



Roj: **STSJ M 3278/2017 - ECLI:ES:TSJM:2017:3278**

Id Cendoj: **28079310012017100033**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **23/03/2017**

Nº de Recurso: **85/2016**

Nº de Resolución: **22/2017**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JESUS MARIA SANTOS VIJANDE**

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: 28.079.00.2-2016/0177276

Procedimiento: Nulidad laudo arbitral 85/2016

Demandante: INMOSENIOR, S.L.

Procurador: D. Ángel Rojas Santos

Demandado : D. Fulgencio

Procurador: D^a. María Soledad Gallo Sallent.

SENTENCIA N° 22/2017

Excmo. Sr. Presidente:

D. Francisco Javier Vieira Morante

Ilmos. Sres. Magistrados:

Ilma. Sra. Magistrada Doña Susana Polo García

Ilmo. Sr. Magistrado D. Jesús María Santos Vijande

En Madrid, a 23 de marzo del dos mil diecisiete.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- El día 24 de octubre de 2016 tuvo entrada en este Tribunal Superior la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales D. Ángel Rojas Santos, en nombre y representación de INMOSENIOR, S.L., ejercitando, contra D. Fulgencio , acción de anulación del Laudo dictado el 1 de agosto de 2016 -e integrado por Auto de 5 de agosto siguiente- por D. Alfonso García-Loygorri Gazapo, árbitro único designado por ASOCIACIÓN TRIBUNAL DE CONCILIACIÓN Y **ARBITRAJE** (TCA) en el procedimiento arbitral 44/2016.

SEGUNDO .- Por DIOR de 27 de octubre de 2016 se requiere al Procurador de la actora para que, en el plazo de diez días, presente el Modelo de Autoliquidación de Tasa 696, debidamente cumplimentado, validado y firmado, lo que efectivamente verifica mediante escrito presentado en este Tribunal Superior el día 7 de noviembre de 2016.

TERCERO .- Se admite a trámite la demanda por Decreto de de 10 de noviembre de 2016 y, realizado el emplazamiento del demandado, éste, representado por la Procuradora de los Tribunales D^a. María Soledad



Gallo Sallent, presentó contestación a la demanda mediante escrito de fecha 18 de diciembre de 2016, registrado el siguiente día 19 vía lexnet.

CUARTO .- Dado traslado por diez días a la demandante -DIOR 22.12.2016- para presentar documentos adicionales o proponer prueba ex art. 42.1.b) LA, mediante escrito presentado el día 10 de enero de 2017 la representación de INMOSENIOR, S.L., reitera la proposición de prueba y la solicitud de vista efectuadas en su escrito de demanda.

QUINTO .- El 17 de enero de 2017 se da cuenta al Magistrado Ponente (según lo acordado en DIOR 13.01.2017) al objeto de analizar los medios de prueba impetrados y proponer a la Sala la resolución correspondiente.

SEXTO .- Por Auto de 24 de enero de 2017, la Sala acuerda:

1º. Haber lugar al recibimiento del pleito a prueba.

2º. Admitir y tener por aportada la documental acompañada por las partes a sus escritos.

3º. Admitir el interrogatorio del demandado, D. Fulgencio , y de la demandante INMOSENIOR, S.L., en la persona de su representante y administradora única D^a. Bibiana .

4º. Admitir la testifical de D. Juan Luis , con domicilio en c/ DIRECCION000 , nº NUM000 , NUM001 , 28006 Madrid.

5º. Admitir la documental privada consistente en requerir a la Asociación TRIBUNAL DE CONCILIACIÓN Y **ARBITRAJE**, sita en la calle Conde de Peñalver, nº 68, 1º, 28006 Madrid, a fin de que remita copia íntegra del expediente arbitral con nº de autos: *Demanda 044/2016* , con certificación de dicha integridad y de la identidad de la persona que firma el Laudo junto con el Árbitro.

6º. Admitir la documental privada consistente en requerir a la Asociación TRIBUNAL DE CONCILIACIÓN Y **ARBITRAJE**, sita en la calle Conde de Peñalver, nº 68, 1º, 28006 Madrid, a fin de que remita copia íntegra de los Estatutos de la Asociación Tribunal de Conciliación y **Arbitraje** (CIF G85299915) y del Reglamento relativo al Procedimiento Arbitral del Tribunal de Conciliación y **Arbitraje**, con certificación de dicha integridad, y certificación asimismo de la identidad de las personas que integran los órganos estatutaria y reglamentariamente previstos en que se articule el Tribunal de Conciliación y **Arbitraje**.

7º. No admitir las restantes pruebas propuestas.

8º. Haber lugar a la celebración de vista pública, una vez recibida en esta Sala la documental privada acordada.

SÉPTIMO . Recibidos en esta Sala dos Oficios de prueba procedentes de Asociación TRIBUNAL DE CONCILIACIÓN Y **ARBITRAJE** el día 16 de febrero de 2017, por DIOR del siguiente día 21 de febrero se cita a las partes al acto de la vista el día 14 de marzo de 2017, a las 10:00 horas.

OCTAVO .- Ante la acreditada imposibilidad de comparecencia de la defensa del demandado en el día acordado para la vista por concurrir previo señalamiento de asunto penal en la misma fecha, se accede a la solicitud de suspensión interesada por escrito de fecha 24 de febrero de 2017 y se cita nuevamente a las partes para el acto de la vista el siguiente día 21 de marzo, a las 11:00 horas (DIOR 02.3.2017), tras cuya celebración quedaron los autos conclusos para Sentencia.

Es Ponente el Ilmo. Sr. D. Jesús María Santos Vijande (DIOR 27.10.2016), quien expresa el parecer unánime del Tribunal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- El Laudo impugnado resuelve:

*"1º.- Que estimando como estimo la demanda de **arbitraje** interpuesta por el demandante D. Fulgencio debo declarar y declaro que la demandada INMOSENIOR, S.L., ha incumplido la relación contractual arrendaticia mantenida con la demandante, causando un perjuicio cierto y probado, resultando las causas de incumplimiento la falta de abono de las rentas asumidas por la demandada en el contrato de arrendamiento y la resolución unilateral e injustificada del contrato de arrendamiento.*

2º.- Que declaro resuelta la relación arrendaticia entre la demandante y demandada.

3º.- Que la demandada deje libre y a disposición de la demandante el inmueble objeto de contrato, en el estado en que le fue entregado, salvo que se hubiere producido menoscabo por causa inevitable.

*4º.- Que INMOSENIOR, S.L., abone a D. Fulgencio , en concepto de cantidades adeudadas por impago de rentas asumidas en el contrato de arrendamiento, el importe de **6.832,46 €** , por rentas adeudadas y no satisfechas,*



correspondientes al año 2016, de los meses de abril, mayo, junio, julio y los días de agosto, hasta la fecha en que se dicta este Laudo. La anterior cantidad se incrementará en la suma de **1.694'00 €** , IVA incluido, en concepto de indemnización por incumplimiento de los treinta días de aviso de rescisión de contrato. Además, se añadirá a dichas cantidades el importe de **6.433,16 €** , en concepto de indemnización por incumplimiento de contrato, correspondiente a la cantidad de una mensualidad por cada año incumplido o su parte proporcional. Siendo en el año 2016 la cantidad de 988,16 € y, en los años 2017, 2018 y 2019 la cantidad de 1.815'00 €, cada uno. Todas las cantidades con IVA incluido.

Que la arrendadora devolverá a la arrendataria la cantidad resultante de la liquidación de la fianza una vez descontados los gastos de devolución del local a su estado original, incluidas sus rejas y carteles comerciales y comprobado el estado de las facturas de suministros, hasta la fecha de rescisión de contrato (01- 08.2016), y una vez abonadas todas las cantidades pendientes de pago.

