



Roj: **STSJ LR 125/2025 - ECLI:ES:TSJLR:2025:125**

Id Cendoj: **26089310012025100002**

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

Sede: **Logroño**

Sección: **1**

Fecha: **14/03/2025**

Nº de Recurso: **4/2024**

Nº de Resolución: **1/2025**

Procedimiento: **Nulidad laudo arbitral**

Ponente: **JAVIER MARCA MATUTE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

T.S.J.LA RIOJA SALA CIV/PE

LOGROÑO

SENTENCIA: 00001/2025

CALLE MARQUES DE MURRIETA 45-47 de LOGROÑO

Teléfono:941296605 **Fax:**941296598

Correo electrónico:tsj.salacivilpenal@larioja.org

Equipo/usuario: AAI

Modelo: S40040

N.I.G.:26089 31 1 2024 0000003

Procedimiento:

RNU NULIDAD DEL LAUDO ARBITRAL 0000004 /2024

/

Sobre DERECHO CIVIL

DEMANDANTE D/ña. Lucio

Procurador/a Sr/a. ALBERTO GARCIA ZABALA

Abogado/a Sr/a. ANTONIO GARCIA DIAZ DE CERIO

DEMANDADO D/ña. CDAD. DE PROPIETARIOS DIRECCION000 DE LOGROÑO

Procurador/a Sr/a. REGINA DODERO DE SOLANO

Abogado/a Sr/a. ALVARO GONZALEZ GONZALEZ-CUEVAS

SENTENCIA N° 1/2025

EXCMO. SR. PRESIDENTE

D. JAVIER MARCA MATUTE

ILMAS. SRAS. MAGISTRADAS

DÑA. MERCEDES OLIVER ALBUERNE

DÑA. ELENA CRESPO ARCE.

En Logroño, a catorce de marzo de dos mil veinticinco.



Visto el procedimiento RNU 4/2024 de Anulación de Laudo Arbitral ante este Tribunal integrado por los Sres. Magistrados indicados al margen, con ponencia del Magistrado Presidente D. Javier Marca Matute, en el que aparece como parte demandante D. Lucio, representado por el Procurador D. Alberto García Zabala y dirigido por el Abogado D. Antonio García Díaz de Cerio y como parte demandada La Comunidad de Propietarios DIRECCION000 de Logroño, representada por la Procuradora Dña. Regina Dodero de Solano y dirigida por el abogado D. Álvaro González González-Cuevas, y ello, en relación con el Laudo Arbitral dictado en fecha 30-9-2024 por la letrada Dña. Susana Marín Cristóbal.

ANTE CEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 30-9-2024 la letrada Dña. Susana Marín Cristóbal dictó laudo arbitral, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: "COPIAR".

SEGUNDO.- El día 29-11-2024 se presentó ante esta Sala, por el Procurador D. Alberto García Zabala, en nombre y representación de D. Lucio, demanda solicitando la anulación del precitado laudo arbitral, con el contenido que obra en las actuaciones.

TERCERO.- Por decreto de fecha 4-12-2024 la Letrada de la Administración de Justicia admitió la demanda a trámite, dando traslado de la misma a La Comunidad de Propietarios DIRECCION000 de Logroño al objeto de que se personase en legal forma en el plazo de 20 días.

CUARTO.- Mediante escrito presentando en fecha 21-1-2025 la Procuradora Dña. Regina Dodero de Solano formalizó la correspondiente contestación a la demanda, en nombre y representación de La Comunidad de Propietarios DIRECCION000 de Logroño, con el contenido que es de ver en autos.

QUINTO.- Por diligencia de ordenación de 27-1-2025 el Letrado de la Administración de Justicia admitió a trámite la contestación a la demanda, dando traslado a la parte actora para que en el plazo de 5 días pudiera evacuar el trámite previsto en el art. 42.1.b) de la Ley de Arbitraje, lo que efectuó mediante escrito presentado el día 5-2-2025.

SEXTO.- En la diligencia de ordenación dictada en fecha 10-2-2025 el Letrado de la Administración de Justicia acordó que, no habiendo solicitado las partes litigantes la celebración de vista, se diera cuenta a la Sala para dictar la resolución que proceda.

