



Roj: **STSJ M 1493/2026 - ECLI:ES:TSJM:2026:1493**

Id Cendoj: **28079310012026100072**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **12/02/2026**

Nº de Recurso: **21/2025**

Nº de Resolución: **4/2026**

Procedimiento: **Nulidad laudo arbitral**

Ponente: **JOSE MANUEL SUAREZ ROBLEDANO**

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: 28.079.00.2-2025/0188746

**Procedimiento**Nulidad laudo arbitral 21/2025

**Materia:****Arbitraje**

**Demandante:**COMUNIDAD DE BIENES POOL EUROBUILDING 2 CB

PROCURADOR D./Dña. AURORA GUTIERREZ MARTIN

**Demandado:**D./Dña. Luis Alberto , D./Dña. Germán y D./Dña. Visitacion

PROCURADOR D./Dña. VICTORIO VENTURINI MEDINA

### **S E N T E N C I A N º 4/2026**

#### **ILMO. SR. PRESIDENTE:**

D. JOSE MANUEL SUAREZ ROBLEDANO

#### **ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:**

D. FRANCISCO JOSÉ GOYENA SALGAD

Dª MARIA PRADO MAGARIÑO

En Madrid, a doce de febrero de dos mil veintiséis

#### **Antecedentes de Hecho:**

1º.- La Procuradora Dª Aurora Gutiérrez Martín, actuando en nombre y representación de la entidad la COMUNIDAD DE BIENES POOL EUROBUILDING 2 CB y de la JUNTA DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE BIENES POOL EUROBUILDING 2 CB, formuló demanda de nulidad del juicio verbal de anulación del Laudo arbitral de equidad dictado la árbitra Dª Felicísima designada por la Corte de **Arbitraje** de Madrid del 28-2-2025, con una Adenda del 10-3-2025, en el procedimiento arbitral núm. CAM NUM000 , siendo el **arbitraje** referido administrado por la misma Corte de **Arbitraje** de Madrid; se ejercitó dicha acción contra Dª Visitacion , D. Germán y D. Luis Alberto , estando representados por el Procurador D. Victorio Venturini Medina.

2º.- Se fundaba dicha demanda en que, en el presente supuesto, y, **en primer lugar, adujo la Comunidad a través de la Junta de Gobierno que la representa, que el Laudo se había dictado con un error procesal al aceptar la legitimación activa de los hijos.** Ya que la Sra. Visitacion es propietaria del 50% de cada apartamento y



usufructuaria del otro 50%, siendo sus hijos meros nudo propietarios de la mitad de cada apartamento. El Laudo les reconoce legitimación por estimar que los Estatutos de la Comunidad no limitan la posibilidad de ser comuneros los nudo-propietarios y porque se han entendido diversas comunicaciones con uno de los hijos de la Sra. Visitacion. Consideraba que ello era erróneo porque no eran los hijos los que habían encomendado la gestión de los apartamentos a la demandante de nulidad con arreglo a los arts. 4 y 5 de los Estatutos, siendo de aplicación el art. 480 del Código Civil que atribuye la gestión al usufructuario y el art. 10 de la LEC 1/2000. Así lo ha establecido la reciente STS de 28-11-2024, entre otras que citaba, sin que los hijos sean comuneros.

Además, estimó que, **en segundo lugar, concurría una indefensión y falta de motivación del pronunciamiento de condena económica**, ya que los incumplimientos de pagos de P&V forman parte de la reclamación judicial de EB2 a dicha entidad, no siendo parte los comuneros en el contrato que liga a dichas entidades, no pudiendo reclamar la renta mínima que se establece en dicho contrato. No puede pagar la comunidad un dinero que no ha recibido debido a los incumplimientos de P&V. Concurren en este caso los motivos de nulidad contemplados en los apartados b) y f) del art. 41 de la Ley de Arbitraje en relación con el 24 de la Constitución Española por la indefensión que se crea con este pronunciamiento de condena.

El Laudo, **en tercer lugar, había incurrido en indefensión y falta de motivación de la decisión sobre las cuotas de comunidad**, ya que, además, de la renta mínima garantizada, se condenó a la Comunidad al pago de la cantidad de 25.529,40 € por cuotas de comunidad, que nunca ha recibido. Ello se hace sin motivación ni justificación alguna, y pagando así terceros ajenos al proceso y no los responsables P&V y EB2.

