



Roj: **STSJ BAL 1317/2024 - ECLI:ES:TSJBAL:2024:1317**

Id Cendoj: **07040310012024100076**

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

Sede: **Palma de Mallorca**

Sección: **1**

Fecha: **13/12/2024**

Nº de Recurso: **2/2024**

Nº de Resolución: **3/2024**

Procedimiento: **Nulidad laudo arbitral**

Ponente: **CARLOS GOMEZ MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

T.S.J.ILLES BALEARS SALA CIV/PE

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00003/2024

RNU 2/2024

DEMANDANTE: Marino

PROCURADORA JUANA ROSA GONZALEZ MONTIEL

ABOGADO JUAN PRATS BALLESTER

DEMANDADO: CORAL HOMES SL

PROCURADOR MAURICIO GORDILLO ALCALÁ

MANUEL MARTÍN ACEBRON

SENTENCIA

EXCMO. SR. PRESIDENTE

D. CARLOS GÓMEZ MARTÍNEZ

MAGISTRADOS

D. ÁLVARO LATORRE LÓPEZ

D. ANTONIO JOSÉ TERRASA GARCÍA.

En Palma, a 13 de diciembre de 2024.

La Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Baleares integrada por los magistrados referenciados al margen, ha visto los presentes autos de juicio verbal relativos a Nulidad de Laudo Arbitral.

Ha sido parte demandante D. Marino , representado por la procuradora D^a Juana Rosa González Montiel, bajo la dirección letrada de D. Juan Prats Ballester, siendo parte demandada la entidad Coral Homes S.L.U., representada por el procurador D. Mauricio Gordillo Alcalá, bajo la dirección letrada de D. Manuel Martín Acebrón.

De conformidad con el turno preestablecido ha sido designado ponente el Excmo. Sr. Presidente D. Carlos Gómez Martínez, que expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Incoación del procedimiento.

En fecha 5 de septiembre de 2024 se presentó en la Oficina de Registro y Reparto de este Tribunal, demanda de anulación de laudo arbitral dictado por la Sección de **Arbitrajes** del Colegio de Administradores de Fincas de las Islas Baleares, a favor de la entidad Coral Homes S.L.U. Al escrito de demanda se acompaña documentación justificativa de su pretensión.

SEGUNDO.- Determinación de la cuantía (requerimiento).

En fecha 5 de septiembre de 2024 se acordó por Diligencia de Ordenación:

«Por recibido el anterior procedimiento en la Oficina de Registro General de este Tribunal Superior de Justicia, se acuerda:

- 1.- Registrar e incoar la demanda ejercitando la acción de anulación de laudo arbitral.
- 2.- Formar el correspondiente rollo.
- 3.- Designar como Magistrado Ponente al Excmo. Sr. D. Carlos Gómez Martínez.
- 4.- Atendiendo que en la solicitud de nulidad de laudo arbitral presentada por la procuradora D^a Juana Rosa González Montiel en nombre y representación de D. Marino, no expresa la cuantía de la demanda, requiérase a la parte demandante para que, subsane tal efecto en el plazo de diez días.
- 5.- Asimismo, requiérase a la parte actora para que, en el mismo plazo de diez días, acredite documentalmente la fecha de notificación del laudo arbitral del que solicita su anulación.»

TERCERO.- Determinación de la cuantía (subsanción).

Con fecha 23 de septiembre de 2024 presentó escrito junto con documento único por la procuradora Sra. González Montiel, subsanando el requerimiento efectuado, haciendo constar que la cuantía es indeterminada y la fecha de notificación del laudo arbitral es el día 3 de junio de 2024.

En fecha 23 de septiembre de 2024, se dictó Diligencia de Ordenación teniendo por cumplimentado el requerimiento de la Diligencia de Ordenación de fecha 5 de septiembre de 2024 por parte de la procuradora Sra. González Montiel.

CUARTO.- Impulso del proceso.