SÉPTIMO.- Por diligencia de ordenación de fecha 10-3-2025 se señaló la deliberación, votación y fallo de la causa para el día 14-3-2025 a las 09:30 horas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Demanda de nulidad del laudo arbitral.

La parte demandante articula su demanda de nulidad del Laudo Arbitral dictado en fecha 30-9-2024 por la letrada Dña. Susana Marín Cristóbal en atención a una sola causa de nulidad que, en síntesis, estaría integrada por el hecho de que el precitado laudo sería contrario al orden público al haber infringido las normas de derecho imperativas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal. En tal sentido se argumenta por el demandante:

A.- Que la Junta de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 de Logroño en su reunión de 19-4-2023 acordó, en el Punto Sexto del orden del día, aprobar como normativa de régimen interno la prohibición de estacionar vehículos en el patio comunitario.

B.- Que dicho Acuerdo de la Comunidad de Propietarios se adoptó por mayoría, en vez de por unanimidad, tal como resultaba exigible al tratarse de una limitación de uso que afectaba al título constitutivo y a los estatutos de la Comunidad de Propietarios.

C.- Que, de acuerdo con lo previsto en el art. 7 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, solo puede limitarse el uso del patio comunitario por aplicación de la legislación administrativa, cuando en el caso de autos consta que se concedió al demandante licencia administrativa para el uso del patio comunitario como garaje.

D.- Que el laudo arbitral, al declarar la validez del mencionado Acuerdo, ha infringido normas imperativas, concretamente, el art. 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal.

SEGUNDO.-Arbitraje y nulidad del laudo arbitral.

Para establecer, con carácter previo, las características generales del arbitraje y de la acción de nulidad del laudo arbitral debemos recoger las siguientes ideas que consideramos de especial interés:



1.- El **arbitraje** es la institución jurídica según la cual una tercera persona designada directamente por las partes o susceptible de designación según lo convenido, por terceros, resuelve un determinado conflicto intersubjetivo en materias de su libre disposición. Se trata de un medio alternativo de resolución de conflictos que se fundamenta en la autonomía de la voluntad de los sujetos privados, lo que constitucionalmente viene vinculado con la libertad como valor superior del ordenamiento jurídico (STC de 17-1-2005).

2.- Si bien el derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) tiene carácter irrenunciable e indisponible, ello no impide que pueda reputarse constitucionalmente legítima la voluntaria y transitoria renuncia al ejercicio de las acciones en pos de unos beneficios cuyo eventual logro es para el interesado más ventajoso que el que pudiera resultar de aquel ejercicio (STC de 2-12-2010).

3.- En efecto, bien cuando surge una determinada controversia entre las partes, bien en previsión de que pueda surgir en un futuro, personas físicas o jurídicas pueden optar en materias de libre disposición por pactar que sus divergencias sean resueltas por un tercero, el árbitro o árbitros, a cuya decisión se someten. Para ello ponderan y sopesan los beneficios e inconvenientes de acudir a tal institución en lugar de a los órganos jurisdiccionales. Entre los primeros en relación con el **arbitraje**, se consideran la celeridad, especialización y confidencialidad y entre los segundos, la limitación de las posibilidades de impugnación del laudo, que por otra parte puede contemplarse también como una ventaja frente al acceso a la jurisdicción ordinaria y a su sistema de recursos (STSJ de Catalunya, Sala Civil, de 29-10-2018).

4.- Es consustancial al **arbitraje** que las partes acepten la decisión del árbitro al que se sometieron, sin perjuicio de que la legislación preserve el principio de tutela judicial efectiva mediante la posibilidad de instar la nulidad del laudo ante la jurisdicción sin que ello implique trasladar el examen del conocimiento de la controversia al juez, pues "el control judicial del laudo arbitral no comprende el fondo del asunto"(STC de 11-1-2018).

5.- Es por ello que el art. 41 de la Ley de **Arbitraje** vigente establece que el laudo arbitral "sólo"podrá ser anulado cuando la parte que solicita la anulación alegue y pruebe alguno de los motivos tasados establecidos en dicho precepto, lo cual comporta, como indica la Exposición de Motivos de la Ley de **Arbitraje** que "...se sigue partiendo de la base que los motivos de anulación del laudo han de ser tasados y no han de permitir, como regla general, una revisión del fondo de la decisión de los árbitros..."(STSJ de Catalunya, Sala Civil, de 29-10-2018).