5º.- Que conforme a lo pactado en el convenio arbitral suscrito entre las partes, el abono de las costas del presente procedimiento corresponde a la parte que hubiera incumplido la relación contractual, debiendo así ser abonadas por el demandado al Tribunal, ascendiendo tales costas a la suma de 250,00 €, conforme a lo establecido en el Reglamento del TRIBUNAL".

Por Auto - sic - de 5 de agosto de 2016, dictado al amparo del art. 267.3 LOPJ, el Árbitro declara corregir el error cometido en el Laudo, al no hacer constar en él las cuantías correspondientes a las rentas devengadas durante la sustanciación del procedimiento y hasta la recuperación de la posesión que la parte demandante reclamaba en su escrito de alegaciones, acordando, en consecuencia, " *incrementar las cantidades adeudadas por impago de rentas señaladas en el Laudo 34/2016 en la suma de 53,00 euros por cada día que pase desde la fecha de emisión del Laudo hasta que la parte demandante obtenga la plena disposición del inmueble arrendado* " .

La demandante pretende la anulación del Laudo, en primer lugar, por inexistencia del convenio arbitral [art. 41.1.a) LA], porque el llamado *Pacto de Alquiler* es un contrato de adhesión respecto del que no ha existido posibilidad de negociación y que no cumpliría los requisitos del art. 9 LA.

En segundo término, con invocación del art. 41.1.b) y alegación de los arts. 15.2 LA y 14 y 24.1 CE , se queja de no haber sido debidamente notificada de la designación del árbitro y no haber podido participar en su nombramiento.

En este mismo alegato segundo incluye un nuevo reproche de indefensión acaecida en el devenir del procedimiento arbitral: señala la actora que tanto en su contestación a la demanda de 21.6.2016 -registrada el día 22- como en su escrito de 18.7 siguiente (docs. 9 y 10, de la actora, respectivamente) interesó la práctica de interrogatorio, testifical y documental, sin que el Árbitro diese respuesta al respecto y sin que, se entienda, llegaran a practicarse las pruebas personales interesadas antes del dictado del Laudo.

Finalmente, la demanda aduce la infracción del orden público como motivo de anulación del Laudo -art. 41.1.f) LA- por un triple orden de consideraciones:

Ante todo, reitera en este momento que el convenio se pactó en un contrato de adhesión contrario al principio de igualdad.

De otro lado, cuestiona la imparcialidad del Árbitro y la independencia y neutralidad de la Corte que ha administrado el **arbitraje**. En tal sentido, aduce la vinculación real y evidente con la parte aquí demandada -arrendador/demandante en el **arbitraje**- de la ASOCIACIÓN TRIBUNAL DE CONCILIACIÓN Y **ARBITRAJE**, a través de D. Juan Luis -Presidente y Director Comercial de la misma-, que habría facilitado al arrendador tanto el contrato de arrendamiento como el *Pacta de Alquiler* del propio TCA, produciéndose un asesoramiento previo al **arbitraje**, y habiendo intervenido eventualmente en el nombramiento del Árbitro. Existiría, pues, al decir del demandante, una clara colusión de intereses entre el TCA y el arrendador por dicho asesoramiento y por la comercialización y venta al mismo del *Pacta de Alquiler* .

Finalmente, dentro de este plural alegato de infracción del orden público, la demandante -con referencia a jurisprudencia de esta Sala-, cuestiona de nuevo la infracción del principio de igualdad en el procedimiento de nombramiento de árbitro contraponiendo lo restrictivamente acordado en un contrato de adhesión con lo que ha de prever al respecto el Reglamento de la Corte.

A su vez, el demandado postula, ante todo, que el convenio arbitral existe y es válido: ambas partes ha ratificado el convenio arbitral por escrito y en un acuerdo independiente del contrato de arrendamiento - *Pacta de Alquiler* acompañado como doc. nº 5 de la demanda-, y lo han hecho de un modo que en todo cumple los requisitos que demanda el art. 9 LA.

En segundo término, sostiene la parte demandada que el TCA notificó a INMOSENIOR, S.L., el inicio del procedimiento arbitral, el nombramiento del Árbitro, con traslado de las pruebas propuestas de contrario y



emplazamiento para formular alegaciones. Con relación al procedimiento de nombramiento de árbitro éste habría sido pactado con anterioridad a la controversia, pues, según el Extracto del Reglamento del Tribunal de Conciliación y Arbitraje relativo al procedimiento arbitral, incorporado al dorso del documento denominado Pacta de Arbitraje, " el número de árbitros será uno, y designado al efecto por el TCA ".

Por último, niega el demandado que el Laudo se haya dictado con quiebra de la imparcialidad debida, habiéndose mantenido " un trato de igualdad entre arrendador y arrendatario, tal y como consta en los documentos aportados de contrario -doc. nº 11 ". Dicho documento es la contestación a la demanda arbitral.

En el acto de la vista se practicaron los interrogatorios y la testifical acordadas y las partes se ratificaron en sus respectivos alegatos y pretensiones.

SEGUNDO .- A la luz de la delimitación del *thema decidendi* reseñada en el precedente fundamento, desde un punto de vista lógico y jurídico, la Sala debe examinar, ante todo, si en las circunstancias del caso se ve comprometida la independencia y/o la neutralidad de la entidad administradora del arbitraje, ASOCIACIÓN TRIBUNAL DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE (TCA), por sus vinculaciones con la parte demandante en el procedimiento arbitral.

Como hemos dicho en otras ocasiones, esta eventualidad, en que se ve concernida expresamente la infracción del art. 14 CE por el hecho en sí de haberse sometido a un arbitraje mediando estrechas vinculaciones entre la entidad a la que se encomienda el arbitraje y una de las partes intervinientes en el procedimiento arbitral, puede abocar, de ser estimada, a una anulación del Laudo por infracción del orden público, pero también puede incidir en la existencia misma del convenio arbitral, presupuesto incluso del examen de su eventual eficacia. Lo hemos señalado con reiteración -v.gr., **SS. 65/2015 y 55/2016** : la estimación de un alegato semejante conllevaría la radical nulidad del convenio arbitral por vulneración del principio de igualdad en su conformación misma.

De ahí el carácter prioritario del análisis de este posible motivo de anulación: es antecedente lógico y jurídico tanto de si el convenio resulta abusivo por tratarse de una condición general que vulnera el art. 9 LA, como de los restantes motivos de anulación invocados -v.gr., vulneración del derecho a la defensa por no pronunciarse sobre la prueba interesada-: si el convenio arbitral encomendase la administración del arbitraje a una institución no imparcial, con quiebra del principio de igualdad, el Laudo infringiría el orden público y el convenio sería radicalmente nulo, y resultaría innecesario pronunciarse sobre todo lo demás, incluso sobre si en el procedimiento de designación de árbitro se ha vulnerado el principio de igualdad -extremo analizado por esta Sala, v.gr., en sus Sentencias de 16 de julio y 23 de septiembre de 2014 , cuya doctrina la demandante cita.

En definitiva: antes que nada hemos de verificar si, en la sumisión a arbitraje, una parte ha gozado de una situación de claro privilegio, con vulneración del principio de igualdad de armas. Y es que, al decir del actor existe una clara colusión de intereses entre el TCA y el arrendador por la comercialización y venta al mismo del *Pacta de Alquiler* y por el asesoramiento que la Corte Arbitral habría prestado a quien con ella ha contratado; todo lo cual infringiría el principio de igualdad y comprometería la debida neutralidad del TCA.

