



Roj: STSJ M 8994/2015 - ECLI:ES:TSJM:2015:8994  
Id Cendoj: 28079310012015100071  
Órgano: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Civil y Penal  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 39/2014  
Nº de Resolución: 58/2015  
Procedimiento: NULIDAD DEL LAUDO ARBITRAL  
Ponente: SUSANA POLO GARCIA  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid**

Domicilio: C/ General Castaños, 1 - 28004

Teléfono: 914934848,914934750

31001590

NIG: 28.079.00.2-2014/0047098

**REF: PROCEDIMIENTO ACCIÓN DE ANULACIÓN DE LAUDO nº39/2014**

**DEMANDANTE:** DN. Pedro Francisco

**PROCURADORA:** Dña. Adela Cano Lantero

**DEMANDADA :** DÑA. Eloisa

**PROCURADORA :** Dña. Carmen Medina Medina

**SENTENCIA Nº 58/2015**

**Excmo. Sr. Presidente:**

**Dn. Francisco Javier Vieira Morante**

**Ilmos/as. Sres/as. Magistrados/as:**

**Dña. Susana Polo García**

**Dn. Jesús M<sup>a</sup> Santos Vijande**

En Madrid, a 21 de julio de dos mil quince.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El 16 de mayo de 2014 tuvo entrada en este Tribunal la demanda formulada por la representación procesal de DN. Pedro Francisco contra DÑA. Eloisa y DÑA. Micaela , solicitando la declaración de **nulidad** del **laudo** dictado con fecha 14 de marzo de 2014, por el árbitro Enrique Naveros Sierra, designado por la Asociación de Arbitraje Inmobiliario (ARBIN) en el Expediente Consejo 360-4-01/2014/CA.

**SEGUNDO.-** Por Diligencia de Ordenación de 21 de mayo de 2014, se acordó el registro de la demanda, y la subsanación de defectos formales, así como por Decreto de 4 de julio de 2014 se admitió a trámite la misma, y una vez que se pudo realizar el emplazamiento de la demandada DÑA. Eloisa , su representación procesal presentó contestación a la misma el 22 de abril de 2015, no localizándose en los domicilios facilitados a la demandada DÑA. Micaela , por la demandante se presentó escrito de desistimiento del procedimiento contra la misma el 6 de mayo de 2015, admitiéndose el mismo por Decreto de la Secretaria Judicial de fecha 18 de mayo.

**TERCERO.-** Por Diligencia de Ordenación de 26 de mayo de 2015, se acordó dar traslado de las contestaciones a la demanda a la parte demandante, para la presentación de documentos adicionales o proposición de prueba, presentando escrito al respecto el 12 de junio.

**CUARTO.-** Por Diligencia de Ordenación de 15 de junio de 2015, se acordó dar traslado a la ponente para admisión de prueba, dictándose auto al efecto recibiendo el pleito a prueba el día 2 de julio de 2015, señalándose en el mismo como día de comienzo de la deliberación el 21 de julio de 2015.

Es Ponente la Ilma. Sra. Dña. Susana Polo García, quien expresa el parecer unánime del Tribunal.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO .-** Causa de **nulidad**: con invocación de los apartados f), del art. 41.1 de la Ley de Arbitraje, se alega en la demanda como causa de **nulidad del laudo** arbitral, la vulneración del orden público en que incurre el mismo, al aplicar una modificación legal introducida por Ley 4/2013 de 4 de junio, cuando la misma no es aplicable a la controversia derivada de un contrato de arrendamiento de vivienda de fecha anterior, en concreto de 2 de noviembre de 2011, lo que afirma le ha causado indefensión.

Debe recordarse, en primer término, que la acción de anulación de **laudo** arbitral diseñada en la Ley de Arbitraje no permite a la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia, a la que ahora se atribuye la competencia para el conocimiento de este proceso, reexaminar las cuestiones debatidas en el procedimiento arbitral. La limitación de las causas de anulación del **laudo** arbitral a las estrictamente previstas en el artículo 41 de esa Ley de Arbitraje, restringe la intervención judicial en este ámbito a determinar si en el procedimiento y la resolución arbitrales se cumplieron las debidas garantías procesales, si el **laudo** se ajustó a los límites marcados en el convenio arbitral, si éste carece de validez o si la decisión arbitral invade cuestiones no susceptibles de arbitraje.