En fecha 23 de septiembre de 2024, la Letrada de la Administración de Justicia dictó Decreto en el que se acordaba:

«ACUERDO:

- 1.- Admitir a trámite la demanda de anulación de laudo arbitral por la procuradora D^a Juana Rosa González Montiel, en nombre y representación de D. Marino, contra el laudo arbitral dictado por la Sección de **Arbitrajes** del Colegio de Administradores de fincas de las Illes Baleares, Expediente NUM000, de fecha 30 de mayo de 2024, a favor de la entidad Coral Homes SLU.
- 2.- Fijar la cuantía del presente procedimiento como indeterminada.
- 3.- Dar traslado de la demanda a la entidad Coral Homes SLU, para que en el plazo de VEINTE DÍAS la conteste, debiendo acompañarla de los documentos justificativos de su oposición y proponer todos los medios de prueba de que intente valerse, con las siguientes prevenciones:
 - Que si no comparece en el plazo indicado se le declarará en situación de rebeldía procesal y notificada la misma, y sin volverle a citar continuará el juicio (artículos 438.1 y 496 L.E.Civ).
 - Se hace saber a la demandada, que la comparecencia en juicio deberá verificarse por medio de Procurador legalmente habilitado para actuar en este Tribunal y con asistencia de Abogado (artículo 23 y 31 de la L.E.Civil).
- 4.- Adviértase a ambas partes.
 - La demandada deberá pronunciarse, necesariamente, sobre la pertinencia de la celebración de la vista. Igualmente, la demandante deberá pronunciarse sobre ello en el plazo de tres días desde el traslado del escrito de contestación, sin necesidad de nuevo traslado para ello, bajo apercibimiento de preclusión.
 - Que deben comunicar a este Tribunal cualquier cambio de domicilio que se produzca durante la sustanciación de este proceso (artículo 155.5 párrafo 1º de la L.E.C).»

QUINTO.- Traslado de la demanda.

Por Diligencia de Ordenación de fecha 1 de octubre de 2024 se dijo:



«La extiendo para hacer constar que con fecha 27 de septiembre de 2024 se le notificó por sede electrónica la demanda y documentos adjuntos a la empresa demandada Coral Homes SL, con resultado positivo.

Se libra igualmente exhorto al Decanato de los Juzgados Civiles con sede en Madrid, para su notificación personal en el domicilio que consta en autos.»

SEXTO.- Personación de la parte demandada.

En fecha 10 de octubre de 2024 presentó escrito junto con la escritura de apoderamiento el procurador D. Mauricio Gordillo Alcalá en nombre y representación de Coral Homes, S.L., personándose en las presentes actuaciones, solicitando traslado de todo lo actuado.

En fecha 21 de octubre de 2024, por Diligencia de Ordenación se acordó lo siguiente:

«Por presentado el anterior escrito junto con el poder para pleitos que se acompaña en el día de hoy por el procurador D. Mauricio Gordillo Alcalá, en nombre y representación de la entidad Coral Homes, S.L., únanse; se tiene por personado en las presentes actuaciones, entendiéndose las sucesivas diligencias con dicho procurador.

Estese a la espera de la notificación personal al Legal Representante de dicha entidad, a través de los Juzgados Civiles de Madrid.»

SÉPTIMO.- Contestación a la demanda.

En fecha 22 de octubre de 2024 el procurador Sr. Gordillo Alcalá, en representación de la entidad Coral Homes, S.L., presentó escrito junto con documento adjunto, en virtud del traslado conferido del Decreto de fecha 23 de septiembre de 2024, contestando y oponiéndose a la demanda de anulación de laudo arbitral. Así mismo no estimamos pertinente la celebración de vista.

Por Diligencia de Ordenación de fecha 23 de octubre de 2024, se acordó lo siguiente:

«Por presentado en el día de ayer el anterior escrito junto con el documento adjunto que se acompaña por el procurador D. Mauricio Gordillo Alcalá, en nombre y representación de la entidad Coral Homes, S.L., únanse a las presentes actuaciones; una vez se reciba el exhorto de los juzgados civiles de Madrid, se acordará lo procedente.»

