



Roj: **STSJ M 14014/2017 - ECLI: ES:TSJM:2017:14014**

Id Cendoj: **28079310012017100169**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **07/12/2017**

Nº de Recurso: **36/2017**

Nº de Resolución: **64/2017**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER VIEIRA MORANTE**

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: 28.079.00.2-2017/0072435

**Procedimiento** Nulidad laudo arbitral 36/2017

**Materia:** **Arbitraje**

**Demandante:** CENTRO MEDICO SALUD SIGLO 21, SL

PROCURADOR D./Dña. ALBERTO ALFARO MATOS

**Demandado:** INMUEBLES DANIBES, SL

PROCURADOR D./Dña. JOSE LUIS MARTIN JAUREGUIBEITIA

**SENTENCIA N° 64/2017**

**Excmo. Sr. Presidente:**

**D. Francisco Javier Vieira Morante**

**Ilma. Sra. Magistrada Dña. Susana Polo García**

**Ilmo. Sr. Magistrado D. Jesús Santos Vijande**

En Madrid, a siete de diciembre del dos mil diecisiete.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El 28 de abril de 2017 tuvo entrada en este Tribunal la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales D. Alberto Alfaro Matos, en nombre y representación de CENTRO MÉDICO SALUD SIGLO 21, S.L., ejercitando, contra INMUEBLES DANIBES, S.L., acción de anulación del laudo arbitral dictado con fecha 16 de marzo de 2017, recaído en el expediente ARB 58/17, por Doña Inmaculada Calero Sáez, árbitro único designado por la Asociación Europea de **Arbitraje** de Derecho y Equidad (AEADE).

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda por Decreto de la Secretaria Judicial de fecha 12 de junio de 2017 y realizado el emplazamiento de la demandada, ésta presentó contestación a la demanda el 5 de julio de 2017, allanándose a la demanda.

**TERCERO.-** Por auto de 5 de septiembre de 2017 se rechazó el allanamiento interesado, debiendo seguir adelante el proceso de anulación de laudo arbitral, y en Diligencia de Ordenación de 19 de septiembre de 2017



se acordó dar cuenta al magistrado ponente para analizar los medios de prueba propuestos, dictándose auto el 28 de septiembre de 2017 por el que se recibió el pleito a prueba.

**CUARTO.-** En diligencia de ordenación de 14 de noviembre de 2017 se acordó señalar para deliberación del procedimiento el día 28 de noviembre de 2017.

Es Ponente el Excmo. Sr. Presidente D. Francisco Javier Vieira Morante, quien expresa el parecer unánime del Tribunal.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- La demanda de anulación se ejercita respecto de un laudo arbitral que estimó la demanda de **arbitraje** formulada por CENTRO MÉDICO DE SALUD SIGLO XXI, S.L., contra INMUEBLES DANIBES, S.L., ejercitando acción de nulidad frente al Laudo de 16 de marzo de 2017 dictado por D<sup>a</sup>. Inmaculada Calero Sáez, árbitra única designada por la Asociación Europea de **Arbitraje** de Derecho y Equidad (en adelante, AEADE), que declaró resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, condenando a la demandada a dejar libre y a disposición de la parte demandante el inmueble arrendado, en el estado en el que le fue entregado, así como al pago de determinadas cantidades.

Los motivos de anulación del laudo arbitral alegados en la demanda, al amparo, dice, de los apartados b ), c ), d ) y f) del art. 41.1 de la Ley de **Arbitraje** , son los siguientes:

Inexistencia del convenio arbitral, al no haberse ratificado expresamente el convenio arbitral, incorporado a un contrato de adhesión.

No haber podido hacer valer sus derechos, al vulnerarse en el procedimiento arbitral los principios de igualdad, audiencia y contradicción, por no haber tenido en cuenta la prueba aportada por DANIBES ni deducirse determinadas cantidades.

No haber admitido alegaciones de la arrendataria a pesar de estar presentadas en tiempo oportuno.

Ser incongruente el laudo y ponerse en duda la diligencia e imparcialidad de la actuación arbitral, con infracción del orden público por vulnerar el principio de seguridad jurídica.