6.- Las causas de anulación judicial de un laudo no se extienden "a los supuestos de infracción del Derecho material aplicable al caso, y ello porque, de lo contrario, la finalidad última del **arbitraje**, que no es otra que la de alcanzar la pronta solución extrajudicial de un conflicto, se vería inevitablemente desnaturalizada ante la eventualidad de que la decisión arbitral pudiera ser objeto de revisión en cuanto al fondo"(ATC 231/1994, de 18 de julio).

7.- La acción de anulación, por tanto, no es una segunda instancia en la que se puedan analizar todas las cuestiones; es sólo un instrumento fiscalizador del cumplimiento de las garantías procesales que no permite entrar a conocer del fondo del asunto resuelto por los árbitros. De lo que se trata en el fondo es de impedir que los jueces conozcan de lo que ya ha sido objeto de decisión por los árbitros, cayendo de esta forma en lo que desde el primer instante se ha querido evitar, esto es, la intervención jurisdiccional y consiguiente aplicación del esquema o patrón propio de la Justicia estatal. El control jurisdiccional, pues, queda circunscrito a la observancia de las formalidades o principios esenciales establecidos por la ley en cuanto al convenio arbitral, el procedimiento y el Laudo, y a la preservación del orden público, como queda recogido en los tasados motivos de nulidad que enumera el artículo 41.1 de la Ley, cuya interpretación ha de ser, además, restrictiva, excluyendo de su ámbito cualquier otro que no se incardine en el mismo (STSJ de Canarias, Sala Civil, de 2-7-2024).

TERCERO.-Nulidad del laudo por infracción del orden público.

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

1.- En este orden de ideas, ya hemos dicho que "por orden público material se entiende el conjunto de principios jurídicos públicos, privados, políticos, morales y económicos, que son absolutamente obligatorios para la conservación de la sociedad en un pueblo y en una época determinada (SSTC 15/1987, de 11 febrero ; 116/1988, de 20 junio ; y 541/1989, de 23 febrero) y, desde el punto de vista procesal, el orden público se configura como el conjunto de formalidades y principios necesarios de nuestro ordenamiento jurídico procesal, y solo el **arbitraje** que contradiga alguno o algunos de tales principios podrá ser tachado de nulo por vulneración del orden público. Puede decirse que el orden público comprende los derechos fundamentales y las libertades garantizados por la Constitución, así como otros principios esenciales indisponibles para el legislador por exigencia constitucional o de la aplicación de principios admitidos internacionalmente" (STC 46/2020, de 15 de junio).

2.- La acción de anulación, por consiguiente, solo puede tener como objeto el análisis de los posibles errores procesales en que haya podido incurrir el proceso arbitral, referidos al cumplimiento de las garantías fundamentales, como lo son, por ejemplo, el derecho de defensa, igualdad, bilateralidad, contradicción y prueba, o cuando el laudo carezca de motivación, sea incongruente, infrinja normas legales imperativas o vulnere la intangibilidad de una resolución firme anterior (STC 17/2021, de 15 de febrero).

3.- Debe quedar, por tanto, firme la idea de que el motivo previsto en el apartado 1, letra f) del art. 41 LA no permite sustituir el criterio alcanzado por el árbitro por parte de los jueces que conocen de la anulación del laudo, así como que la noción de orden público no puede ser tomada como un cajón de sastre o puerta falsa (SSTC 17/2021, de 15 de febrero y 65/2021, de 15 de marzo).

4.- Sin embargo, lo que antecede ha de ser conciliado, según esa misma jurisprudencia constitucional, con que el control jurisdiccional del laudo sí abarca el ejercicio del análisis de arbitrariedad de la resolución arbitral, pudiendo estimarse la acción de anulación basada en el orden público si el razonamiento del laudo es ilógico o absurdo, de tal forma que, si el órgano judicial no lo apreciase así, sería el propio Tribunal de Justicia quien vulnerase el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución (SSTC 17/2021, de 15 de febrero).

