



Roj: **STSJ PV 2653/2026 - ECLI:ES:TSJPV:2026:2653**

Id Cendoj: **48020310012026100098**

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

Sede: **Bilbao**

Sección: **1**

Fecha: **15/07/2026**

Nº de Recurso: **18/2026**

Nº de Resolución: **10/2026**

Procedimiento: **Nulidad laudo arbitral**

Ponente: **MANUEL AYO FERNANDEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **SR. PRESIDENTE**

Ignacio José Subijana Zunzunegui

### **SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:**

D. Manuel Ayo Fernández

D. Juan Manuel Iruretagoyena Sanz

### **SENTENCIA N.º: 000010/2026**

En Bilbao , a 15 de Julio del 2026.

Vistos por la Sala de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, integrada por los/as Magistrados/as arriba reseñados, los presentes autos de Nulidad laudo arbitral, 0000018/2026, siendo parte demandante Indalecio , Carolina , Genoveva representados por la procuradora D.ª STELLA VIEJO CASANS y asistidos por la letrada D.ª MARTA GONZALEZ DEL VALLE AREILZA, y como parte demandada COMUNIDAD PROPIETARIOS DIRECCION000 DE BILBAO, representada por la procuradora D.ª OIHANA PEREZ VALCARCEL y asistida por el letrado D. GUILLERMO TREKU ANDONEGUI, en solicitud de nulidad de laudo arbitral dictado en Bilbao el 11 de marzo de 2026 por la árbitra D.ª. Santiago en el procedimiento de equidad 3/25 tramitado ante la corte de **arbitraje** de la Cámara de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Bilbao.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**-Con fecha 21 de Abril de 2026 la procuradora Sra. STELLA VIEJO CASANS presentó demanda, en nombre y representación de Indalecio , Carolina , Genoveva , frente a COMUNIDAD PROPIETARIOS DIRECCION000 DE BILBAO, en solicitud de anulación de laudo arbitral dictado en Bilbao el 11 de Marzo de 2026 por la árbitra D.ª. Santiago .

La demanda adolecía de defectos subsanables, por lo que se concedió a la parte demandante el plazo de dos días para subsanarlos, lo que llevó a cabo dentro del plazo establecido.

La parte actora en sus otrosís del escrito de demanda solicitó la suspensión de la ejecución del laudo arbitral dictado y, subsidiariamente, la prohibición de innovación consistente en la prohibición de inicio o continuación de las obras derivadas del acuerdo comunitario de fecha 11 de Diciembre de 2024, y que este Tribunal en la providencia de 5 de Mayo del 2026 no acordó por no ser el órgano competente.

**SEGUNDO.**-Admitida a trámite la demanda por decreto de 4 de Mayo de 2026 se dio traslado de la misma a la parte demandada y se le emplazó para contestarla en el plazo de 20 días.

**TERCERO.**-Con fecha 9 de Junio de 2026 la procuradora Sra. OIHANA PEREZ VALCARCEL se personó en representación COMUNIDAD PROPIETARIOS DIRECCION000 DE BILBAO y contestó a la demanda.

Del escrito de contestación se dio traslado a la parte actora para que en el plazo de 10 días presentase documentos o propusiese prueba.

Por la parte demandante se presentó escrito con fecha 29 de Junio de 2026.

**CUARTO.**-Por auto de 1 de Julio de 2026 se resolvió sobre la prueba propuesta y se acordó la unión definitiva a los autos de los documentos presentados junto con la demanda y la contestación.

No procediendo la celebración de vista, quedaron los autos pendientes de deliberación, votación y fallo.

**QUINTO.**-Ha sido ponente el Ilmo. Magistrado D. Manuel Ayo Fernández.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**- Se ha presentado por la procuradora DÑA. STELLA VIEJO CASANS, en nombre y representación de Indalecio , Carolina E Genoveva demanda de anulación del laudo arbitral dictado por la Corte de **Arbitraje** de la Cámara de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Bilbao, de 11 de Marzo de 2026 en el Expediente Arbitral de Equidad núm. NUM000 .