La entidad demandada de nulidad, por su parte, se opuso a las pretensiones de la demanda indicando que procedía la íntegra desestimación de la demanda de anulación con condena en costas a la actora, al estimar que la verdadera intención de la demandante era obtener la nulidad del pronunciamiento de fondo para obtener una decisión contraria a la del Laudo, no pudiéndose revisar en la acción de nulidad el fondo ya decidido en el Laudo arbitral dictado antes.

Señaló que no se individualizaban las causas de nulidad invocándose genéricamente dos de las mencionadas en el art. 41 de la Ley de Arbitraje, limitándose a reproducir los mismos argumentos del procedimiento arbitral que ya fueron rechazados en su integridad por la Arbitro en el Laudo dictado. La denunciada infracción del orden público se confunde en la demanda con claras referencias al fondo del litigio arbitral previo, siendo ello contrario a la doctrina del Tribunal Constitucional, estando el Laudo debidamente motivado ya que, aun siendo de equidad, y habiéndose rechazado anteriores pretensiones similares de las demandantes de nulidad en Laudos de 26-4-2021 ( Sentencia de esta Sala de 4-3-2022), Laudo de 25-4-2024 dictado en el expediente arbitral CAM NUM001 ( Sentencia de 12-11-2024), Laudo de 12-9-2024 ( Sentencia de 4-3-2025).

El objeto de la demanda de arbitraje fue obtener la declaración de salida efectiva de los apartamentos del POOL, la entrega de la posesión de estos a sus propietarios, el pago del saldo de la liquidación de salida resultante a favor de los comuneros, y la condena en costas del procedimiento arbitral.

No es cierto que se hayan producido las irregularidades denunciadas, pues lo alegado solo constituyen discrepancias con el contenido y el resultado del Laudo, no incardinándose en ninguno de los motivos del art. 41 de la Ley de Arbitraje. La legitimación corresponde a los propietarios y no excluyen los Estatutos de la Comunidad a los nudo-propietarios con los que se han entendido las comunicaciones y han llegado a ser inclusive miembros de la Junta Directiva de la Comunidad. El resto de los pronunciamientos están perfectamente razonados en el Laudo.

3º.- Contestada la demanda, con fecha 9-12-2025 la Sala dictó un Auto en el que se acordó lo siguiente: Haber lugar al recibimiento del pleito a prueba. Admitir y tener por aportada la documental acompañada a los escritos de demanda y de contestación. No procede oficiar a la **Corte de Arbitraje de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Madrid**, para que por su Secretario se expida copia certificada de la integridad del procedimiento con la referencia CAM NUM000, y lo remita a la atención de este Tribunal, para su unión a los autos. No procede la celebración de vista pública. Dicho Auto devino firme al no haber sido impugnado por las partes.

4º.- Se señaló para la deliberación, votación y fallo del juicio verbal seguido para la audiencia del día 10 de febrero de 2026, habiendo tenido lugar la misma.

5º.- Vistas las actuaciones siendo Ponente el Ilustrísimo Sr. Magistrado D. José Manuel Suárez Robledano, por quien se expresa el parecer unánime de la Sala.

#### Fundamentos Jurídicos:



1º.- En el planteamiento de los motivos de nulidad de la demanda, las actoras, desarrollando los referidos motivos cuestionan, en primer lugar, la propia legitimación de los demandantes ya que, alegan, **que el Laudo se había dictado con un error procesal al aceptar la legitimación activa de los hijos**. Ya que la Sra. Visitacion es propietaria del 50% de cada apartamento y usufructuaria del otro 50%, siendo sus hijos meros nudo propietarios de la mitad de cada apartamento. El Laudo les reconoce legitimación por estimar que los Estatutos de la Comunidad no limitan la posibilidad de ser comuneros los nudo-propietarios y porque se han entendido diversas comunicaciones con uno de los hijos de la Sra. Visitacion . Consideraba que ello era erróneo porque no eran los hijos los que habían encomendado la gestión de los apartamentos a la demandante de nulidad con arreglo a los arts. 4 y 5 de los Estatutos, siendo de aplicación el art. 480 del Código Civil que atribuye la gestión al usufructuario y el art. 10 de la LEC 1/2000. Así lo ha establecido la reciente STS de 28-11-2024, entre otras que citaba, sin que los hijos sean comuneros.