TERCERO .- Como hemos dicho, entre otras, en nuestras Sentencias 63/2014, de 13 de noviembre (ROJ STSJ M 14692/2014), 65/2015, de 17 de septiembre (ROJ STSJ M 10504/2015) y 55/2016, de 19 de julio (ROJ STSJ M 8911/2016), el problema que se suscita, correctamente enfocado, no tiene que ver, en sentido propio, con la imparcialidad subjetiva del árbitro, sino con una premisa de esa imparcialidad -ya se considere desde un punto de vista objetivo, ya desde la necesidad de salvaguardar la apariencia de imparcialidad. En efecto, la cuestión ahora analizada tiene que ver con la vulneración o no del principio de igualdad en la designación del árbitro y en la conformación del arbitraje mismo , lo cual, resulta evidente, es algo conceptualmente distinto de y apriorístico a la quiebra de la imparcialidad arbitral.

Resulta imprescindible preservar el principio de igualdad tanto en la sumisión a arbitraje -como expresión de la insoslayable libertad que ha de presidir la voluntad de renunciar a la vía judicial- como en la designación arbitral, y no ya sólo por tratarse de una exigencia legal (arts. 9 , 15.2 y 24 LA), sino por imperativo constitucional: no sería admisible una dispensa del monopolio constitucional del ejercicio de la función jurisdiccional que no respetara exigencias indeclinables, según la propia Constitución , del desempeño lícito de la función jurisdiccional por el Poder Judicial: tal es el caso, señaladamente, del principio de igualdad, que evita el desequilibrio a favor o en perjuicio de una de las partes. Y es que, aunque en el arbitraje no se desarrolle una potestad estatal, como en el caso de la jurisdicción, ciertos principios y garantías del ejercicio de la función jurisdiccional han de ser respetados en el proceso arbitral, y máxime cuando se repara en la circunstancia de que los laudos, una vez firmes, tienen eficacia de cosa juzgada material y constituyen un título ejecutivo asimilado a una sentencia (art. 43 LA y 517.2.2º LEC). En este punto es inconcusa la doctrina sentada por el Tribunal Constitucional sobre la naturaleza del arbitraje y sobre las garantías que ha de reunir el procedimiento arbitral: la **STC 174/1995** expresamente proclama que " ... el arbitraje se considera un equivalente jurisdiccional,



mediante el cual las partes pueden obtener los mismos objetivos que con la jurisdicción civil (esto es, la obtención de una decisión que ponga fin al conflicto con todos los efectos de la cosa juzgada)". El árbitro y la institución administradora del **arbitraje** no ejercen, *stricto sensu*, la función jurisdiccional, pero sí una función pública de resolución de conflictos tutelada por la Ley: función la de laudar que es de interés público, porque subviene al mismo fin y ostenta la misma fuerza que las decisiones dictadas en el desempeño de la función jurisdiccional. De ahí que el Tribunal Constitucional, y con él la generalidad de la jurisprudencia y de la doctrina, hayan calificado al **arbitraje** de "equivalente jurisdiccional".

Cohérente con las exigencias constitucionales reseñadas es que la Ley prevea el respeto al principio de igualdad como límite infranqueable a la autonomía de la voluntad de las partes en la designación de árbitros y de entidades administradoras del **arbitraje** (art. 15.2 LA), así como en el trato que se les dispensa en el procedimiento arbitral (art. 24 LA). Se trata de evitar, de un lado, que el modo en que la sumisión a **arbitraje** se realiza sea fruto de un vicio radical de la voluntad de sumisión, que existiría sin subsanación posible si el convenio consagrara una quiebra del principio de igualdad -la posición de supremacía de una parte respecto de la otra-, por engaño, por ignorancia o incluso mediando aceptación de la parte afectada; de otro lado, se busca evitar que el **arbitraje** se desarrolle con merma de la garantía de la imparcialidad, lo que a su vez llevaría aparejada la infracción del derecho a que el proceso arbitral sea justo o equitativo, en expresión del art. 6.1 del Convenio Europeo de Derechos Humanos.

Hemos de insistir, según lo ya expuesto, en que ciertos principios y garantías constitucionales del ejercicio de la función jurisdiccional han de ser respetados en el convenio y en el proceso arbitral, y, entre ellos, señaladamente, *el principio de igualdad en la conformación y sustanciación del arbitraje*, dada su naturaleza de "equivalente jurisdiccional".

En este punto, cumple recordar que el art. 9.3 LA de 1988 literalmente decía: "Será nulo el convenio arbitral que coloque a una de las partes en cualquier situación de privilegio con respecto a la designación de los árbitros". Precepto que, a su vez, vino a recoger lo que la jurisprudencia venía manifestando desde varias décadas antes -STS, 1ª, de 6 diciembre de 1941 (cdo. 2º) (R.A.J. 1.930); asimismo, argumentando además sobre la aplicación del art. 1256 Cód. Civil, la STS, 1ª, de 18 de abril de 1940 (cdo. 2º) (R.A.J. 293). Pues bien, es incontestable que la *ratio* de la vigente Ley de **Arbitraje** es la misma que la de su inmediato precedente por exigencia constitucional: *limitar las cláusulas leoninas o abusivas en beneficio de una de las partes, como concreción en el ámbito del arbitraje de lo que no es sino un límite general de la autonomía de la voluntad contractual expresamente regulado en el art. 1256 del Código Civil*.

Por lo demás, si bien se mira, esa previsión legislativa de nulidad no era en absoluto descabellada; respondía a una idea muy clara: que quien pretende y logra una posición de supremacía a la hora de someterse a **arbitraje** y designar los árbitros -mediando dolo o no- o, más en general, quien logra esa posición de supremacía en relación con la administración misma del **arbitraje**, o quien simplemente la consiente, está evidenciando un vicio de su voluntad que la convierte en radicalmente contraria a la esencia del **arbitraje**, pues *la voluntad válida de someterse a arbitraje es aquella que parte de la base de que se acepta someterse a la administración del arbitraje y a la decisión de un tercero independiente e imparcial*: ¿cómo podría presumirse una voluntad semejante en quien provoca, logra o simplemente consiente tener una posición de privilegio en la designación del árbitro, capaz potencialmente de condicionar su decisión, o en quien, más en general, ostenta esa misma posición de ventaja en relación con la entidad llamada a administrar el **arbitraje**?

CUARTO.- En este caso no se discute tanto que el árbitro que dicta el laudo haya sido parcial o incurrido en causa de abstención -aunque sí se ha cuestionado que haya sido designado sin conocimiento ni intervención del demandante de anulación-, sino el hecho mismo de que el TCA haya administrado este **arbitraje** por sus vinculaciones directas e indirectas con la parte actora en el expediente arbitral, con la consiguiente colusión de intereses.

De nuevo, entre otras, con nuestras Sentencias **63/2014**, de 13 de noviembre, **65/2015**, de 17 de septiembre, y **55/2016**, de 19 de julio, hemos de señalar que el estudio y la determinación de la trascendencia jurídica de los hechos probados exigen, amén de una primera precisión conceptual, dejar constancia del régimen de las instituciones arbitrales en la Ley de **Arbitraje**, de sus funciones y responsabilidades.