La parte demandante alega, como motivos de impugnación que el laudo arbitral impugnado se ha dictado resolviendo cuestiones no sometidas a la decisión arbitral a que se refiere la letra c) del artículo 41.1 de la Ley de **Arbitraje** y por infracción del orden público, a la que se refiere la letra f) del artículo 41.1 de la Ley de **Arbitraje**.

Por la procuradora DÑA. OIHANA PÉREZ VALCÁRCCEL en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 , DE BILBAO, se opone a la demanda interpuesta solicitando su desestimación y la expresa condena en costas de la demandante.

**SEGUNDO.**- El primer motivo sobre el que se fundamenta la demanda de nulidad del laudo arbitral impugnado es la resolución por la árbitra de cuestiones no sometidas a su decisión - letra c) del artículo 41.1 de la Ley de **Arbitraje**-, haciendo referencia a la extralimitación del árbitro, vulneración del principio de congruencia extra petita y, en último término, resolviendo sobre cuestión no sometida a **arbitraje**.

1.- El demandante alega la incongruencia porque el objeto del **arbitraje** era la impugnación de un acuerdo comunitario y el árbitro ha entrado a resolver de oficio sobre la titularidad dominical del espacio DIRECCION001 -denominado erróneamente DIRECCION002 - determinando que se trata de un elemento común, lo cual era una cuestión no sometida a su decisión, incurriendo en una extralimitación extra petita.

Asimismo alega la incongruencia porque al resolver sobre la titularidad dominical del espacio invadido contradice su propio fallo del laudo desestimando posteriormente la pretensión de la actora de que se declare con carácter general que no puede ejecutarse obra alguna que afecte al elemento privativo de sus representados sin su expreso consentimiento, conforme a la normativa aplicable, porque excede dicho pronunciamiento del ámbito de este **arbitraje** de equidad, no habiendo debido pronunciarse sobre ella.

2.- Examinado el contenido del laudo puede advertirse que el tribunal arbitral ha resuelto sobre lo que realmente se le había solicitado que era la nulidad del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de 11 de Diciembre de 2024 relativo a la aprobación de la bajada del ascensor a Cota 0 y Sótano -1 de garaje, prevista como Opción 2 y lo que la parte demandante considera que ha sido decidido no es realmente así sino que ha formado parte de la fundamentación del laudo arbitral porque las partes mantenían una discrepancia sobre si la superficie ocupada bajo escalera formaba parte del local NUM001 de la actora o era un elemento común y, a partir de las consideraciones efectuadas, entre las que destaca incluso que ese espacio ocupado bajo escalera no era privativo pero que, según el laudo, era obvio el uso o aprovechamiento de ese espacio de forma continuada y pacífica como parte del local por la parte actora, la corte arbitral procedió a una valoración comparada de las soluciones técnicas que se habían propuesto para concluir que aquel acuerdo era válido.

Pero la parte demandante incluso alega la incongruencia por haber desestimado su pretensión de que la árbitra se pronunciase sobre la imposibilidad de ejecutarse obra alguna que afecte al elemento privativo sin el expreso consentimiento de los representados como parte actora, conforme a la normativa aplicable, considerando la parte demandante que existe una contradicción insalvable porque si la pretensión excede del ámbito arbitral no debió pronunciarse sobre ella -declarando que se trata de un elemento comunitario y no privativo- ni incluirla en la parte dispositiva de la resolución, lo que tampoco puede ser estimado por no existir ninguna incongruencia alguna al respecto porque lo que previamente se resuelve es sobre la nulidad del acuerdo comunitario, no sobre la propiedad o no del local y, a partir de este presupuesto, la árbitra desestima dicha pretensión por exceder del ámbito de este **arbitraje** de equidad, argumentando previamente de forma racional que efectivamente excede y sería contrario a la normativa que, en determinados supuestos, admite servidumbres y otras afecciones en beneficio de la accesibilidad, siempre con las garantías y compensaciones legalmente previstas.

En consecuencia, el motivo de impugnación invocado no puede prosperar.

**TERCERO.**-El segundo motivo sobre el que se fundamenta la demanda de nulidad del laudo impugnado es la infracción del orden público (artículo 41.1. f LA).