Procede, en primer lugar, recordar la historia de litigios relacionada y conocida en la vía de la anulación de Laudos por esta misma Sala, todos ellos muy relacionados con esta demanda de nulidad:

1º)Consta una primera Sentencia de esta Sala del 4-3-2022 en la que, con referencia al Laudo de 26-4-2021, se condenó a la Junta de Gobierno a liberar y entregar la posesión de los apartamentos NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 y NUM006 así como las plazas de garaje NUM007 y NUM008 a los demandantes, más una indemnización de daños y perjuicios y costas del proceso de nulidad del **arbitraje** emprendido.

En la expuesta resolución, en lo que interesa, se desestimó la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario respecto a la gestora EB2S Gestión Hotelera S.L. y la Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances S.L.U. Igualmente, y, al propio tiempo, rechazó analizar las cuestiones ya debatidas en el procedimiento arbitral.

2º)Hay una segunda Sentencia de este mismo Tribunal del 12-11-2024 en la que, tras impugnarse el Laudo CAM NUM001 , se reconoció, de nuevo, el derecho de los comuneros a separarse del POOL, incumpliendo la Junta de Gobierno sus obligaciones sobre el proceso de salida y que, cumpliéndose todos los requisitos exigidos para la separación, debía efectuar las gestiones para la entrega de la posesión del apartamento NUM009 a sus propietarios, abonando la liquidación de salida a los demandantes y las costas del **arbitraje**.

Se rechazó en dicha Sentencia la supuesta existencia de un error procesal al estimar que debía haberse reclamado a la comunidad de propietarios, la supuesta indefensión de los integrantes de la Junta de Gobierno, la afirmación de que correspondía a la misma efectuar la entrega de la posesión de dicho apartamento y la presunta deslealtad profesional del letrado de la Junta de Gobierno. Se afirmó, asimismo, que no se había infringido el orden público por la desestimación de la excepción de litisconsorcio pasivo necesario.

3º)Y la tercera y última hasta el momento presente del 4-3-2025 en la que se rechaza la pretensión de anulación del Laudo dictado en el **arbitraje** CAM NUM010 y en la que se rechaza, asimismo, la alegación de error procesal por no demandarse a la comunidad de bienes como único responsable de las reclamaciones de carácter económico, la apreciación por el árbitro del litisconsorcio pasivo necesario y la deslealtad profesional del letrado interviniente.

Tras aceptar la legitimación pasiva de la Junta de Gobierno, en la referida sentencia se analiza la no necesidad de demandar a las entidades terceras EB2 y Pierre&Vacances lo que ni normativa ni contractualmente les compete por ser la separación de la competencia de la Junta de Gobierno.

2º.- En este proceso, parcialmente novedoso en lo que se refiere a los motivos de nulidad esgrimidos frente al Laudo dictado por las demandantes, se adujo en primer lugar el motivo consistente en **que el Laudo se había dictado con un error procesal al aceptar la legitimación activa de los hijos**. Ya que la Sra. Visitacion es propietaria del 50% de cada apartamento y usufructuaria del otro 50%, siendo sus hijos meros nudo propietarios de la mitad de cada apartamento. El Laudo les reconoce legitimación por estimar que los Estatutos de la Comunidad no limitan la posibilidad de ser comuneros a los nudo-propietarios y porque se han entendido diversas comunicaciones con uno de los hijos de la Sra. Visitacion . Consideraba que ello era erróneo porque no eran los hijos los que habían encomendado la gestión de los apartamentos a la demandante de nulidad con arreglo a los arts. 4 y 5 de los Estatutos, siendo de aplicación el art. 480 del Código Civil que atribuye la gestión al usufructuario y el art. 10 de la LEC 1/2000. Así lo ha establecido la reciente STS de 28-11-2024, entre otras que citaba, sin que los hijos sean comuneros.