La precisión conceptual a que aludimos -que es a la vez premisa de nuestro análisis- tiene que ver con la circunstancia, cierta, de que, en algunas ocasiones, la jurisprudencia -también la de esta Sala (v.gr., por todas, S. 24/9/2013, ROJ STSJ M 15966/2013- ha sostenido que la imparcialidad propiamente dicha concierne al árbitro, más que a la institución arbitral, en la medida en que es aquél quien resuelve, siendo el único que puede ser recusado. Ahora bien, este criterio, correcto con carácter general -aun cuando admita matizaciones-, pues responde a la concepción -legal y doctrinalmente aceptada- de que la imparcialidad ha de predicarse de quien tiene que resolver a lo largo del proceso, no obsta -no puede obstar- a la debida preservación de



principios básicos del quehacer jurisdiccional y también del **arbitraje**, en tanto en cuanto éste es un "equivalente jurisdiccional", en locución ya clásica del Tribunal Constitucional: principios básicos tales como el de igualdad a lo largo de todo el procedimiento arbitral, conciliado con la necesaria libertad a la hora de emitir la voluntad de someterse a **arbitraje**...

Y es que -ya lo hemos dicho supra FJ 3- el enfoque que la Sala juzga correcto en un caso como el presente - a la vista de los concretos hechos que sustentan la demanda de anulación-, es el que atiende a la necesidad de analizar si la emisión del consentimiento al someterse a este **arbitraje** institucional está o no radicalmente viciado, según se haya emitido o no con vulneración de un principio, el de igualdad, que ha de informar tanto la sumisión a **arbitraje** en los términos en que se formule, como la designación de árbitros y la sustanciación misma del entero procedimiento arbitral.

QUINTO .- Tal y como hemos anticipado, la anterior premisa de análisis ha de conectarse con el régimen jurídico del **arbitraje** institucional.

Esta Sala ha señalado repetidas veces la necesidad de predicar la imparcialidad y la independencia no solo del árbitro, sino de la institución llamada a administrar el **arbitraje** (por todas, **SS. 63/2014** , **65/2015** , **55/2016** y **70/2016**). La recta comprensión de este postulado ha de conectarse con el régimen jurídico del **arbitraje** institucional.

De entrada, resulta innegable la conexión que existe entre la *autonomía de la voluntad de los contratantes, que ha de ser ejercida con libertad y en condiciones de igualdad* , y la "limitación" que a esa autonomía supone la aceptación de un **arbitraje** institucional, que precisamente por ello ha de ser una aceptación libre y respetuosa con el principio de igualdad, cuya quiebra no sería admisible aun en el caso de que fuera consciente y deliberada.

De la "limitación" que a la autonomía de la voluntad supone la sumisión a un **arbitraje** institucional da cuenta el art. 4.a) LA al señalar que, cuando una disposición de la LA deje a las partes la facultad de decidir libremente sobre un asunto, las está facultando, a su vez, para que, sobre ese asunto -excepto en el caso de lo previsto en el art. 34 LA-, pueda resolver, en lugar de las partes y en virtud de su decisión, una institución arbitral. Y más claro es aún el art. 4.b) LA cuando, expresa y terminantemente, proclama como integradas en el convenio arbitral las disposiciones del Reglamento de **Arbitraje** al que las partes se hayan sometido. La Exposición de Motivos de la LA es del mayor interés a la hora de efectuar una exégesis auténtica de este art. 4. Destacamos las siguientes afirmaciones:

"Esta Ley parte en la mayoría de sus reglas de que debe primar la autonomía de la voluntad de las partes. Mas **esa voluntad se entiende integrada por las decisiones que pueda adoptar, en su caso, la institución administradora del arbitraje, en virtud de sus normas, o las que puedan adoptar los árbitros, en virtud del Reglamento arbitral al que las partes se hayan sometido** . Se produce, por tanto, una suerte de integración del contenido del contrato de **arbitraje** o convenio arbitral que, por mor de esta disposición, pasa a ser en tales casos un contrato normativo. De este modo, la autonomía privada en materia de **arbitraje** se puede manifestar tanto directamente, a través de declaraciones de voluntad de las partes, como indirectamente, mediante la declaración de voluntad de que el **arbitraje** sea administrado por una institución arbitral o se rija por un reglamento arbitral".

En otras palabras: las decisiones de la institución que administra el **arbitraje** se integran o, si se quiere, son expresión misma de la voluntad de *todas las partes* que suscriben el convenio arbitral -por delegación de éstas. Y qué duda cabe de que la institución administradora del **arbitraje** tiene encomendadas legalmente unas funciones y atribuidas unas responsabilidades de primer orden, que se traducen en verdaderas decisiones, cuya validez se enraíza y, por ello, se supedita a la validez misma del consentimiento de las partes que está en el origen de su actuación.

De ahí que sea evidente de toda evidencia que la sumisión a una institución arbitral deba realizarse con plena libertad en la declaración de voluntad - incompatible con la desigualdad de las partes o con la situación de preeminencia de una sobre la otra-, *y que resulte asimismo incuestionable que la posición de la institución arbitral en el ejercicio de sus funciones, que aúna y representa la voluntad de ambas partes, haya de estar regida por la debida ecuanimidad* .

La Ley de **Arbitraje** es muy clara al fijar los cometidos básicos de las instituciones arbitrales: "*la administración del arbitraje y la designación de árbitros...*, *velar por el cumplimiento de las condiciones de capacidad de los árbitros y por la transparencia en su designación, así como su independencia*" (apdos. 1 y 3 del art. 14 LA). *Tanto en la designación de árbitros (art. 15.1 LA) como en la sustanciación de las actuaciones arbitrales (art. 24.1 LA) la institución arbitral ha de respetar el principio de igualdad* . Las funciones que desempeñan las Cortes de **arbitraje** al administrarlo -nombroamiento de árbitros, comunicaciones entre las partes, fe del procedimiento



arbitral...-, han de estar presididas, es incuestionable, por el respeto al principio de igualdad, lo que es tanto como decir que la Corte arbitral ha de actuar con neutralidad respecto de las partes, con desinterés respecto del *thema decidendi*, y con independencia, con ausencia de vínculos de sujeción -más allá de los que son propios de o inherentes al **arbitraje** institucional- que puedan poner en entredicho, fundadamente, la ecuanimidad de su proceder. En este contexto es en el que ha de entenderse la previsión del art. 21.1 LA, cuando dice:

" La aceptación obliga a los árbitros y, en su caso, a la institución arbitral, a cumplir fielmente el encargo, incurriendo, si no lo hicieren, en responsabilidad por los daños y perjuicios que causaren por mala fe, temeridad o dolo. En los arbitrajes encomendados a una institución, el perjudicado tendrá acción directa contra la misma ..."

De ahí, pues, la inequívoca necesidad, ya señalada, de extremar las cautelas en el **arbitraje** institucional, lo que se traduce en el escrupuloso respeto al principio de igualdad, lo que es tanto como decir que la Corte arbitral ha de actuar con neutralidad respecto de las partes y con pleno desinterés respecto del *thema decidendi*.

Esa neutralidad subjetiva y ese desinterés objetivo, necesarios en el caso concreto, se predica, desde luego, de cada uno de los miembros de la Corte, pero también de la Corte misma y, *por inexcusable conexión o consecuencia, se ha de extender a la corporación, asociación o entidad sin ánimo de lucro que haya creado la Corte y que pueda intervenir, más o menos directamente, en la designación de sus órganos de gobierno*.