1.- Límites de la actuación de los tribunales en el control de legalidad del laudo arbitral.

Recientemente la **STC 146/2024, de 2 de diciembre** (B.O.E. de 6 de enero de 2025), se ha referido a la "constitucionalidad del **arbitraje** como mecanismo heterónomo de resolución de conflictos intersubjetivos, gracias a la posibilidad ulterior de acceder a la acción de anulación contra laudos arbitrales, bien que dentro de los estrictos términos con que esta se diseña legalmente", fundamentando que << «No huelga recordar ahora que, recientemente, este tribunal ha declarado en su STC 1/2018, de 11 de enero, FJ 3, que «el mecanismo arbitral, la renuncia al ejercicio del derecho fundamental proviene de la legítima autonomía de la voluntad de las partes, que, libre y voluntariamente, se someten a la decisión de un tercero ajeno a los tribunales de justicia para resolver su conflicto, y ello, correctamente entendido, no implica una renuncia general al derecho fundamental del artículo 24 CE, sino a su ejercicio en un determinado momento, no quebrantándose principio constitucional alguno ( SSTC 174/1995, 75/1996 y 176/1996)». También se ha subrayado que **«la impugnación del laudo arbitral es únicamente posible por motivos formales ( arts. 40 y ss., de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre , de arbitraje), con la consiguiente falta de control judicial sobre la cuestión de fondo.**En este sentido, no cabe duda de que una mera revisión formal solo puede ser compatible con las exigencias del artículo 24 CE cuando la decisión arbitral es consecuencia de un verdadero y real convenio arbitral, entendido este como la manifestación expresa de la voluntad de ambas partes de someterse a él y en consecuencia al laudo que se obtenga. Así se afirmó en la STC 174/1995, FJ 3, y se reiteró en la STC 75/1996, FJ 2, "ese control excluye las cuestiones de fondo, ya que 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**( STC 43/1988 y sentencias del Tribunal Supremo que en ella se citan) que, como tal, resulta insuficiente para entender que el control judicial así concebido cubre el derecho a obtener la tutela judicial efectiva que consagra el art. 24.1 CE"» ( STC 1/2018, FJ 4).

**Efectivamente, la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de arbitraje, configura la institución arbitral como un mecanismo heterónomo de resolución de conflictos, al que es consustancial la mínima intervención de los órganos jurisdiccionales por virtud y a favor de la autonomía de la voluntad de las partes, que han decidido en virtud de un convenio arbitral sustraer de la jurisdicción la resolución de sus posibles controversias y deferir a los árbitros el conocimiento y solución de sus conflictos, que desde ese momento quedan vedados a la jurisdicción por expresa voluntad de las partes.**

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).>>

2.- Doctrina del Tribunal Constitucional sobre la infracción del orden público como causa de anulación de los laudos arbitrales.

La **STC 146/24, de 2 de diciembre** (B.O.E. de 6 de enero de 2025) en cuanto condensa también la doctrina constitucional sobre el significado de la noción de orden público como causa de la acción de anulación señala que << «Es cierto que la contravención del "orden público" se establece en el art. 41.1 f) de la Ley de **arbitraje** como motivo de anulación y en el art. V.2 B) del Convenio de Nueva York de 1958 como causa de denegación del reconocimiento de laudos extranjeros. [...]

Es jurisprudencia reiterada de este tribunal la de 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 54/1989, 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, FJ 4. En el mismo sentido, SSTC 17/2021, FJ 2; 65/2021, FJ 3; 50/2022, FJ 3, y 79/2022, FJ 2).>>

Esta noción del orden público tiende, sin embargo, a ensancharse conceptualmente cuando se trata del ejercicio de una acción de anulación del laudo arbitral, por lo que debe hacerse una interpretación restrictiva del mismo para no vulnerar la autonomía de la voluntad de las partes - artículo 10 de la Constitución- ni la renuncia puntual a la tutela jurisdiccional- artículo 24 de la Constitución- como nos recuerdan las **STC 50/2022, de 4 de abril y 146/2024, de 2 de diciembre**, recordando la doctrina constitucional existente.