Ha de indicarse sobre este extremo que, además de no incardinar las actoras esta alegación en alguno de los tasados motivos de nulidad contenidos en el riguroso e imperativo art. 41 de la Ley de **Arbitraje**, de no ser clara ni presumible la supletoriedad de la LEC 1/2000 con arreglo a su art. 4 y respecto del 10, de tratarse de **arbitraje** de equidad el analizado y de haber reconocido por actos propios acreditados la condición de comuneros de los demandados nudo propietarios y de haber llegado a formar parte de la Junta de Gobierno codemandante,



inclusive, no siendo norma imperativa ni de orden público la regla del art. 480 del Código Civil, la calidad de nudo propietario no priva a los que la ostentan de la posibilidad de defensa de los derechos de la cuota en juicio y fuera de él en atención a las disposiciones contenidas en los arts. 5, 9 y 10 de los Estatutos de la Comunidad, interpretados en relación con lo que se acaba de indicar. Por último, salvo en otras circunstancias diferentes a las aquí contempladas y a lo que se acaba de indicar, la doctrina contenida en la alegada STS de 28-11-2024 no empecé al rechazo de la motivación de nulidad esgrimida en este primer apartado de la demanda articulada frente al Laudo arbitral de equidad pronunciado.

3º.- El segundo motivo de nulidad de la demanda se articula describiendo que **concurría una indefensión y falta de motivación del pronunciamiento de condena económica**, ya que los incumplimientos de pagos de P&V forman parte de la reclamación judicial de EB2 a dicha entidad, no siendo parte los comuneros en el contrato que liga a dichas entidades, no pudiendo reclamar la renta mínima que se establece en dicho contrato. No puede pagar la comunidad un dinero que no ha recibido debido a los incumplimientos de P&V. Concurren en este caso los motivos de nulidad contemplados en los apartados b) y f) del art. 41 de la Ley de Arbitraje en relación con el 24 de la Constitución Española por la indefensión que se crea con este pronunciamiento de condena.

Este razonamiento, esencialmente, ya fue objeto de pronunciamiento anterior de este mismo Tribunal, rechazándolo por tres ocasiones distintas, en tanto que se estimó motivadamente que no existía un litisconsorcio pasivo necesario por no demandar a la entidad P&V (en acrónimo) con la que no tienen los demandados, ni han tenido nunca, relación jurídica o contractual alguna, sin perjuicio de los efectos reflejos que la decisión arbitral puedan ocasionar a dicha entidad, exclusivamente, derivados de las relaciones de la Comunidad de Propietarios con tal entidad y de sus pactos, ajenos, por supuesto a los aquí demandados. La eficacia de tales consideraciones como verdadera cosa juzgada positiva no puede dejar de tenerse en cuenta en este momento y respecto de la presente reclamación, sirviendo para rechazar este segundo motivo de nulidad esgrimido. Por supuesto que, como ya también se le dijo a la parte demandante en anteriores ocasiones, la indefensión alegada solo sería formal y no material, de tal manera que ninguna eficacia impeditiva vuelve a alcanzar en este proceso frente a las decisiones contenidas en el Laudo precedente.

4º.- El tercer y último motivo de nulidad esgrimido por las demandantes se refiere a que el Laudo **había incurrido en indefensión y falta de motivación de la decisión sobre las cuotas de comunidad**, ya que, además, de la renta mínima garantizada, se condenó a la Comunidad al pago de la cantidad de 25.529,40 € por cuotas de comunidad, que nunca ha recibido. Ello se hace sin motivación ni justificación alguna, y pagando así terceros ajenos al proceso y no los responsables P&V y EB2.

Se trata aquí, y por ello no se ampara la alegación directamente en alguna de las causas del art. 41 de la Ley de Arbitraje, de una cuestión de fondo o de valoración en equidad realizada por el árbitro en su Laudo y debidamente motivado, tal y como ya ocurrió en precedentes ocasiones con las indemnizaciones fijadas en los otros arbitrajes. Por ello, no siendo este extremo susceptible de posible cuestionamiento en la vía restringida de la nulidad arbitral, procede, una vez más, recordar que el Tribunal Constitucional tiene dicho al respecto que *"por consiguiente, es claro que la acción de anulación debe ser entendida como un proceso de control externo sobre la validez del laudo que no permite una revisión del fondo de la decisión de los árbitros, "al estar tasadas las causas de revisión [...], y limitarse estas a las garantías formales sin poderse pronunciar el órgano judicial sobre el fondo del asunto, nos hallamos frente a un juicio externo" ( SSTC 174/1995, de 23 de noviembre, FJ 3 , y 75/1996 , de 30 de abril , FJ 2). Por todo ello, ninguna de las causas de anulación previstas en el art. 41.1 de la Ley de arbitraje puede ser interpretada en un sentido que subvierta esta limitación, pues "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 , FJ 3). A ello hay que añadir -a diferencia de lo afirmado por el órgano judicial- que es doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que las "exigencias relativas a la eficacia del procedimiento arbitral justifican que el control de los laudos arbitrales tenga carácter limitado y que solo pueda obtenerse la anulación de un laudo en casos excepcionales" ( STJCE de 26 de octubre de 2006, asunto Mostaza Claro, C-168/05 )» ( STC 46/2020 , FJ 4). En el mismo sentido, SSTC 17/2021, FJ 2 , y 50/2022, FJ 3"(Sentencia de su Sala 1ª 2-12-2024 ).*

