa el día 21 de enero de 2025, a las 10:00 horas.*

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El laudo impugnado resuelve:

1º. *Que estimada la demanda de **arbitraje** formulada por la parte demandante, D^a. Sofía , contra la parte demandada, D^a. Encarna y D. Benedicto , debo declarar y declaro que ha resultado probado que la parte demandada ha incumplido la relación contractual, mediante impago de la renta, resultando la causa de incumplimiento y de resolución del contrato de arrendamiento la falta de abono de las rentas, cuyo pago corresponde a la arrendataria, dentro del plazo establecido en el contrato de arrendamiento.*

2º. *Que debo declarar resuelto y por lo tanto sin efecto a partir de este momento el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre la finca descrita en el Antecedente de Hecho Primero de esta Resolución, en razón del incumplimiento llevado a cabo por la parte demandada de forma unilateral y, por la materia del mismo, tiene entidad bastante para declarar la resolución de pleno derecho de la relación arrendaticia, devolviendo por tanto la posesión del inmueble a la parte demandante, y revocando el derecho de la demandada a ostentar la posesión, uso y disfrute del inmueble.*

3º. *Que se le otorga y reconoce el derecho a la parte demandante de recuperar la posesión del inmueble sito en DIRECCION000 , Madrid, y en consecuencia condeno a la parte demandada, D^a. Encarna y D. Benedicto , y sus convivientes, a desalojar el inmueble y todos sus anejos..., para lo que se le otorga un plazo de 20 días a partir de la fecha de esta resolución firme...*

4º. *Que la parte demandada abone a la parte demandante, conforme a lo expuesto en los Fundamentos de Derecho, en concepto de cantidades adeudadas por impago de rentas, el importe de **novecientos setenta y cinco euros (975,00 €) por la renta adeudada del mes de agosto de 2024, debida desde la fecha de presentación de la demanda de **arbitraje** hasta la fecha de esta sentencia arbitral.***

5º. *Que las costas devengadas del presente procedimiento arbitral ascienden a la cantidad total de **715,00 euros**, de los que corresponden:*

1. *Seiscientos sesenta y cinco (665,00 €) a los honorarios del TRIBUNAL en concepto de gestión y administración del **arbitraje**.*

2. *Cincuenta euros (50,00 €) en concepto de honorarios del árbitro.*



Que estas costas administrativas han sido satisfechas previamente y abonadas por AVANTIS PÓLIZAS, S.L., como representante de la parte demandante para la admisión a trámite, y dar inicio y curso a este procedimiento...".

La demanda de anulación se sustenta en los siguientes motivos:

1º) Inexistencia de convenio arbitral [art. 41.1.a) LA].

Dicen los actores que el 25 de mayo de 2021 celebraron con la demandada un contrato de arrendamiento de bien inmueble urbano sito en la DIRECCION000, interior de Madrid. En dicho contrato no se establecía clausula alguna de sometimiento **arbitraje** de las posibles controversias que el contrato pudiera suscitar entre las partes. Es más, en su cláusula 18ª se especifica el sometimiento al fuero de los Juzgados de Pozuelo de Alarcón (además, inaplicable por el fuero legal vigente). Se aporta copia de dicho contrato como Documento nº 3.

No obstante lo anterior, los demandantes reconocen haber recibido en fecha 22 de agosto de 2024 un burofax remitido por la entidad TRIBUNAL DE **ARBITRAJE** INSTITUCIONAL T.A.I., por el cual les comunicaban el inicio de un procedimiento arbitral ante la solicitud efectuada por la ahora demandada (Expediente n.º NUM000), emplazándoles por 7 días desde la recepción para realizar, en su caso, alegaciones frente a la reclamación.