5.- Por consiguiente, debe subrayarse una vez más que si la resolución arbitral no puede tacharse de arbitraria, ilógica, absurda o irracional, no cabe declarar su nulidad amparándose en la noción de orden público... insistiendo en que debe quedar fuera de un posible control anulatorio "la posible justicia del laudo, las deficiencias del fallo o el modo más o menos acertado de resolver la cuestión" (STSJ de Madrid, Sala Civil, de 23 de mayo de 2012 y STSJ de Canarias, Sala Civil, de 2-7-2024).

CUARTO.-Supuesto enjuiciado.

En el caso que se somete ante esta Sala no podemos acoger el motivo anulatorio alegado por la parte actora en su escrito de demanda, y ello, por las razones que seguidamente pasamos a exponer:

A.- En el art. 41.1 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de **Arbitraje**, se establecen, entre otros, los siguientes motivos de anulación del laudo arbitral: "El laudo sólo podrá ser anulado cuando la parte que solicita la anulación alegue y pruebe... f) Que el laudo es contrario al orden público".

B.- Si bien es cierto que la causa anulatoria alegada por la parte actora en su escrito inicial de demanda, al entender que el laudo arbitral ha infringido normas imperativas, podría tener "prima facie" encaje legal en el art. 41.1.f) de la Ley de **Arbitraje**, no lo es menos que si se analiza en profundidad el motivo anulatorio alegado por el demandante debemos concluir que el mismo no tiene cabida en el concepto de orden público previsto en dicha Ley, lo que desarrollamos a continuación con mayor detenimiento.

C.- La parte demandante, a quien incumbe la carga de la prueba sobre la causa anulatoria en la que fundamenta su pretensión, no ha logrado acreditar la concurrencia de la misma, esto es, que la decisión del árbitro haya infringido una norma imperativa, concretamente, la exigencia de unanimidad prevista en el art. 17.6 de la Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal . Véase en tal sentido:

C1.- Que el Acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 de Logroño en su reunión de 19-4-2023, en el Punto Sexto del orden del día, se limitó a aprobar como normativa de régimen interno la prohibición de estacionar vehículos en el patio comunitario, sin que se hiciera referencia explícita alguna a la reforma del título constitutivo o de los estatutos de la Comunidad de Propietarios;

C2.- Que basta la mera lectura de tales documentos (título constitutivo y estatutos) para comprobar que en los mismos solo se establece que el patio comunitario objeto de litigio es de uso privativo del demandante ("Este local tiene el uso y disfrute del patio de manzana de 310 m2 de superficie" -Descripción del local nº 3); que los estatutos permiten que los patios pueden ser adscritos como uso anejo de los locales colindantes ("...el propietario actual o futuro del edificio se reserva el derecho de adscribir las terrazas sobre los patios como de uso anejo a departamentos colindantes" -art. 3); que los estatutos establecen que los propietarios de elementos comunes podrán servirse de ellos conforme a su destino, de modo que no perjudiquen a la comunidad ("La propiedad de elementos comunes... podrán servirse de ellas conforme a destino, de modo que no perjudique a la comunidad..." -art. 5); y que las facultades de libre uso, destino y disposición de los departamentos y de los elementos comunes está limitada por la legislación administrativa y por las relaciones de vecindad ("La propiedad de un departamento atribuye a su titular la facultad de libre uso y destino -dentro de la Legislación administrativa- y libre disposición que lleva aneja la de los elementos comunes, sufre limitaciones de servidumbre urbanas y relaciones de vecindad derivadas de Ley y título o forma de uso del edificio)" -art. 7); y ello, sin que en tales documentos se haga referencia alguna a cuales hayan de ser los concretos usos del patio común cuya utilización privativa se otorga al demandante.



C3.- Que en los estatutos de la Comunidad de Propietarios se recoge la posibilidad de utilización como garaje solamente de los locales comerciales ("Los propietarios de locales comerciales en cualquier planta se reservan los siguientes derechos... Dedicar libremente los expresados locales a toda clase de usos, de acuerdo con las normas administrativas correspondientes, incluso negocios comerciales, industriales, garajes, locales sociales, de esparcimiento, etc."-art. 16), y ello, sin que se prevea la misma facultad respecto de los departamentos, patios o elementos comunes.