5º.- Debe tenerse en cuenta que, constatada la existencia de motivación referida a todas y cada una de las cuestiones suscitadas, sin omitir ninguna de ellas, atemperándose el Laudo a lo obligado por el art. 37.4 de la Ley de Arbitraje, así como a la interdicción de la arbitrariedad o a la evitación del solo voluntarismo no justificado de la decisión arbitral, se han cumplido, sin perjuicio de lo que se dice a continuación, con las exigencias mínimas de todo Laudo arbitral sobre los extremos referidos y denunciados así sin base argumental apoyada en los hechos debidamente constatados tras el examen del procedimiento arbitral sustanciado ante la Corte Arbitral.



6º.- En atención, pues, a lo que se acaba de señalar, por tratarse de interpretación en equidad, pero debidamente motivada en el Laudo dictado, la realizada y cuestionada, no siendo el motivo esgrimido del orden público una especie de cajón de sastre que permita introducir en el proceso de nulidad de Laudo arbitral una revisión del derecho sustantivo aplicado por el árbitro, ni de la interpretación de las pruebas ante el presentadas, ni ser dicho proceso especial una especie de apelación de tales cuestiones, la pretensión anulatoria de las demandantes no puede prosperar porque, como ha reiterado recientemente el Tribunal Constitucional de nuevo, "la valoración del órgano judicial competente sobre una posible contradicción del laudo con el orden público, no puede consistir en un nuevo análisis del asunto sometido a **arbitraje**, sustituyendo el papel del árbitro en la solución de la controversia. Dicho de otro modo, el posible control judicial del laudo y su conformidad con el orden público no puede traer como consecuencia que el órgano judicial supla al tribunal arbitral en su función de aplicación del Derecho. Tampoco es una segunda instancia revisora de los hechos y los derechos aplicados en el laudo, ni un mecanismo de control de la correcta aplicación de la jurisprudencia. 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"( Sentencia de su Sala 1ª de 2-12-2024).

7º.- Ante tal circunstancia, la Sala no puede sino concluir en la íntegra desestimación de la demanda contra el Laudo dictado en su día en el procedimiento arbitral objeto de tal demanda, de tal manera que la desestimación de la impugnación planteada lleva a la improcedencia de decretar la nulidad del referido Laudo.

8º.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 394 de la LEC 1/2000 procede decretar la imposición de las costas de este juicio a las demandantes por la desestimación íntegra de las pretensiones impugnatorias del Laudo pronunciado.

Vistos los arts. citados y demás de aplicación al caso.

## FALLAMOS

**QUE DESESTIMANDO COMO DESESTIMAMOS** la demanda de anulación del Laudo Final de 28-2-2025, con una Adenda del 10-3-2025, que pronunció la árbitra Dª Felicísima designado por la Corte de **Arbitraje** de Madrid, en **arbitraje** administrado por la misma Corte de **Arbitraje** de Madrid en el Procedimiento núm. CAM NUM000, demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales Dª Aurora Gutiérrez Martín, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE BIENES POOL EUROBUILDING 2 CB y de la JUNTA DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE BIENES POOL EUROBUILDING 2 CB, contra Dª Visitación, D. Germán y D. Luis Alberto, representados por el Procurador D. Victorio Venturini Medina; con expresa imposición a las referidas demandantes 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.

**PUBLICACION.**-En Madrid, a doce de febrero de dos mil veintiséis. 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.

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 tutela 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.