Por Diligencia de Ordenación de fecha 30 de octubre de 2024 se acordó:

«La extiendo para hacer constar que con fecha 28-10-2024 se recibió por correo ordinario procedente del Servicio Común de Actos de Comunicación el exhorto debidamente cumplimentado a la empresa demandada con la notificación realizada en fecha 16 de octubre, únase a los autos de su razón.

En cuanto al escrito presentado por el procurador D. Mauricio Gordillo Alcalá, en representación de la entidad Coral Homes, S.L, en fecha 22 de octubre de 2024, se acuerda dar traslado del mismo a la parte actora para que, en el término de **diez días**, pueda presentar documentos adicionales o proponer la práctica de prueba y se pronuncie sobre si estima o no pertinente la celebración de vista.»

OCTAVO.- Señalamiento de vista.

Por parte de la procuradora D^a Juana Rosa González Montiel, en representación de D. Marino , se presentó escrito en fecha 18 de noviembre de 2024 en el que manifestaba la necesidad de celebración de vista judicial. Así mismo propuso como prueba la testifical de D. Gaspar , siendo esta parte quien se encargaría de su citación cuando se le informara del día y hora, dictándose Diligencia de Ordenación en fecha 19 de noviembre de 2024 siguiente:

«Por presentado el anterior escrito en el día de ayer por la procuradora D^a Juana Rosa González Montiel, en nombre y representación de D. Marino , únase a los autos de su razón; habiendo solicitado la celebración de vista, se señala para el próximo **día 5 de diciembre de 2024 a las 10.00 horas, en la Sala 4.**

En cuanto a la proposición de prueba de la testifical de D. Gaspar , dicha parte se encargará de su citación.»

NOVENO.- Celebración de vista.

El día y hora fijada se celebró vista con asistencia de los letrados de ambas partes y de la procuradora de la actora y se practicó la testifical propuesta; de todo lo cual queda constancia en la grabación incorporada al expediente electrónico.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.** - *Planteamiento del recurso de anulación del laudo.*

En la demanda de anulación del laudo se reconoce que en su día se celebró contrato de arrendamiento que tenía por objeto la nave industrial sita en la parcela NUM001 de la DIRECCION000 " de Muro, entre la anterior propietaria de dicho inmueble y don Marino, y que en dicho contrato se incluyó una cláusula arbitral (la número 21) para "Cuantas dudas y cuestiones se susciten acerca de la interpretación y ejecución de este contrato en materia disponible".

Ahora bien, en el escrito instaurador de la litis se sostiene que el convenio arbitral quedó sin efecto porque la entidad demandada, actual propietaria de la nave industrial arrendada, acudió a los tribunales en ejercicio de una acción de desahucio por precario, y que dicha demanda fue contestada por la arrendataria, habiendo quedado suspendido el procedimiento a petición de ambas partes.

La demandante en este proceso funda su pretensión anulatoria del laudo en el artículo 41 de la Ley 60/2004, de 32 de diciembre de 2003, de **Arbitraje**, esto es por ser el laudo contrario al orden público.

SEGUNDO. - *Inadecuación del motivo de impugnación del laudo invocado.*

La lectura del escrito iniciador del presente litigio evidencia que la impugnación del laudo está indebidamente fundamentada, desde el punto de vista formal, dado que no se hace mención en él a ningún motivo de orden público que pudiera fundar la petición de nulidad.

Tal y como se ha resumido en el anterior fundamento jurídico, lo que pretende la demandante es que se declare inexistente el convenio arbitral que habría quedado sin efecto por la conducta posterior de las partes en un juicio de desahucio que implicaba la aceptación de la jurisdicción de los tribunales ordinarios para conocer de los conflictos surgidos en la interpretación y cumplimiento del contrato de arrendamiento y, por tanto, la renuncia al pacto arbitral.