**SEGUNDO.-** El motivo de anulación del laudo arbitral por inexistencia del laudo arbitral lo basa la demanda en que el contrato de arrendamiento de local que se pretende resolver se establecía la posibilidad de cesión del contrato a favor de CENTRO MÉDICO SALUD SIGLO 21, S.L., pero esta entidad no ratificó expresamente el convenio arbitral incorporado a tal contrato, que se firmó con otra sociedad expresamente, por lo que entiende no existe una voluntad expresa de ratificación del convenio arbitral ni de la cláusula al afecto incorporada al contrato de arrendamiento, que se trata de un contrato de adhesión que incorpora una cláusula que dificulta sus posibilidades de defensa, no negociada individualmente ni ratificada.

El contrato de arrendamiento del que dimana el inicio del procedimiento arbitral se suscribió, en efecto, el 30 de octubre de 2012 en nombre y representación de la sociedad INMUEBLES DANIBES S.L., en calidad de arrendadora, y PSIAN SERVICIOS DE INTERVENCIÓN PSICOSOCIAL S.L., como arrendataria, pactándose en la Cláusula Adicional Una: *La arrendataria podrá ceder el presente contrato de arrendamiento a la sociedad CENTRO MEDICO SALUD SIGLO 21 S.L. (actualmente en constitución), en un plazo máximo de 90 días* .

Llevada a cabo la cesión del contrato prevista en esta cláusula, hecho no cuestionado por la demandada, los documentos aportados con la demanda acreditan que el 27 de enero de 2017 INMUEBLES DANIBES S.L. remitió un burofax a CENTRO MEDICO SALUD SIGLO 21 S.L. reclamándole el pago del alquiler correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2016 y enero de 2017, a los que en otro burofax enviado el 2 de febrero de 2017 se añadió el mes de febrero de 2017.

Como pusimos de manifiesto en la sentencia de 28 de febrero de 2017 (ROJ: STSJ M 1752/2017 - ECLI:ES:TSJM :2017:1752) *esta Sala viene aceptando sin dificultad alguna, por exigencias de la buena fe y de la congruencia con los propios actos, la extensión de la cláusula arbitral a terceros en casos de sucesión contractual, con la correspondiente asunción de derechos y obligaciones, y, entre ellas, la de sumisión a **arbitraje** (S 13.2.2013, ROJ STSJ M 8205/2013; S. 68/2014, de 16.12; S. 2/2015, de 13.1; y, mutatis mutandis, S. 22.7.2013, ROJ STSJ M 8247/2013)*. Carecería de sentido así en este caso que, aceptada la subrogación por la aquí demandante prevista expresamente en el contrato de arrendamiento y desarrollada la relación jurídica desde el año 2012, se hubieran aceptado las cláusulas del contrato salvo el sometimiento a **arbitraje** de la resolución de las controversias, también explícitamente recogido en el contrato.

Por otro lado, una vez formulada ante AEADE demanda de **arbitraje** el 9 de febrero de 2017, en solicitud de la resolución del contrato de arrendamiento por impago de rentas y en reclamación del importe de las rentas



debidas por esos cuatro meses, el 2 de marzo de 2017 se admitió la demanda y se acordó el traslado de la misma a la demandada con emplazamiento, lo que fue realizado el 3 de marzo, concediéndole un plazo de 10 días hábiles para alegaciones y presentación de pruebas.

En contestación de ese emplazamiento, el 14 de marzo de 2017 se remitió a AEADE, en representación de CENTRO MÉDICO SALUD SIGLO 21, SL, a través de correo electrónico, escrito de oposición a la demanda arbitral, realizando las siguientes alegaciones:

*Primera.- Centro Médico Salud Siglo 21, S.L. ha estado negociando una propuesta con la demandante INMUEBLES DANIBES, S.L. en la cual se le propone un acuerdo para el pago de las cantidades reclamadas, previa suspensión del procedimiento arbitral instaurado, que hasta la fecha no se ha solicitado por la entidad demandante, lo que obliga a esta demandada a oponerse a la reclamación efectuada, aun manteniendo su clara intención de llegar a un acuerdo con la entidad arrendadora que suponga el archivo del presente procedimiento.*