Esta es una necesidad sentida, fuera y dentro de España, por los operadores del **arbitraje**. No ignora la Sala, dicho sea a modo de ejemplo, las recomendaciones del Club Español del **Arbitraje** (CEA) sobre buenas prácticas arbitrales, y en particular -porque hace al caso- aquella que señala que **las instituciones arbitrales actuarán de forma independiente y neutral, especificando** -v.gr., deber 6-, sub epígrafe *De los conflictos de intereses, cómo dichas instituciones "deberán informar a las partes de cualquier situación que pueda generar dudas sobre su independencia y neutralidad"*. Imparcialidad e independencia de las instituciones arbitrales que se reitera en la **recomendación VII del CEA** sobre independencia e imparcialidad de los árbitros, cuando dice: **" No sólo es preciso que los árbitros sean independientes e imparciales, sino que estas características se deben exigir igualmente a las instituciones que intervengan en su designación. Las instituciones arbitrales deben designar a los árbitros a través de un procedimiento reglado, en el que no intervenga ninguna persona que carezca de la independencia e imparcialidad que se exige a los propios árbitros "**.

Ahora bien, debe quedar claramente establecido que estas reflexiones se dirigen a abundar en lo ya dicho en el fundamento tercero de esta Sentencia para justificar que lo que en un ámbito determinado no puede ser sino concebido como una recomendación o admonición, en el propio de esta jurisdicción puede y debe ser calificado jurídicamente, en según qué casos, como **verdadera exigencia con entraña en la misma Constitución Española**.

En este sentido debemos reiterar -ya lo hemos señalado- que resulta imprescindible preservar el principio de igualdad en el **arbitraje** -tanto en la emisión del convenio, como en la entera sustanciación del procedimiento arbitral- no ya sólo por tratarse de una exigencia legal -v.gr., arts. 1256 y concordantes del Código Civil, y arts. 15.2 y 24.1 LA-, sino por imperativo constitucional: no sería admisible una dispensa del monopolio constitucional del ejercicio de la función jurisdiccional que no respetara exigencias indeclinables, según la propia Constitución, del desempeño lícito de la función jurisdiccional por el Poder Judicial: tal es el caso, señaladamente, del principio de igualdad, que evita el desequilibrio a favor o en perjuicio de una de las partes.

La exigencia más clara, más incontestable del principio de igualdad en el ámbito del **arbitraje** es la que obliga a respetar un principio muy elemental: que **quien lauda o administra el arbitraje no sea una de las partes o adolezca de la ecuanimidad necesaria para desempeñar tales cometidos**. Esta hipótesis es radicalmente inadmisibile: ningún acuerdo de las partes en que concurriera un consentimiento libérrimo y perfecto en tal sentido, nombrando como árbitro o como administradora del **arbitraje** a una de ellas -o a alguien que dependa de una de ellas-, puede prevalecer sobre el carácter imperativo, *de ius cogens*, del principio de igualdad. Ni que decir tiene que semejante conclusión debe ser sostenida, *a fortiori*, cuando la lesión del principio de igualdad se produce en el origen mismo del **arbitraje**, con la restricción indebida de la libertad negocial -v.gr., *por ocultación de datos relevantes* -.

También es inconcuso, a la luz de lo ya expuesto, que la nulidad del convenio que se predica de la vulneración del principio de igualdad con respecto a la designación de árbitros ha de ser afirmada, al menos con idéntica razón, del convenio arbitral que encomienda la administración del **arbitraje** -con todas las competencias y facultades que de ella se siguen- a una institución respecto de la que, fundadamente, quepa apreciar que adolece del desinterés objetivo y/o de la neutralidad subjetiva imprescindibles para el desempeño de su cometido.



En tales circunstancias no estaríamos ante un auténtico contrato de **arbitraje**, convenido con el respeto al principio de igualdad que la Ley y la Constitución demandan, sino ante una posición de predominio y de abuso de una parte sobre otra, incompatible con un consentimiento arbitral válido: y es que no se puede llevar la flexibilidad de la autonomía de la voluntad inherente al **arbitraje** a un extremo tal que resulte inconciliable con límites esenciales de esa autonomía de la voluntad, con límites que la definen, para llegar a admitir como convenio válido el que somete la administración del **arbitraje** a una institución que **no ostente la debida neutralidad o que suscite dudas fundadas sobre la misma** .

En parecido sentido, v.gr., las SSAP Barcelona de 9 y 15 de diciembre de 2003 proclaman la ineficacia del convenio arbitral, con la consecuente nulidad del laudo, al haber sido dictado por un árbitro designado por una institución arbitral creada en el seno de una firma de abogados que asesoraba a la parte contraria en el **arbitraje**; también ha calificado la jurisprudencia como comportamiento doloso, que aboca a la nulidad del laudo, la no información de la estrecha vinculación existente entre una de las sociedades contratantes y la asociación a la que se encomienda la administración del **arbitraje** (v.gr., *SAP Barcelona de 7 de julio de 1997*).

SEXTO .- Abundando en lo que antecede, acabamos de hacer referencia, a modo de ejemplo, a las recomendaciones del Club Español del **Arbitraje** (CEA) sobre buenas prácticas arbitrales, y en particular - porque hace al caso- a aquella que señala que **las instituciones arbitrales actuarán de forma independiente y neutral** , especificando -v.gr., deber 6-, sub epígrafe *De los conflictos de intereses* , cómo *dichas instituciones " deberán informar a las partes de cualquier situación que pueda generar dudas sobre su independencia y neutralidad "* . Imparcialidad e independencia de las instituciones arbitrales que se reitera en la transcrita **recomendación VII del CEA** .

Esta premisa es plenamente aceptada por la Sala: la obligación de independencia e imparcialidad, con los consiguientes **motivos de abstención, y los deberes de revelación y de información que asisten a los árbitros, mutatis mutandis, son exigibles a las instituciones llamadas a administrar el arbitraje** . Extremo ratificado por la Directrices de la IBA sobre los Conflictos de Intereses en el **Arbitraje** Internacional, que, en su primera consideración para la aplicación práctica de las normas generales -entre las cuales se hallan dos reglas relativas a los deberes de revelación e información, reglas 3ª y 7ª-, señala que *" las Directrices deben ofrecer criterios específicos a los árbitros, a las partes, a las instituciones arbitrales (e incluso) a los tribunales estatales sobre qué tipo de circunstancias crean o no conflictos de intereses, y cuáles deben o no ser objeto de revelación "* .

La observancia del principio de igualdad en la ratificación del convenio arbitral, en el procedimiento de designación de árbitros y, más en general, durante todo el procedimiento arbitral tiene, como una de sus plasmaciones legales, lo dispuesto en la interdicción que establece el art. 17.1 LA, cuando, tras afirmar que "todo árbitro debe ser y permanecer durante el **arbitraje** independiente e imparcial", añade: **" En todo caso , no podrá mantener con las partes relación personal, profesional o comercial "** .

Sobre este enunciado legal - **aplicable a las instituciones arbitrales** - esta Sala ya ha señalado en repetidas sentencias (v.gr., **S. 24/9/2014** en el procedimiento de anulación 15/2014, **S. 13/2015** , de 28 de enero, en autos de anulación 20/2014 , y, más recientemente, **S. 70/2016** , de 4 de noviembre -roj STSJ M 11933/2016) que la exigencia indeclinable del art. 17.1 LA debe entenderse referida, en todo caso, tanto al momento presente como al momento futuro. De un lado, la Ley quiere destacar que, en el momento de la designación como árbitro, no deben existir ciertas relaciones entre los árbitros y las partes -una o todas- que puedan poner en entredicho las garantías de imparcialidad e independencia. De otro lado, la prohibición no puede dejar de proyectarse *pro futuro* , *de tal modo que las partes no se relacionen extraprocesalmente con el árbitro mientras se desarrolla el procedimiento arbitral y hasta que se dicte el laudo* . Tales relaciones podrían dar lugar a sospechas fundadas sobre la imparcialidad e independencia del árbitro; de ahí que, para evitar recusaciones por esos motivos sobrevenidos, el legislador impone el deber de que entre las partes y los árbitros se mantenga la distancia necesaria que requieren las garantías de neutralidad e independencia. Estamos, en efecto, ante una verdadera prohibición: la Ley prohíbe tales relaciones, y si éstas existieran en el momento de la designación -en determinados casos incluso antes- podrían ser alegadas como motivo de recusación y, en su caso, dar lugar a la sustitución del árbitro.