El control que debe ejercerse por el órgano judicial **"debe ceñirse al enjuiciamiento respecto de la legalidad del convenio arbitral, la arbitrabilidad de la materia y la regularidad procedimental del desarrollo del arbitraje"** (STC 17/2021, FJ 2), lo que implica que *"[l]a 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, FJ 2), según nos recuerdan las **STC 50/2022, de 4 de abril y 146/2024, de 2 de diciembre**.

También ese control alcanza a **la existencia de una motivación**, pero no a su suficiencia salvo excepción, de suerte que no se puede revisar la misma, aunque "las conclusiones alcanzadas por el árbitro o por el colegio arbitral sean consideradas, a ojos del órgano judicial, erróneas o insuficientes, o, simplemente, porque de haber sido sometida la controversia a su valoración, hubiera llegado a otras bien diferentes" (STC 65/2021, FJ 3), nos insiste la **STC 50/2022, de 4 de abril**.

En cuanto a los límites precisos del control o, en otros términos, aquello que le está prohibido realizar al órgano judicial, la **STC 146/2024, de 2 de diciembre**, señala que el órgano judicial **no puede revisar el fondo del asunto que se ha sometido al arbitraje ni sustituir la decisión del árbitro por la suya propia** y particularmente destaca que le está vedado al órgano judicial el debate sobre la eficacia probatoria de las pruebas practicadas en el proceso arbitral y la selección de la norma jurídica aplicable, su interpretación y subsunción en ella de los hechos probados al ser facultad exclusiva del árbitro o colegio arbitral.

Por último, debemos recordar que existe una cierta frecuencia a invocar la tutela judicial efectiva como garantía vulnerada en el proceso arbitral, lo cual resulta ser un planteamiento erróneo porque según la **STC 146/2024, de 2 de diciembre** << quienes se someten voluntariamente a un procedimiento arbitral tienen derecho, claro está, a que las actuaciones arbitrales sean controladas por los motivos de impugnación legalmente admitidos, pero dicha facultad deriva de la misma configuración legal del **arbitraje** como forma de heterocomposición de los conflictos entre ellos y no del art. 24 CE «cuyas exigencias solo rigen [...], en lo que atañe para el proceso -actuaciones jurisdiccionales- en el que se pretende la anulación del laudo y para el órgano judicial que lo resuelve» (STC 9/2005, de 17 de enero, FJ 5)» (STC 17/2021, FJ 2. En el mismo sentido, STC 79/2022, FJ 2)>>.

3.- Planteamiento de la parte demandante y aplicación de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional al supuesto enjuiciado.

3.1.- La parte demandante considera que se ha vulnerado el orden público procesal por indefensión derivada de la inadmisión de una prueba esencial consistente en la medición del local para determinar su extensión real y la concreta superficie afectada por la actuación proyectada y posterior utilización de su ausencia como fundamento decisorio, porque el laudo se ha construido sobre una base probatoria que no ha podido ser formada en el procedimiento, lo que vulnera el derecho de defensa y el principio de igualdad de armas, lo que determina su nulidad, añadiendo que, asimismo, constituye una alteración sustancial del procedimiento arbitral acordado, en los términos del artículo 41.1.d) de la Ley de **Arbitraje**.

De la lectura de sus alegaciones podríamos deducir de una manera general, sin concreción ninguna, que su planteamiento es que se le ha negado injustificadamente a la parte demandante una determinada prueba y se le ha causado indefensión, porque esto es lo que rezuman dichas alegaciones dado que solo existe una puntual referencia, sin destacarla, a que la prueba aludida fue interesada por la parte demandada, es decir, por la parte contraria en el procedimiento arbitral, como así ha puesto de manifiesto la parte demandada y así se constata en el laudo arbitral en el que se hace constar que la prueba de la demandada consistía en el requerimiento a la demandante para que permitiera el acceso al local al arquitecto de la comunidad D. Everardo con el objeto de que pudiese medir el local y comprobar si la superficie afectada por la obra de accesibilidad se encontraba dentro de la superficie que consta en el registro y en el catastro, medición que sería trasladada a la corte de **arbitraje** y que se inadmitió por entender el árbitro innecesaria la medición del local de la parte

demandante al venir determinados los linderos en su título de propiedad, lo que evitaba posibles discrepancias sobre su extensión.