El contenido de dicha comunicación constaba exclusivamente de 4 páginas, siendo 3 de ellas las referidas al inicio del trámite (sin precisar cuál es la reclamación efectuada) y la cuarta referida a un parte de siniestro por impago efectuado por la demandante ante la compañía de seguros *Avantis Pólizas*, de fecha 15 de agosto de 2024, en el que tan solo se hace constar el impago del mes de agosto de 2024 por un importe de 1.014,39€.

A dicha comunicación el TAI no acompañaba el convenio arbitral, ni tampoco el propio contrato de arrendamiento. La demanda adjunta como **documento n.º 4** el citado burofax.

Se queja la actora de que no ha podido verificar la existencia de la supuesta entidad arbitral al no contar en el requerimiento con dato de identificación fiscal o censal de ningún tipo, ni referencia verificable en el Registro Mercantil u otro registro público que pueda advenir su propia existencia...

2º) En segundo lugar, denuncia la parte demandante su radical indefensión en el devenir del procedimiento arbitral [arts. 24 CE, y 25 y 41.1.b) LA].

El árbitro habría laudado sin haber transcurrido el plazo otorgado a la actora para hacer alegaciones. Inciden en la trascendencia de la falta de datos de identificación de la entidad administradora del **arbitraje**.

3º) De forma subsidiaria -entiende este Tribunal-, aduce la demanda que el Árbitro ha resuelto sobre cuestiones que le son ajenas con contravención del orden público [art. 41.1, apartados e) y f) LA]: de un lado, porque el Árbitro les ha impedido ejercer su irrenunciable derecho a enervar la acción de desahucio conforme establece el art. 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; de otro lado, porque el **arbitraje** se ha desarrollado sin hacer mención alguna a los nuevos requisitos exigibles en el proceso arrendaticio tras la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, en cuanto al escrupuloso cumplimiento de los requisitos de procedibilidad requeridos para los supuestos de posible vulnerabilidad del arrendatario.

En su contestación la demandada afirma la existencia de convenio arbitral -que acompaña como doc. nº 1-, que ha de tener la actora -aparece firmado por los arrendatarios- y, por eso, no les fue remitida con la notificación de la demanda arbitral.

En segundo término, postula que los demandados recibieron la comunicación por burofax del inicio del **arbitraje** y de la documentación a él aneja el día 21 de agosto de 2024 -como resulta de la certificación de entrega de Correos que acompaña como doc. nº 2-. De donde seguiría, en aplicación del art. 5 LA, que la parte aquí actora habría dejado transcurrir el plazo para alegar y probar.

Por lo demás, el T.A.I. -docs. 3 y 4- es una asociación legalmente constituida, que no ha privado a los demandantes de su derecho a enervar la acción de desahucio.

SEGUNDO. 1. La actora no denuncia que el procedimiento se haya sustanciado a sus espaldas en el sentido de no haber tenido conocimiento del mismo, pues reconoce haber recibido comunicación del nombramiento del árbitro y del inicio del procedimiento arbitral -de hecho acompaña la Resolución del Árbitro de 20.08.2024 y una declaración de siniestro de la arrendadora a AVANTIS POLIZAS en la que se marca con una cruz la infracción consistente en el impago de una única mensualidad de renta, correspondiente al propio mes de agosto, indicando la cantidad debida de 1014,39 euros -**doc. 4**.

2. Ahora bien; dicho lo que antecede, la Sala observa con seria preocupación cómo el asunto que ahora se nos plantea ha sido ya suscitado con reiteración ante este Tribunal en procedimientos arbitrales administrados,



entre otras Cortes Arbitrales, por el TAI: sin ánimo exhaustivo, los resueltos acordando la anulación en nuestras **Sentencias 3/2017, de 17 de enero** - roj STSJ M 99/2017; **6/2017, de 24 de enero** - roj STSJ M 2503/2017; **9/2017, de 31 de enero** - roj STSJ M 1139/2017; **16/2017, de 6 de marzo** - roj STSJ M 2507/2017-; **43/2017, de 27 de junio** - roj STSJ M 7181/2017; **22/2021, de 27 de abril** - roj STSJ M 4141/2021; **23/2022, de 14 de junio** - roj STSJ M 8086/2022; y **14/2024, de 26 de marzo** - roj STSJ M 4073/2024-, esta última anulando un Laudo que es modelo prácticamente calcado -variando los nombres y cantidad adeudada- del que ahora se impugna.