En total coherencia con esa prohibición la Ley establece una obligación correlativa: la obligación de la persona propuesta como árbitro y también del árbitro, a partir de su nombramiento, de *" revelar todas las circunstancias que puedan lugar a dudas justificadas sobre su imparcialidad e independencia "* (art. 17.2 LA); más aún: el precepto precisa con mayor detalle el alcance de esa obligación para el caso de que el árbitro ya haya sido designado: entonces su deber consiste *" en revelar a las partes sin demora cualquier circunstancia sobrevenida "* . En suma: el árbitro deberá proporcionar la información que pueda suscitar dudas sobre su imparcialidad o independencia con carácter previo a su aceptación, en la medida en que el art. 17.2 LA expresa claramente que esa obligación recae sobre 'la persona propuesta para ser árbitro'. Pero ese deber se mantiene a lo largo de todo el proceso de **arbitraje**, de manera que el árbitro ya nombrado está obligado a revelar "sin demora"



las circunstancias sobrevenidas -o anteriores pero no comunicadas- que pudieran afectar a su imparcialidad e independencia.

Sobre el alcance y contenido del deber de revelación de los árbitros - **y de las instituciones arbitrales** - pueden tenerse en cuenta, de un modo puramente indicativo, las causas de abstención previstas en el art. 219 LOPJ para Jueces y Magistrados. No obstante, dada la cláusula abierta del art. 17.3 LA, la Sala también pondera las Directrices de la **International Bar Association** (IBA) sobre los Conflictos de Intereses en el **Arbitraje** Internacional, adoptadas por Acuerdo del Consejo de la IBA de 23 de octubre de 2014; Directrices que analizan distintas situaciones del deber de revelación del árbitro, y determinan las consecuencias de la infracción de tal deber, *aunque ello no presuponga, claro está, la aceptación de tales consecuencias por la Sala*, que habrán ser ponderadas en cada caso.

Así, por su relación con lo debatido en el presente caso, cabe mencionar la regla 7ª), sobre los recíprocos deberes de comunicación entre el árbitro y las partes, que proclama:

(a) Cada parte deberá informar al árbitro, al Tribunal Arbitral, a las demás partes y a la institución arbitral o a cualquier otra institución nominadora (si la hubiere) sobre cualquier relación directa o indirecta que hubiere entre el árbitro y la parte (o cualquier otra sociedad del mismo grupo de sociedades o un individuo con una relación de control sobre la parte en el **arbitraje**), **o entre el árbitro y cualquier persona o entidad con un interés económico directo en, o un deber de indemnizar a una parte por, el laudo que se emita en el arbitraje**. Cada parte informará a iniciativa propia lo antes posible.

b) Cada parte deberá informar al árbitro, al Tribunal Arbitral, a las demás partes y a la institución arbitral o a cualquier otra institución nominadora (si la hubiere) de la identidad de sus abogados en el **arbitraje**, así como de cualquier relación, incluyendo pertenencia al mismo 'chambers', entre sus abogados y el árbitro. Cada parte informará a iniciativa propia lo antes posible, y cada vez que se produzca un cambio en su equipo de abogados.

(c) En cumplimiento de la Norma General 7(a), las partes realizarán averiguaciones, en el ámbito de lo razonable, y presentarán toda la información relevante de que dispongan.

(d) Es deber del árbitro realizar averiguaciones de manera razonable para identificar la existencia de posibles conflictos de intereses y de hechos o circunstancias que razonablemente puedan crear dudas acerca de su imparcialidad e independencia. La omisión de revelar un posible conflicto de interés no puede ser excusada por desconocimiento de su existencia, cuando el árbitro no haya realizado las averiguaciones correspondientes de manera razonable.

La Nota explicativa sobre esta *regla 7ª* que acompaña la IBA aclara la principal novedad que incorpora al apartado a) la modificación de 2014, y lo hace en los siguientes términos -el resaltado es de la Sala:

"(a) Las partes están obligadas a revelar cualquier relación con el árbitro. La revelación de dichas relaciones debe reducir el riesgo de una impugnación infundada de la imparcialidad o independencia de un árbitro basada en información conocida después de su nombramiento. **El deber de las partes de revelar** cualquier relación directa o indirecta entre el árbitro y la parte (o cualquier otra sociedad del mismo grupo de compañías o un individuo con una relación de control sobre la parte en el **arbitraje**) **se ha ampliado a relaciones con personas o entidades con un interés económico directo en el laudo que será emitido en el arbitraje, tales como una entidad que financie el arbitraje, o que tengan un deber de indemnizar a una parte por el laudo**".

Congruentemente, y a título ejemplificativo, la IBA señala distintas situaciones de parcialidad del árbitro - **extensibles, como hemos dicho, a las instituciones arbitrales en lo que les sea extrapolable** -, que en todo caso deben ser comunicadas, pero que se califican, unas de irrenunciabiles -por ser expresión del principio *nemo iudex in causa propria* -, y otras que, por el contrario, si expresamente comunicadas, pese a su importancia, podrían ser dispensadas por las partes siempre que esa dispensa constase también de manera explícita. La IBA ejemplifica esas situaciones en que el árbitro -y por extensión la entidad administradora del **arbitraje**- actúan como jueces en causa propia en el denominado

Listado Rojo Irrenunciable

1.1. Existe identidad entre una de las partes y el árbitro, o el árbitro es representante legal o empleado de una persona jurídica parte en el arbitraje.

1.2. El árbitro es un gerente, administrador o miembro del comité de vigilancia, o tiene una relación de control sobre una de las partes en el arbitraje o sobre una entidad que tiene un interés económico directo en el laudo que se emitirá en el arbitraje.

1.3. El árbitro tiene un interés económico o personal significativo en una de las partes o en el resultado del asunto.



1.4. El árbitro o su bufete de abogados asesora con regularidad a una parte, o a una entidad afiliada con ésta, y el árbitro o su bufete de abogados perciben por esta actividad ingresos significativos .

De este listado de situaciones de parcialidad no susceptible de renuncia -puramente ejemplificativo- conviene destacar que, con la reforma de 2014, el apartado 1.2 ha incluido su ámbito el caso de que el árbitro -y por extensión la entidad administradora del **arbitraje**- **administre o controle a una entidad con interés económico directo en el laudo que se emitirá en el arbitraje** .

Por lo demás, como esta Sala ya ha señalado, por todas, en su Sentencia nº 56/2013, de 9 de julio (ROJ S TSJ M 8245/2013), "la verificación de la falta de imparcialidad alegada, como la verificación de la vulneración del orden público en que cabe incluirla, debe constatarse *"in casu"* , tal y como enseña, entre otras, la STC 236/97 , comprobando la real y efectiva contaminación o eliminación de la imparcialidad objetiva y subjetiva que resulta exigible a los miembros de los órganos decisorios de controversias dentro de una sociedad democrática, así como la efectiva desaparición de esa necesaria apariencia más allá de las meras sospechas o de presunciones basadas en indicios no concluyentes, incapaces de destruir a su vez la presunción de imparcialidad que ha de predicarse de los órganos decisorios, ya sean éstos de naturaleza jurisdiccional, ya integrados en una institución arbitral o que participen de esa naturaleza". Postulado igualmente claro -también lo hemos señalado, v.gr., en la S. 13/2015, de 28 de enero (FJ 3)-, respecto del cuestionamiento de la neutralidad de una Corte de **Arbitraje**, que tiene que sustentarse en razones objetivas, en motivos que, considerados con idéntica objetividad, más allá de las conjeturas o de las meras sospechas, sean aptos para comprometer la debida ecuanimidad de la Corte, atendidas las circunstancias del caso concreto.