Aunque parezca obvio, debemos resaltar que no puede existir indefensión a la parte demandante por la denegación de una prueba que ni siquiera ha propuesto, resultando paradójico y contrario a la buena fe, que la parte actora se haya opuesto a la prueba de medición del local propuesta de contrario y, a pesar de ello, esté solicitando la nulidad del laudo arbitral alegando indefensión porque esa prueba no se haya admitido por la árbitra, alegando una ficticia limitación de su derecho de defensa y alteración de la igualdad de armas procesales entre las partes, constituyendo una auténtica desmesura considerar que se ha producido alguna alteración del procedimiento arbitral.

3.2.- La parte demandante también considera que se ha vulnerado el orden público por la alteración deliberada de la base fáctica y valoración arbitraria de la prueba considerando que la base fáctica se ha alterado y desnaturalizado por una interpretación arbitraria de la prueba documental y de una valoración selectiva y acrítica de la prueba practicada, a favor de la versión sostenida por la parte demandada.

Alega al respecto que se ha realizado una reinterpretación no motivada del término "adentrarse" contenido en la escritura de declaración de obra nueva, asumiendo de forma acrítica la denominación "bajo escalera"; además añade que el laudo se apoya de manera prácticamente exclusiva en el informe pericial de la Comunidad y que el laudo asume las consideraciones del arquitecto de índole jurídica sin contraste alguno y, por último, que se ha omitido toda valoración de una prueba testifical referida a un hecho nuclear del litigio - la integración o no del espacio DIRECCION001 en el local-, reforzando así el carácter selectivo e inmotivado de la valoración probatoria efectuada en el laudo.

De la lectura de estas alegaciones se desprende que, bajo la referencia a la falta de motivación de la valoración probatoria, se desliza su total desacuerdo con la valoración efectuada por la árbitra y que ya había adelantado la parte demandante con anterioridad a la concreción de los motivos de nulidad cuando dentro del apartado "Hechos", con a su vez diferentes subapartados, había desarrollado una argumentación sobre el espacio afectado por el acuerdo comunitario, con referencias a un plano del proyecto de obra y escritura pública de declaración de obra nueva.

Sin embargo, no le corresponde a esta Sala revisar la valoración efectuada por la árbitra de la prueba practicada y menos aún establecer una decisión distinta a la adoptada, quedando al margen de nuestra resolución lo referente a la eficacia probatoria de las pruebas practicadas e indudablemente entrar a conocer del fondo del asunto, ciñéndonos a la existencia o no de la motivación del laudo que resulta evidente tras su lectura, aunque difiera de la que hubiese deseado la parte demandante en pro de su pretensión.

En consecuencia, el motivo impugnatorio debe ser desestimado.

**CUARTO.-** De cuanto ha quedado expuesto y razonado debe seguirse la desestimación de la demanda y la confirmación del laudo impugnado, debiendo imponerse las costas a la parte actora en virtud de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Arbitraje en relación con los artículos 394, 398 y 516 LECivil, y en atención al principio general en la materia del vencimiento objetivo atenuado.

En atención a lo expuesto

## FALLAMOS

**SE DESESTIMA** la demanda de anulación del laudo arbitral, presentada por la procuradora, DÑA. STELLA VIEJO CASANS, en nombre y representación de Indalecio, Carolina E Genoveva contra el laudo arbitral dictado por la Corte de Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Bilbao, de 11 de marzo de 2026 en el Expediente Arbitral de Equidad núm. NUM000, que confirmamos e imponiendo las costas procesales a la parte demandante.

La presente sentencia es firme; contra la misma no cabe recurso alguno.

Así por nuestra sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa, pasándose al efecto las copias necesarias, 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 solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera 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.**

---

**PUBLICACIÓN.**-En el día de la fecha de su firma la anterior sentencia pasa a ser pública, procediéndose seguidamente a su notificación a las partes. Doy fe.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