En consecuencia, la demanda debió fundarse en la inexistencia de convenio arbitral, esto es en el precepto contenido en la letra a) del artículo 41 de la Ley de **Arbitraje**, no en la letra f) de ese mismo precepto.

TERCERO. - *Existencia y plena eficacia del convenio arbitral.*

De todos modos, no es ya relevante en nuestro ordenamiento jurídico el *nomen iuris* que la actora de a su pretensión, ni nos hallamos en la época de la *editio actionis in iure*, ni de la doctrina de la individualización de la pretensión, por lo que esta Sala habrá de analizar los hechos en los que se basa la demanda para determinar si procede o no extraer de ellos la consecuencia jurídica que en ella se pretende y que sí expresa con claridad la demandante, como es la anulación del laudo, con independencia de cuál sea el precepto citado en su fundamentación jurídica y en virtud del principio *iuris novit curia*.

Pues bien, este tribunal analizará el litigio como si, efectivamente, la demanda se fundase en la inexistencia de convenio arbitral prevista en la letra a) del artículo 41 de la Ley de **Arbitraje** como causa de anulación del laudo.

En ese sentido, esta Sala entiende que el ejercicio previo de la acción de desahucio por precario de la propietaria de la nave industrial ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Inca no constituye un acto propio del que se derive la pérdida de efectos del convenio arbitral.

En efecto, los actos propios se definen como expresión inequívoca del consentimiento que actuando sobre un derecho o simplemente sobre un acto jurídico, concretan efectivamente lo que ha querido su autor y, además, causan estado frente a terceros. Constituyen un límite del ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, como consecuencia del principio de la buena fe y, particularmente, de la exigencia de observar, dentro del tráfico jurídico, un comportamiento coherente, siempre que concurren los requisitos o presupuestos que la jurisprudencia exige para su aplicación, cuales son que sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer, sin duda alguna, una determinada situación jurídica afectante a su autor y que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una contradicción o incompatibilidad según el sentido que de buena fe hubiera de atribuirse a la conducta anterior.

Pues bien, la interposición de la demanda de desahucio por precario no es acto propio que impida a la arrendadora hacer uso del convenio arbitral para instar la resolución del contrato de arrendamiento por impago de las rentas y para reclamar el importe de estas, por las siguientes razones:

a) Falta de identidad subjetiva entre ambos actos por cuanto las partes del juicio de desahucio por precario no son las mismas, al haberse dirigido aquella demanda contra "actuales e ignorados ocupantes de la nave", no contra quien era arrendatario según el contrato locativo en el que se incluyó el convenio arbitral.

b) La *causa petendide* una y otra pretensión no es la misma ya que la del desahucio por precario es la falta de título que legitime la ocupación de la nave y, en cambio, la que se ejerce ante el árbitro se basa, precisamente, en



lo contrario, esto es, en la existencia de un título, esto es, el contrato de arrendamiento que se habría incumplido y que contiene la cláusula arbitral.

c) El eventual efecto de renuncia al **arbitraje** que pudo haber tenido el acto de haber acudido la arrendadora a la jurisdicción ordinaria quedó neutralizado por la posterior suspensión del proceso instada por ambas partes.

Por todo ello procederá desestimar la demanda de anulación del laudo arbitral que dio origen al presente proceso

QUIN TO. - Costas.

En materia de costas es de aplicación el art. 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que han de serle impuestas a la parte demandante, promovente de la impugnación o recurrente.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido:

1º.- Se desestima la acción de anulación del laudo arbitral de fecha 30 de mayo de 2024, dictado por la Sección de **Arbitrajes** del Colegio de Administradores de Fincas Illes Balears en expediente NUM000 , instada por la procuradora de los tribunales doña Juana Rosa González Montiel, en nombre y representación de don Marino .

2º.- Se confirma íntegramente el laudo impugnado.

3º.- Se condena a la demandante al pago de las costas procesales.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 42.2 de la Ley de **Arbitraje**, contra esta sentencia no cabe recurso alguno.

Así por esta nuestra sentencia, la pronunciamos, mandamos y firmamos.