Sobre la base de estos postulados, procedemos a analizar las alegaciones de parcialidad efectuadas por la demandante, a la luz de la prueba practicada sobre las mismas.

SÉPTIMO .- La aplicación de los criterios expuestos en los fundamentos precedentes exige ponderar las circunstancias de cada supuesto concreto, y ello a la luz de los hechos que la Sala estima acreditados.

Para el análisis de este motivo de anulación, que cuestiona la neutralidad subjetiva, el desinterés objetivo y la apariencia de imparcialidad del Tribunal de Conciliación y **Arbitraje**, y que el demandante de anulación subsume en el apartado f) del art. 41.1 LA, la Sala parte de los siguientes hechos probados y de la valoración probatoria que a continuación se consigna, que resultan del conjunto del acervo probatorio obrante en la causa -documental, interrogatorio de las partes y testifical de D. Juan Luis :

1º. La entidad administradora del **arbitraje** (TCA) ha redactado el contrato de arrendamiento de local de negocio suscrito el 1 de marzo de 2015 entre D. Fulgencio , como arrendador, y la mercantil INMOSENIOR, S.L., como arrendataria, a solicitud del arrendador y adaptando al efecto el "modelo de contrato de arrendamiento de vivienda" que la propia Corte Arbitral elabora y facilita a quien con ella contrata.

2º. En la misma fecha -1/3/2015- los firmantes del contrato suscriben el convenio arbitral denominado PACTA DE ALQUILER -Modelo TCAS-110, con nº de registro 300625-, elaborado por el TCA, adquirido por el arrendador, que es quien abona su coste -80 €-, y ratificado por dicho arrendador y por la arrendataria a instancia del primero.

3º. La solicitud de **arbitraje** es un documento también elaborado por el TCA al que se debe acompañar un escrito de alegaciones.

4º. El 24 de abril de 2016 D. Fulgencio presentó su solicitud de **arbitraje** -Modelo TCAS 05- y, en la misma fecha, su escrito de alegaciones " *como prueba del incumplimiento del contrato por parte de INMOSENIOR* ".

5º. El TCA ha asesorado al arrendador con carácter previo y coetáneo a la solicitud de **arbitraje**: amén de la redacción de los contratos, el Presidente y Director Comercial del TCA, Sr. Juan Luis ha promovido en el caso la presentación de la solicitud **arbitraje** y, pendiente éste, ha redactado unos borradores de contrato -incorporados al Expediente Arbitral-, que no llegaron a firmarse, de fecha 1 de junio de 2016: el primero de ellos de rescisión del arriendo entre los ahora litigantes; el segundo, un contrato de arrendamiento con un nuevo arrendatario propuesto por INMOSENIOR para subrogarse en su posición.

6º. El TCA tutela los intereses de quien actúa como demandante en los **arbitrajes** que administra durante la ejecución judicial del Laudo.

La Sala declara probado el hecho primero, expresamente reconocido por el testigo D. Juan Luis -Presidente y Director Comercial del TCA-, así como por la declaración de D. Fulgencio

El hecho segundo, en lo que toca a la adquisición y abono del Pacta de Alquiler, también es reconocido por el demandado en el acto de la vista. En atención a esto, la Sala concede credibilidad a la afirmación de la demandada de que suscribió el Pacta de Alquiler a instancia del arrendador.



El hecho tercero, admitido por el demandado y por el testigo, se sigue también de la documental obrante en autos, que se corresponde con lo que explícitamente establece el extracto del Reglamento del TCA relativo al procedimiento arbitral, reseñado en el reverso del documento denominado PACTA DE ALQUILER, y en el propio Reglamento.

El hecho cuarto tampoco es cuestionado y resulta del expediente arbitral.

La Sala declara probado el hecho quinto, en primer lugar, por las propias manifestaciones del Sr. Juan Luis , quien reconoce haber redactado los borradores de contrato de 1 de junio de 2016 obrantes en el Expediente.

Es un hecho reconocido asimismo -como ya queda dicho- que el Tribunal Arbitral facilitó al arrendador un modelo de contrato de arriendo, adaptado a la modalidad de arrendamiento que se pretendía, que el propio Tribunal elabora.

Que el Sr. Juan Luis ha impulsado la presentación de la solicitud de **arbitraje** se sigue, incontestablemente, del correo electrónico de 8 de abril de 2016 - que obra en las actuaciones remitidas a esta Sala al folio 271-, remitido por D. Fulgencio a la Administración de INMOSENIOR en el que reconoce que "ante la ausencia del ingreso del alquiler de abril, o de los datos del arrendatario subrogado -a la sazón INMOSENIOR estaba intentando localizar un arrendatario que se subrogase en su contrato con la aquiescencia del arrendador-, D. Juan Luis nos ha solicitado la documentación para abrir el Procedimiento de **Arbitraje**, por lo que reitero que os pongáis en contacto con él lo más pronto posible".

De otro lado, no deja de ser un hecho indiciario significativo el que Reglamento del TAC relativo específicamente al alquiler de inmuebles -recabado por esta Sala a instancia de la actora-, aprobado el 18 de febrero de 2014, expresamente dice: " *el interesado rellenará y firmará la solicitud de **arbitraje** y acompañada de los documentos necesarios la remitirá al TCAS por correo certificado o la entregará en mano, previa cita con un asesor del TCAS, en la sede de éste* ". Este dato no consta en el extracto del Reglamento que se incorpora en el reverso del Pacta de Alquiler .

Este precepto, a juicio de la Sala, puede suscitar dudas fundadas sobre el trato paritario entre los firmantes del convenio arbitral: se corresponda o no, en la práctica, con una mera labor de verificación por la Secretaría de la Sala de que a la solicitud de **arbitraje** se acompaña la documentación requerida, lo cierto es que " *tal cita previa con un asesor del TCAS* " no se establece correlativamente para el demandado en el referido Reglamento, sin perjuicio de la previsión -ésta sí inexcusable-, de subsanación de defectos en la solicitud de **arbitraje** o en la contestación a la demanda arbitral. Amén de que, como hemos visto al exponer los parámetros de enjuiciamiento en los fundamentos precedentes, la labor de asesoramiento de una de las partes previa y coetánea al **arbitraje**, propiamente dicha, no es compatible con la neutralidad que recaba la administración del **arbitraje**.

Finalmente, el hecho sexto se sigue, con no menor claridad, del Reglamento del TCA sobre el Sector de Alquiler de Inmuebles cuando regula el contenido del PACTA DE ALQUILER, y las exenciones de gastos que su suscripción significa para las partes -sin perjuicio de lo que resulte de la eventual condena en costas, añade esta Sala, a la vista del art. 47 del Reglamento general del TCAS, al que se remite el Reglamento específico sobre el Sector del Alquiler. Así, sin merma alguna del principio de igualdad, comienza reseñando el Reglamento " *que las partes firmantes de un Pacta de Alquiler validado y registrado en el TCAS estarán exentas del pago al TCAS del importe de los derechos de admisión al procedimiento (200 €), del importe de los gastos administrativos del procedimiento (250 €) y de los pagos y aprovisionamiento de fondos para el árbitro, incluso cuando el procedimiento contemple el desahucio del demandado* "; ahora bien, a renglón seguido del párrafo transcrito, el Reglamento añade: " *también el demandante estará exento de los importes de los aprovisionamientos de fondos para los gastos administrativos de la ejecución y el pago de abogado y procurador* " (el resaltado es nuestro).