*Segunda.- Que al respecto de la deuda solicitada, no ha sido tenida en cuenta el pago efectuado con fecha 24 de febrero de 2017, cuya copia se adjunta a la presente oposición, el cual no ha sido descontado de las cantidades reclamadas posteriormente, aun conociendo que se había efectuado con anterioridad al acogimiento a trámite de la reclamación arbitral presentada...*

*Tercera.- Que, además, del estudio del contrato de arrendamiento aportado por el demandante queda acreditada la existencia de cuatro mensualidades de garantía en poder del demandante que, junto con las dos mensualidades de la fianza, suponen que la deuda reclamada está perfectamente cubierta y garantizada por el depósito de seis mensualidades de renta en poder del arrendador, lo que junto al ingreso de la renta ya efectuado en fecha 24 de Febrero de 2016 minimiza el riesgo de impago actual para el arrendador, y vacía de contenido la reclamación efectuada por dicho arrendador. Todo ello queda recogido en las Cláusulas Novena y Décima del Contrato de Arrendamiento del que trae origen el presente **arbitraje**.*

*Cuarta.- Que la demanda arbitral planteada ha sido dirigida contra la sociedad en la representación de D. Eutimio, cuando el arrendador es plenamente consciente que este administrador dejó su cargo en Julio de 2015, y que desde entonces la sociedad está en manos de un Consejo de Administración debidamente nombrado e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al cual no se le ha remitido reclamación alguna, sino que se ha notificado a los anteriores administradores, aun sabiendo que no estaban a cargo de la sociedad, con las consiguientes dificultades para los administradores de la sociedad de conocer y evitar el presente procedimiento entablado por el arrendador.*

Esta documental pone, pues, de manifiesto que la demanda arbitral fue debidamente notificada a la demandada y que, siendo consciente de la iniciación del procedimiento arbitral, aceptó expresamente la sumisión a **arbitraje** de la controversia, sin cuestionar la existencia del convenio arbitral, oponiéndose a la reclamación efectuada en la demanda por razones de fondo.

El artículo 9, apartado 5, de la Ley de **Arbitraje** es categórico: " se considerará que hay convenio arbitral cuando en un intercambio de escritos de demanda y contestación su existencia sea afirmada por una parte y no negada por la otra" .

Por tanto, además de por lo expuesto anteriormente, si se inició el procedimiento arbitral en aplicación de la cláusula arbitral inserta en el contrato de arrendamiento cuya cesión aceptó la actual demandada -cláusula arbitral citada en la demanda arbitral-, la ausencia de cuestionamiento durante el **arbitraje** de la existencia y validez de esa cláusula impide ahora negar su eficacia, disponiendo además el artículo 6 de la misma Ley de **Arbitraje** que si una parte, conociendo la infracción de alguna norma dispositiva de esta Ley o de algún requisito del convenio arbitral, no la denunciare dentro del plazo previsto para ello o, en su defecto, tan pronto como le sea posible, se considerará que renuncia a las facultades de impugnación previstas en esta Ley.

Este motivo de nulidad debe ser, pues, desestimado.

**TERCERO.-** Antes de entrar al análisis del resto de los motivos de nulidad alegados en la demanda, deben ponerse de manifiesto algunas circunstancias que se deducen de la documentación traída a las actuaciones.

Consta en el expediente arbitral que la demanda de **arbitraje** se formuló en un documento donde aparece en el encabezamiento el membrete de la Asociación Europea de **Arbitraje**, tratándose de un impreso donde el demandante ha ido rellenando las casillas oportunas respecto de los datos de demandante, del demandado, los motivos por los que el contrato de arrendamiento ha resultado incumplido y las diferentes solicitudes previstas, entre las que debe señalar las procedentes el demandante.