C4.- Que de la documental aportada se desprende, de una parte, que la propietaria del patio comunitario referido en autos es la demandada y que el demandante únicamente tiene la facultad de uso y disfrute del mismo, por lo que no resulta de aplicación a este último lo previsto en el art. 5 de los Estatutos ("La propiedad de elementos comunes... podrán servirse de ellas conforme a destino"); y de otra, que en el art. 7 de los Estatutos se establece que las facultades de libre uso, destino y disposición de los departamentos y de los elementos comunes está limitada, no solo por la legislación administrativa, sino también por "relaciones de vecindad derivadas de Ley y título o forma de uso del edificio", por lo que resulta irrelevante para resolver la controversia que ahora se nos plantea que se concediera al demandante licencia administrativa para el uso del patio comunitario como garaje.

C5.- Que es por ello por lo que la decisión del árbitro, declarando la validez del Acuerdo de la Junta de la Comunidad de Propietarios por el que se aprobó como normativa de régimen interno la prohibición de estacionar vehículos en el patio comunitario, no infringe la exigencia de unanimidad prevista en el art. 17.6 de la Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal ("Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación"), sino que se adoptó por mayoría en aplicación de lo previsto en el art. 6 ("Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración") y en el art. 17.7 ("Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes") de la precitada Ley.

D.- Por otra parte, en el caso de autos constatamos que fue el propio demandante quien acudió a la institución del **arbitraje**, por lo que necesariamente entendió que se trataba de una materia susceptible de libre disposición por las partes. Es por ello, por lo que resulta contrario a sus propios actos que ahora sostenga que la decisión del árbitro solo podía ser estimatoria de sus pretensiones anulatorias y que la desestimación de las mismas supone necesariamente la infracción por el árbitro de normas de derecho imperativas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal.

E.- A mayor abundamiento debemos poner de relieve que nos hallamos ante un laudo dictado en un **arbitraje** de equidad, por lo que debemos recordar que "la jurisprudencia no declara que los laudos de equidad deban desconocer o contravenir las normas de Derecho positivo, sino que viene a afirmar que no se apliquen exclusivamente normas de Derecho de forma rigurosa, sino más bien atenerse a criterios de justicia material fundados en principios de carácter sustantivo y premisas de carácter extrasistemático para fundar la argumentación, las cuales tienen un valor relevante en la aplicación del Derecho" (SSTS, Sala 1ª, de 30-5-1987 y de 22-6-2009 , STSJ de La Rioja de 29-1-2011 , STSJ de Madrid de 8-1-2018 , STSJ del País Vasco de 30-9-2015 y STSJ de Baleares de 24-10-2014).

F.- Finalmente resaltaremos que basta la mera lectura del laudo arbitral para constatar que los razonamientos en los que el árbitro fundamenta su decisión no pueden tacharse de arbitrarios, ilógicos, absurdos o irracionales, habiendo valorado adecuadamente las normas estatutarias de la Comunidad de Propietarios, las limitaciones que para el derecho de propiedad se contienen en el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal ("Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas"), los fines y los límites de la normativa de régimen interno y los concretos riesgos, molestias y perjuicios que implicaría para el resto de los propietarios el estacionamiento de vehículos en el patio comunitario; todo ello, sin que apreciemos que el árbitro de equidad haya prescindido de normas de ineludible cumplimiento con afectación del orden público.

QUINTO.-Costas procesales.

A tenor de lo dispuesto en el art. 42 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de **Arbitraje**, puesto en relación con los arts. 394, 398 y 516 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, procede hacer expresa imposición



de todas las costas procesales causadas a la parte demandante, al haberse desestimado íntegramente sus pretensiones anulatorias.

Vistas los preceptos anteriormente citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que **DESESTIMAMOS ÍNTEGRAMENTE** la demanda interpuesta por D. Lucio , representado por el Procurador D. Alberto García Zabala y dirigido por el Abogado D. Antonio García Díaz de Cerio, contra la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 de Logroño, representada por la Procuradora Dña. Regina Dodero de Solano y dirigida por el abogado D. Álvaro González González-Cuevas, en ejercicio de la Acción de Anulación del Laudo Arbitral dictado en fecha 30-9-2024 por la letrada Dña. Susana Marín Cristóbal.

Procede hacer expresa imposición de todas las costas procesales causadas a la parte demandante.

Frente a esta resolución no cabe interponer recurso alguno (art. 42.2 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje).

Notifíquese la presente Sentencia a todas las partes litigantes.

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

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.