Lo anterior no aparece contradicho, en valoración probatoria de la Sala, por el hecho de que, a preguntas del Tribunal, el Sr. Juan Luis haya manifestado que sí existió provisión de fondos para la ejecución del Laudo, pero cuya cuantía no acierta a precisar, y máxime reconociendo el auxilio de la Corte al ejecutante del Laudo -demandante en el procedimiento arbitral-. La Sala concede especial trascendencia -en el análisis que de la neutralidad de la Corte Arbitral se está efectuando- a la intervención y asistencia que la misma presta, por disposición expresa de su Reglamento, en beneficio del demandante, al que se exonera de los gastos administrativos de la ejecución del Laudo y del pago de Abogado y Procurador, " *incluso cuando el procedimiento contemple el desahucio del demandado* ".

A la luz de lo que antecede, la Sala concluye que, más allá de que el TCA antes del inicio del **arbitraje** pueda realizar una labor de mediación de acuerdo con las partes -a lo que nada hay que objetar siempre que se cumpla lo dispuesto en el art. 17.4 LA-, está acreditado que la Corte de **Arbitraje**, *in casu* , ha asesorado antes, durante e incluso con posterioridad al **arbitraje** a una de las partes intervinientes en el **arbitraje** -aquella que adquiere



y propone al arrendatario la firma del PACTA DE ALQUILER y ha actuado como demandante-, auxiliándola también en el procedimiento de ejecución del Laudo, de modo que es fundado, conforme a la razón prudente, sostener que, en estas situaciones, falta la imparcialidad objetiva y/o la apariencia de neutralidad de la Corte de Arbitraje, con la consiguiente lesión del orden público por el laudo dictado en esas condiciones y, como hemos apuntado, con directa incidencia en la validez misma del convenio arbitral, consentido por una de las partes con clara quiebra del principio de igualdad a la hora de emitir el consentimiento, pues no cabe olvidar que la voluntad válida de someterse a arbitraje es aquella que parte de la base de que se acepta la sumisión a la decisión de un tercero independiente e imparcial y a la administración del arbitraje por una institución que también lo sea.

TCA no puede actuar con neutralidad subjetiva ni desinterés objetivo respecto de un arbitraje cuya administración le es encomendada en virtud de un convenio arbitral auspiciado por ella misma cuando contrata onerosamente la prestación de sus servicios con una de las partes intervinientes en el arbitraje: a estos efectos, desde un punto de vista puramente objetivo, se puede decir que es fundada y razonable la sospecha del recurrente de anulación sobre la falta de neutralidad del TAC.

Y es que, en definitiva, no es admisible, desde la perspectiva en que ahora nos movemos, que una institución arbitral acepte administrar arbitrajes "captados lucrativamente" por la propia asociación arbitral, cuando, de hecho y en Derecho -según su Reglamento-, el Tribunal Arbitral asume funciones de asesoramiento de una de las partes improcedentes desde el punto de vista del principio de igualdad, llegando incluso, en caso de éxito del actor en el procedimiento arbitral, a asumir los costes de un proceso de ejecución en el que, como es sabido, al ejecutado se le imponen, como regla, las costas de dicho proceso *ope legis* (art. 539.2.º inciso LEC). Lo cual, a su vez, desde el punto de vista de las apariencias, puede suscitar dudas fundadas sobre la ecuanimidad de la entidad administradora del arbitraje y su interés en el resultado del arbitraje.

Frente a lo que decimos no cabe oponer que nada de esto se dijo durante la sustanciación del procedimiento arbitral, siendo aplicable la renuncia tácita del art. 6 LA. Aun en la hipótesis -afirmada ahora a efectos meramente dialécticos- de que INMOSENIOR hubiese sido correctamente informada de las vinculaciones expresadas entre el TCA y el arrendador -y de su labor de asesoramiento-, ni siquiera se cumplen en el caso los requisitos recomendados en la práctica arbitral internacional -de nuevo, según directrices IBA-, de que, ante la eventual concurrencia de un conflicto de intereses grave, pero renunciable, **todas las partes hayan estado informadas de la posible colusión y hayan declarado, explícitamente, que, teniendo conocimiento del asunto, renuncian a su derecho de objetar al árbitro o, en este caso, a la institución arbitral** [regla 4ª.c), y apartado c) de su nota explicativa].

Lo más importante en las circunstancias del caso es que la colusión de intereses apreciada es de la suficiente entidad como para que no pueda ser válidamente renunciada: aunque tal comunicación sobre la conexiones del TCA con el arrendador-demandante hubiera tenido lugar, incluso aunque tal colusión fuese notoria -lo que, *in casu* y en términos estrictamente procesales, hay que negar de forma categórica ex art. 281.4 LEC -, la Sala estima que esas vinculaciones son lo suficientemente intensas y significativas como para evidenciar dudas fundadas sobre la neutralidad del TCA para administrar arbitrajes en tesituras como las presentes, habiendo actuado con infracción del principio de igualdad constitucionalmente relevante.

En estas circunstancias, no es admisible la renuncia tácita a exigencias indeclinables del principio de igualdad en aplicación del art. 6 LA: el art. 6 LA parte de la premisa del conocimiento durante el procedimiento arbitral y no denuncia en el mismo de la infracción de alguna norma dispositiva o de algún requisito del convenio arbitral - *in casu* , el conocimiento de la colusión de intereses-: es evidente -lo hemos dicho- que no puede ser renunciada la vulneración del principio de igualdad porque no es una norma dispositiva: es un criterio de orden público esencial en el arbitraje, si se ha de respetar su calidad de "equivalente jurisdiccional", resultando, por ello, de todo punto irrenunciable.

En consecuencia, procede estimar este motivo de anulación al amparo del art. 41.1.f), si bien precisando, 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: *el convenio ha sido suscrito en una no admisible 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, en los términos indicados, de este motivo hace improcedente el análisis de las demás causas de anulación alegadas tanto en relación con la validez de un convenio que ya hemos declarado radicalmente nulo, como respecto de infracciones acaecidas en el devenir del procedimiento arbitral propiamente dicho, por



más que, a mayor abundamiento, la Sala no pueda dejar de constatar -a la vista del Expediente arbitral remitido - *que asiste toda la razón al demandante cuando se queja de que el Laudo se dicta el 1 de agosto de 2016 sin haberse pronunciado el Árbitro sobre la solicitud de interrogatorio de parte y de testifical interesadas por INMOSENIOR en su escrito de 21 de junio de 2016, y luego reiterada también por escrito el 18 de julio siguiente* .

OCTAVO.- Estimada la demanda, procede, conforme al artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , imponer a la demandada las costas causadas en este procedimiento.

Vistos los artículos de aplicación,

FALLAMOS

ESTIMAMOS la demanda de anulación de Laudo arbitral formulada por el Procurador de los Tribunales D. Ángel Rojas Santos, en nombre y representación de INMOSENIOR, S.L., contra D. Fulgencio , **anulando** el Laudo dictado con fecha 1 de agosto de 2016 -e integrado por Auto de 5 de agosto siguiente- por D. Alfonso García-Loygorri Gazapo, árbitro único designado por ASOCIACIÓN TRIBUNAL DE CONCILIACIÓN Y **ARBITRAJE** (TCA) en el procedimiento arbitral 44/2016; con expresa imposición a la parte 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.