En el caso la estimación de la anulación es del todo evidente por lo que consigna el propio Laudo y acredita la documental acompañada a la contestación a la demanda sin necesidad de recabar el expediente y con independencia de lo que quepa decir acerca de si se verifica una radical invalidez del eventual convenio arbitral por su conexión con la infracción del orden público, dada la vinculación entre AVANTIS PÓLIZAS, S.L. -que aparece en el Laudo como representante de la demandante-, y la Corte de **Arbitraje** -de nuevo sin pretensión de exhaustividad, cfr. el FJ 4º de la precitada **Sentencia 9/2017, de 31 de enero** .

Al margen de esta última constatación, es evidente de toda evidencia que ha de prosperar la anulación pretendida, pues el Laudo ha sido dictado sin que los arrendatarios, ahora demandantes, hayan podido hacer valer sus derechos en el procedimiento arbitral, lisa y llanamente porque el Árbitro -como tantas veces hemos dicho- ha dictado el Laudo con imprudente premura, sin esperar a confirmar que había expirado el plazo conferido a la parte demandada para ejercer su derecho de alegar y proponer prueba en la sustanciación del **arbitraje**, de acuerdo con los plazos y formas de practicar las comunicaciones previstos en el convenio arbitral y en el art. 5 LA, que el propio Laudo invoca.

3.La Sala llega a esta inequívoca conclusión sobre la base de la documental obrante en autos no impugnada y de lo que se sigue, sin lugar a la menor duda, de lo constatado en el propio Laudo.

1º).El día 20 de agosto de 2024 -fecha de admisión de la demanda arbitral- el TAI remitió un burofax a los aquí demandantes, en cuya carátula se especifica que consta de 4 páginas, comunicando *la aceptación de la gestión y administración del arbitraje, el nombramiento del árbitro, el inicio del procedimiento arbitral, con traslado a la parte de las alegaciones formuladas por la parte Demandante-se dice-, concediéndole un plazo preclusivo de 7 días(naturales) para que presentase cuantas alegaciones y pruebas a su Derecho convinieran.*

El doc. nº 2 de la contestación a la demanda acredita inequívocamente su recepción en el domicilio arrendado -por D. Cesar - el 21 de agosto de 2024, a las 12:05 horas.

2.º)Más allá del contenido de lo que el árbitro comunica y resuelve, la cuarta página del burofax es simplemente una hoja de declaración de siniestro de la arrendadora a AVANTIS POLIZAS, fechada el 15 de agosto de 2024, en un formulario predispuesto por la propia AVANTIS -lleva su logo- donde únicamente hay que marcar una X, la cantidad de renta que se afirma impagada y los datos del arrendador -sin ninguna referencia a la posibilidad de que sea el arrendatario el que inicie el procedimiento arbitral. A la vista de la prueba practicada, parece que esa declaración de siniestro se constituye a la vez en solicitud y demanda de **arbitraje** -lo que es congruente con el tenor de los antecedentes 2º, 3º y 4º del Laudo: si hemos de dar por bueno lo que dice el burofax de 4 páginas remitido por el TAI el 20.08.2024, resulta que ese parte de siniestro a AVANTIS PÓLIZAS es todo lo alegado por la parte arrendadora, dado que es el único escrito de ésta que se incorpora al burofax.

Son evidentes las vinculaciones entre AVANTIS, en cuya póliza de seguro se halla el convenio arbitral ratificado por ambas partes, el arrendador y el TAI, cuando éste da por buena una demanda arbitral predispuesta por AVANTIS -que figura como representante en el **arbitraje** del arrendador-, en detrimento de la parte arrendataria y sin otra alegación que lo aseverado, cual si de un axioma se tratase, por la parte demandante en el **arbitraje**.