Al respecto la STS de 15 de septiembre de 2008 establece que *"Como dice el auto de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 2006 : como punto de partida debe tomarse la especial función de la institución arbitral y el efecto negativo del convenio arbitral, que veta por principio la intervención de los órganos jurisdiccionales para articular un sistema de solución de conflictos extrajudicial, dentro del cual la actuación de los Tribunales se circunscribe a actuaciones de apoyo o de control expresamente previstas por la Ley reguladora de la institución; es consustancial al arbitraje, por lo tanto, la mínima intervención de los órganos jurisdiccionales por virtud y a favor de la autonomía de la voluntad de las partes, intervención mínima que, tratándose de actuaciones de control, se resume en el de la legalidad del acuerdo de arbitraje, de la arbitrabilidad -entendida en términos de disponibilidad, como precisa la exposición de Motivos de la Ley 60/2003 - de la materia sobre la que ha versado, y de la regularidad del procedimiento de arbitraje; para ello, tal y como asimismo se señala en el Preámbulo de la vigente Ley de Arbitraje, se contempla un cauce procedimental que satisface las exigencias de rapidez y de mejor defensa, articulando el mecanismo de control a través de una única instancia procesal; esta mínima intervención jurisdiccional explica el hecho de que en el artículo 42.2 de la vigente Ley de Arbitraje, como también se hacía en el artículo 49.2 de su predecesora, se disponga que frente a la sentencia que se dice en el proceso sobre anulación de un **laudo** arbitral no quepa recurso alguno, habiendo entendido el legislador que a través de una única instancia y con una sola fase procesal se satisface suficientemente la necesidad de control jurisdiccional de la resolución arbitral, que, evidentemente, no alcanza al fondo de la controversia, sino únicamente a los presupuestos del arbitraje y su desarrollo."*

En este mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional en las SSTC 62/91, de 22 de marzo (EDJ 1991/3180) y 228/93 de 4 de octubre, 259/93 de 23 de julio (EDJ 1993/7399), 176/96 de 11 de noviembre (EDJ 1996/7029). En el mismo sentido el Tribunal Constitucional, Sentencia 174/1995, de 23 de noviembre (EDJ 1995/6552), señala que *"el posible control judicial derivado del artículo 45 de la Ley de Arbitraje -hoy art. 41- está limitado al aspecto externo del **laudo** y no al fondo de la cuestión sometida al arbitraje, al estar tasadas las causas de revisión previstas y limitarse éstas a las garantías formales"*; razón por la cual únicamente procede conocer de las causas de **nulidad** tasadas que, además dice la STS de 23 de abril de 2001 (EDJ 2001/6431), en su Fundamento Séptimo, *"han de ser interpretadas y aplicadas estrictamente a fin de evitar la acusada tendencia de quienes renunciaron a las garantías que les brindaba la severa aplicación del Derecho, de lograr su anulación por los órganos jurisdiccionales de carácter oficial cuando no logran el éxito de sus aspiraciones"*

**SEGUNDO.-** En cuanto a la causa de **nulidad** invocada, vulneración del orden público, para su análisis debemos comenzar por el estudio de lo que se debe entender por orden público, y al respecto como ya dijo esta Sala en Sentencia de 23 de Mayo de 2.012, Recurso 12/2011, entre otros *".. por orden público han de estimarse aquel conjunto de principios, normas rectoras generales y derechos fundamentales constitucionalizados en el Ordenamiento Jurídico español, siendo sus normas jurídicas básicas e inderogables por la voluntad de las partes, tanto en lo social como en lo económico ( Sentencia del Tribunal Constitucional,*

Sala 2ª, nº 54/1989, de 23-2 ), y por ende, a los efectos previstos en el citado artículo, debe considerarse contrario al orden público, aquel **Laudó** que vulnere los derechos y libertades fundamentales reconocidos en el Capítulo II, Título I de la Constitución, garantizados a través de lo dispuesto en términos de generalidad en el artículo 24 de la misma, incluyendo la arbitrariedad patente referida en el artº 9.3 de la Constitución , y desde luego, quedando fuera de éste concepto la posible justicia del **Laudó**, las deficiencias del fallo o el modo más o menos acertado de resolver la cuestión..".

La anterior Jurisprudencia debe ser aplicada al supuesto analizado, entendiendo la demandante que la decisión arbitral es arbitraria o incurre en error patente, ya que el **Laudó** resuelve en base al artículo 11 de la LAU , modificado por Ley 4/2013 de 4 de junio, que no se encontraba en vigor en la fecha de la firma del contrato, el 2 de noviembre de 2011, modificación que es aplicada por el árbitro en base a que la demanda de arbitraje se presenta con posterioridad a su entrada en vigor, lo que contraviene la Disposición Transitoria 1ª de la Ley, cuestión, además, sobre la que no existía discrepancia entre las partes, ya que ambas indicaron que no procedía la aplicación de la citada modificación.

El orden público debe ser entendido en clave constitucional, y la labor de control de éste Tribunal se limita a comprobar, por un lado, que la resolución arbitral está motivada, es decir, que contiene los elementos y razones de juicio que permiten conocer cuáles han sido los criterios que fundamentan la decisión, y, por otro lado, que dichos criterios no son arbitrarios, irrazonables o manifiesta o patentemente erróneos.