Como hemos dicho en varias resoluciones de este Tribunal, -sentencias 4 de mayo de 2017 (ROJ: STSJ M 4765/2017 - ECLI:ES: TSJM:2017:4765), 26 de abril de 2017 (ROJ: STSJ M 4571/2017 - ECLI:ES: TSJM:2017:4571), y 21 de febrero de 2017 (ROJ: STSJ M 2185/2017 - ECLI:ES:TSJM:2017:2185), la primera de



las citadas referida a un contrato de arrendamiento en el que se pactó el sometimiento a **arbitraje** en AEADE-, es evidente que la demanda de **arbitraje** es un documento hecho por AEADE, en el que consta impresa su identidad y datos de contacto. Es racional inferir que el documento lo elabora AEADE. En segundo término, es determinante que la redacción de la demanda esté pensada tan solo para articular motivos de incumplimiento del arrendatario, no del arrendador: "ninguna de las previsiones contenidas en el modelo de demanda va dirigida a que el inquilino cumpla una potencial demanda frente a los propietarios". Hay un dato muy revelador en este sentido: la demanda sólo hace referencia expresa al posible incumplimiento del arrendatario y pretensiones anejas al mismo: en concreto, impago de rentas , importe de las rentas debidas ..., desalojo y, en su caso, lanzamiento; conceptos y pretensiones que, según proceda, deben ser marcados con una X. Ciertamente que el modelo de demanda añade un recuadro, seguido de la leyenda "Otros" y una línea de puntos suspensivos, donde se podrían reflejar otros posibles "suplidos", pero no es menos cierto que no hay referencia alguna a incumplimientos del arrendador en cualquiera de las obligaciones que legalmente le vienen impuestas. Y aún hemos de añadir, como otro dato que evidencia lo que decimos, que el impreso de demanda solo contempla en el apartado relativo a los "datos del demandado", los "datos de los inquilinos y avalistas si los hubiera". Pues bien, resulta decisivo y totalmente cuestionable in casu que la propia corte arbitral sea la que redacte el modelo de demanda a presentar por los arrendadores. Esto significa que la institución administradora del **arbitraje** está ya inicialmente tomando partido a favor de una de las partes, facilitándole el ejercicio de acciones e indicándole la forma de presentar su reclamación... Como dijimos en la Sentencia 66/2015 , " las personas que conforman AEADE realizaron un asesoramiento a la empresa... aquí demandada... orientándole en la forma y modo de realizar su reclamación... Basta así esta apariencia, contraria a las garantías que deben revestir el **arbitraje**, para considerar que el laudo está viciado por estar objetivamente minada la confianza en una resolución equitativa e imparcial " (FJ 2).

Por tanto, procede estimar este motivo de anulación al amparo del art. 41.1.f), si bien precisando, como señalamos en la citada sentencia de 5 de mayo de 2017 , en recta aplicación del iura novit Curia, que los hechos en que sustenta la nulidad tienen verdadera y real incidencia en la causa a) del art. 4.1.1 LA - también invocada en la demanda, aunque por distintos motivos: el convenio ha sido suscrito en una inadmisibles situación de preeminencia de una de las partes sobre la otra respecto de la entidad a la que, en la cláusula de sumisión, se encomendaba la administración del **arbitraje**, que adolece del desinterés objetivo constitucionalmente exigible . En consecuencia, el Laudo no solo infringe el orden público, sino que, en las circunstancias expuestas, también se ha de considerar que el convenio arbitral es en sí mismo radicalmente nulo.

La estimación de este motivo, que determina la invalidez del convenio arbitral, impide el análisis del resto de los motivos de nulidad alegados en la demanda, que afectan al procedimiento arbitral seguido en este caso y a la motivación del laudo arbitral.

**CUARTO.-** Estimada la demanda, es obligado, conforme al artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , imponer a la demandada las costas causadas en este procedimiento, pues tampoco pueden apreciarse serias dudas de hecho o de derecho en el asunto planteado.

Vistos los artículos de aplicación,

## FALLAMOS

**ESTIMAMOS** la demanda de anulación del laudo arbitral formulada por el Procurador de los Tribunales D. Alberto Alfaro Matos, en nombre y representación de CENTRO MÉDICO SALUD SIGLO 21, S.L., ejercitando, contra INMUEBLES DANIBES, S.L., acción de anulación del laudo arbitral dictado con fecha 16 de marzo de 2017, recaído en el expediente ARB 58/17, por Doña Inmaculada Calero Sáez, árbitro único designado por la Asociación Europea de **Arbitraje** de Derecho y Equidad (AEADE); con expresa imposición a la demandada 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.