3º). *Es igualmente inconcuso que el Laudo se dicta, en Madrid, el siguiente día 28 de agosto, haciendo constar -antecedente cuarto- que "la parte demandada no formula alegaciones en contestación a los hechos alegados por la parte demandante" en su demanda de 15 de agosto -antecedente tercero-.La demanda arbitral es admitida a trámite, como queda dicho, el 20 de agosto de 2024, y recibida el siguiente día 21. Cumple reseñar desde el primer momento que la firma digital del árbitro en el Laudo aparece efectuada a las 9:20':21" horas del día 28 de agosto de 2024.*

4. A salvo de disposición en contrario -que no consta- "el cómputo de los plazos será en días naturales". Nada excluye la aplicación del art. 5 LA -que el propio Laudo invoca-, y que es del siguiente tenor:

"Salvo acuerdo en contrario de las partes y, con exclusión, en todo caso, de los actos de comunicación realizados dentro de un procedimiento judicial, se aplicarán las disposiciones siguientes:

a) Toda notificación o comunicación se considerará recibida el día en que haya sido entregada personalmente al destinatario o en que haya sido entregada en su domicilio, residencia habitual, establecimiento o dirección. Asimismo, será válida la notificación o comunicación realizada por télex, fax u otro medio de telecomunicación

electrónico, telemático o de otra clase semejante que permitan el envío y la recepción de escritos y documentos dejando constancia de su remisión y recepción y que hayan sido designados por el interesado. En el supuesto de que no se descubra, tras una indagación razonable, ninguno de esos lugares, se considerará recibida el día en que haya sido entregada o intentada su entrega, por correo certificado o cualquier otro medio que deje constancia, en el último domicilio, residencia habitual, dirección o establecimiento conocidos del destinatario.

b) Los plazos establecidos en esta Ley se computarán desde el día siguiente al de la recepción de la notificación o comunicación. Si el último día del plazo fuere festivo en el lugar de recepción de la notificación o comunicación, se prorrogará hasta el primer día laborable siguiente. Cuando dentro de un plazo haya de presentarse un escrito, el plazo se entenderá cumplido si el escrito se remite dentro de aquél, aunque la recepción se produzca con posterioridad. **Los plazos establecidos por días se computarán como días naturales**".

Como los arrendatarios demandados accedieron a la documentación remitida por el TAI el día 21 de agosto, el plazo de 7 días naturales para evacuar alegaciones y proponer pruebas empezó a computarse el día 22; disponían, por tanto, hasta el final del propio día 28 de agosto para remitir su escrito de alegaciones por uno de los medios que dejen constancia de la comunicación previstos en el art. 5.a) LA que el propio Laudo invoca.

En estas circunstancias, es absolutamente inadmisibles que el Laudo se haya dictado el 28 de diciembre, a las 9:20:21" horas, dentro del propio plazo de alegaciones; no se trata solo de que no se haya respetado una espera mínimamente razonable -de todo punto exigible- para que la parte demandada pudiera enviar su escrito de alegaciones y/o de proposición de prueba, y éste ser recibido y debidamente examinado por el Árbitro antes de resolver: se ha laudado dentro del propio plazo conferido para alegar y probar. Esta verificación y el hecho, reconocido por el propio Laudo -antecedente cuarto- de que *"la parte demandada no formula alegaciones en contestación a los hechos alegados por la parte contraria"*, evidencian, sin necesidad de más consideraciones, que la indefensión invocada debe prosperar como motivo de anulación.