El **Laudó** Arbitral analizado, si bien, por un lado, hace referencia al artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , señalando que el mismo solo prevé los efectos del desistimiento del contrato para aquellos cuya duración es superior a cinco años, -tal y como se encontraba redactado con anterioridad a la reforma operada en el mismo por Ley 4/2013 de 4 de junio, publicada en el BOE el día 5 de junio- lo cierto es que basa el argumento desestimatorio de la reclamación formulada por la demandante, de indemnización en cuatro meses de renta -entre otros conceptos- por la resolución unilateral anticipada del contrato suscrito entre las partes el 2 de noviembre de 2011, por parte de las demandadas, en base a la actual redacción del artículo 11 de la LAU , que establece que el arrendatario podrá desistir del contrato una vez que hayan transcurrido seis meses, si avisa con una antelación de 30 días, en el que se prevé la posibilidad de pacto de una indemnización para caso de desistimiento por el arrendatario, afirmando el árbitro, en el párrafo segundo del Fundamento de Derecho Segundo, que la citada modificación es "*aplicable al presente procedimiento arbitral habida cuenta la fecha de presentación de la demanda de solicitud de arbitraje*", añadiendo en el párrafo tercero que "*no puede aceptar este árbitro como indemnización la solicitada por el demandante ya que dicho planteamiento excedería de lo establecido actualmente la Ley de Arrendamientos Urbanos*".

La modificación de la LAU, operada por la citada Ley de 4 de junio de 2013, según la Disposición Transitoria Primera de esta última, sobre el régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley , dispone que "*Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.*

*Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley.*". En este caso el contrato celebrado entre las partes es de fecha 2 de noviembre de 2011, y nada consta sobre una posible adaptación posterior del mismo a la nueva ley, por lo que no es de aplicación a este supuesto, siendo indiferente la fecha de presentación del arbitraje, pues ello que es contrario a las normas de derecho transitorio fijadas en la propia Ley.

Debemos reseñar l os más elementales deberes de **motivación**, cuya infracción constituiría por sí sola una vulneración del art. 24.1 CE , tal y como aparecen identificados, con especial claridad, por todos, en el Fundamento Jurídico 3 de la STC 147/1999 , que consagra una línea jurisprudencial constante hasta la fecha, STC 178/2014, de 3 de noviembre , FJ 3- , cuando dice:" Procede recordar que el derecho a obtener una resolución fundada en Derecho, favorable o adversa, es garantía frente a la arbitrariedad e irrazonabilidad de los poderes públicos ( SSTC 131/1990 y 112/1996 ), y que ello implica, en primer lugar, que la resolución ha de estar motivada, es decir, contener los elementos y razones de juicio que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión ( SSTC 122/1991 , 5/1995 y 58/1997 ). En segundo lugar, que la **motivación debe contener una fundamentación en Derecho** , esto es, que el fundamento de la decisión sea la aplicación no arbitraria de las normas que se consideren adecuadas al caso, **pues tanto si la aplicación de la legalidad es fruto de un error patente, como si fuere 'arbitraria, manifiestamente irrazonada o irrazonable' no podría considerarse fundada en Derecho**, dado que la aplicación de la legalidad sería tan sólo una mera apariencia ( SSTC 23/1987 , fj 3º; 112/1996, fj 2 º, y 119/1998 , fj 2º)".

En consecuencia, tal y como hemos expuesto, el árbitro incurre en un error patente en la **motivación** del **Laudo**, aplicando una norma legal, cuya reforma no afectaba al contrato celebrado entre las partes, que era de fecha anterior a su entrada en vigor, y en la misma basa el árbitro la desestimación de las pretensiones de la demandante, por lo que nos encontramos ante una decisión irrazonada, pues tal y como indica la jurisprudencia constitucional, el citado error equivale a una ausencia de fundamentación en Derecho, y ello implica una vulneración del artículo 24 de la CE., y por tanto del orden público, por lo que procede estimar la demanda y declarar la **nulidad** del **Laudo** Arbitral de fecha 14 de marzo de 2014.

**TERCERO.-** Aún desestimadas íntegramente las pretensiones de la parte demandada, no procede de conformidad con el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la imposición de las costas a esa parte, pues las cuestiones alegadas por la demandante, presentabas dudas de derecho, como lo revelan los argumentos a los que nos hemos referido anteriormente, y la **nulidad** apreciada no es imputable a la aquí demandada, sino al árbitro, además hay que tener en cuenta la excepcionalidad de las causas de **nulidad** de los **laudos** arbitrales, lo que permite calificar como razonable la contestación a la demanda oponiéndose a la misma; por todo ello, no procede la imposición de las costas de éste procedimiento a ninguna de las partes.

Vistos los artículos de aplicación

## FALLAMOS

**ESTIMAMOS** la demanda formulada por la representación procesal de DN. Pedro Francisco contra DÑA. Eloisa y DÑA. Micaela, solicitando la declaración de **nulidad** del **laudo** dictado con fecha 14 de marzo de 2014, por el árbitro Enrique Naveros Sierra, designado por la Asociación de Arbitraje Inmobiliario (ARBIN) en el Expediente Consejo 360-4-01/2014/CA, declarando la **NULIDAD** del citado **Laudo**; sin expresa imposición a las partes 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/as. Magistrados/as que figuran al margen.