Lo relevante no es ya, pues, el hecho de si la demandada alegó o no alegó, cuanto que la premura del Árbitro en dictar el Laudo *evidencia una radical desconsideración hacia lo que la demandada pudiera llegar a decir: el Árbitro lauda sin esperar siquiera a tener constancia de si la notificación de la demanda arbitral había resultado exitosa y sin aguardar a laudar ante la posibilidad de que las alegaciones de la arrendataria se remitieran por burofax o por correo certificado, dado que nada lo impedía, a lo largo de todo el día 28 de agosto; nada consta sobre que el convenio previese como obligatorio el uso del correo electrónico y el propio Laudo dice que el TAI efectuó las comunicaciones a la arrendataria por burofax -FJ 5º.*

Cumple recordar aquí cómo el Tribunal Constitucional ha señalado con reiteración que *"la validez constitucional de un emplazamiento, cuando de ello depende la personación de la parte en el proceso, no se colma con el mero envío de la notificación, si no se tiene constancia fehaciente en las actuaciones de que la citación ha llegado efectivamente a su destinatario en la fecha requerida, ya que, de lo contrario, la exigencia de citación se convertiría en un mero formalismo, ignorándose su verdadera esencia de medio de comunicación que posibilita el ejercicio del derecho a la defensa"*(por todas, **SSTC 155/1994**, de 23 de mayo , y **134/2002**, de 3 de junio , ambas en su FJ 2). En el mismo sentido, v.gr., sobre la necesidad de que haya constancia acerca de la recepción de la comunicación por el destinatario, por todas, las **SSTC 175/2009**, de 16 de julio (FJ 2) y **97/2012**, de 7 de mayo (FJ 3).

La precipitación del Árbitro al laudar revela una abierta desconsideración hacia el derecho de defensa de los ahora demandantes, que se traduce sin el menor paliativo en el dictado de una resolución análoga a una judicial, con la misma fuerza de cosa juzgada material, que acreditadamente ha sido emitida ignorando por completo lo que la parte demandada en el **arbitraje** tuviera a bien haber alegado y/o probado; el Laudo incurre por tanto en manifiesta arbitrariedad causante de indefensión que, de no ser reparada por este Tribunal mediante la correspondiente anulación, haría que nuestra Sentencia vulnerase el art. 24.1 CE.

Como ya hemos anticipado, esa arbitrariedad al laudar hace que concurra la causa de anulación prevista en el art. 41.1.f) LA.

Sí cabe matizar que en la comunicación de 20.08.2024 el Árbitro, aun sin citar el derecho irrenunciable, que lo es también en el **arbitraje**, a enervar la acción de desahucio - arts. 22.4 y 438.5ºLEC-, sí informa a los demandados de que el abono de la renta antes del dictado pone fin al proceso; lo que sucede es que esa advertencia poca utilidad tiene cuando el Laudo se dicta dentro del periodo de alegaciones... Item más: tampoco consta que en la comunicación de la solicitud de **arbitraje** se haya informado a la parte arrendataria de las exigencias que dimanarían de la aplicación del protocolo de especial vulnerabilidad, tal y como exige el art. 441.5 LEC, aplicable al **arbitraje** -cfr., recientemente, nuestra **Sentencia 14/2024, de 17 de septiembre**, roj STSJ M 10313/2024.

TERCERO. Se imponen algunas consideraciones sobre la inexistencia/nulidad del convenio que invoca la parte actora.



1.El propio Árbitro reconoce que no da traslado del convenio arbitral a la demandada por presuponer que ésta tiene copia -antecedente 1º de la Resolución de 15 de agosto de 2024 de admisión a trámite e inicio del **arbitraje**, que acompaña la demanda de anulación. En este sentido, acompaña la demandada una copia del convenio arbitral que se dice aplicado -doc. 1-, al tiempo que los actores han aportado el contrato de arriendo, que contiene una expresa cláusula de sumisión a los Tribunales de Pozuelo de Alarcón -estipulación 18ª. La demandante niega haber firmado dicho convenio. El principio de facilidad probatoria - art. 217.7 LEC-, y más ante el reconocimiento por el Árbitro de que no remitió copia original del mismo a la aquí actora, imponía a la parte demandada en esta causa la carga de la prueba del hecho positivo de la firma del convenio. La demandada ha subvenido a dicha carga.

2.Sin embargo, esta Sala no puede menos de apreciar, en línea con lo resuelto en supuestos similares, que aun cuando exista dicho convenio, su ratificación lo sería en condiciones de clara desigualdad para la arrendataria, evidenciada por los actos posteriores de aplicación de ese mismo convenio, en clara labor de asesoramiento en favor de la arrendadora por AVANTIS PÓLIZAS, asumida y ratificada por el Árbitro y por la propia Corte Arbitral, TAI, lo que pone en entredicho la apariencia de neutralidad de ésta.

No de otra manera cabe calificar -eventual existencia de un convenio aplicado con clara quiebra del principio de igualdad de armas y de la apariencia de imparcialidad de la Corte administradora del **Arbitraje**- la clara conexión entre la parte arrendadora, AVANTIS PÓLIZAS y el TAI:

1º)El TAI admite y el Árbitro da por buena una demanda predispuesta por AVANTIS -donde basta con cubrir una casilla poniendo una X y especificar el monto de la renta que se dice debido- asumiendo unas labores de asesoramiento totalmente impropias de quien no se limita a asegurar un alquiler, sino que lleva a suscribir un convenio arbitral en favor del TAI, lo que ha de ser verificado en condiciones de igualdad de las partes concernidas, pues supuestamente ambas ratifican la póliza en la que constaría el convenio.

Ese asesoramiento se proyecta incluso a posteriori del dictado del Laudo, como lo revela el texto predispuesto por AVANTIS en la hoja de siniestro, cuando dice que "*la tramitación del siniestro por incumplimiento del contrato en el pago de la renta conlleva su resolución y la recuperación de la posesión de inmueble*".

2º)Vinculaciones ratificadas por la conducta evidenciada por la Corte y el Árbitro -muy reiteradamente apreciada por esta Sala en casos similares, siempre en beneficio de la parte arrendadora.

a) La Corte acepta como demanda arbitral un modelo predispuesto por AVANTIS y nombra al árbitro, y éste da inicio al **arbitraje** y emplaza al demandado todo el mismo día..., y lauda con imprudente premura, sin verificar ni comprobar que la parte demandada haya podido defenderse.

b) Sobre la base de la sola afirmación de que se debe un mes de renta, sin que conste documental aportada distinta del convenio y del contrato de arrendamiento -las alegaciones son las reseñadas en el formulario predispuesto por AVANTIS- y con una única y escuetísima conclusión probatoria -*que el demandado, cuya defensa no se ha garantizado mínimamente, no ha acreditado haber pagado la renta*-, se confiere la razón a la arrendadora de un modo poco menos que axiomático.

En el mismo sentido, v.gr., *mutatis mutandis*, el FJ 4º de la STSJ M 9/2017, de 31 de enero - roj STSJ M 1139/2017; y el FJ 3º de la STSJ M 59/2016, de 6 de octubre - roj STSJ M 10727/2016.

En definitiva: concurrentemente a la indefensión de la aquí actora en el seno del **arbitraje**, la Sala aprecia la causa de nulidad del art. 41.1.a) LA.

CUARTO. Estimada la demanda, procede, conforme al artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, imponer a la demandada vencida 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 Dª. Mónica Ana Liceras Vallina, en nombre y representación de Dª. **Encarna** y D. **Benedicto**, **anulando el Laudo dictado con fecha 28 de agosto de 2024 por D. Miguel Ángel García Huerta en el Expediente Arbitral NUM000 , administrado por el Tribunal de Arbitraje Institucional** (T.A.I.); con expresa imposición a la demandada 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 veintiuno de enero de dos mil veinticinco. 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