

PEDRO L. YÚFERA SALES

Abogado

AAP Madrid (Sec. 10ª), de 7 de junio de 2012 (ROJ: AAP M 8710/2012)

FECHA DE RECEPCIÓN: 15 de junio de 2012

FECHA DE ACEPTACIÓN: 21 de noviembre de 2012

TIPO DE ARBITRAJE: Arbitraje institucional.

SECTOR DE NEGOCIO O ESPECIALIDAD JURÍDICA: Propiedad Horizontal.

OBJETO: No se despacha ejecución forzosa del laudo por no aportarse el convenio arbitral; valoración de los acuerdos comunitarios sometiendo las cuestiones de la Comunidad al sistema arbitral.

RECURSO: Se estima.

OTRAS CUESTIONES ABORDADAS: Control judicial de oficio de la regularidad del laudo.

TIPO DE ARBITRAJE Y CORTE ARBITRAL: En Derecho – Asociación Corte Española de Arbitraje económico de Derecho y Equidad.

PONENTE: Angel Vicente Illescas Rus.

INTERÉS DEL AUTO: Alto.

ABSTRACT

En una determinada Comunidad de Propietarios se adoptó, por unanimidad, someter a una Corte Arbitral las discrepancias que pudieran surgir en el futuro entre los distintos copropietarios en relación al cobro de las deudas de los vecinos morosos.

Producido una serie de impagos, la Comunidad solicita la emisión de un laudo y emitido éste y solicitada la ejecución judicial forzosa de conformidad con el artículo 517 de la LEC, el

Juzgado de Primera Instancia acuerda no haber lugar al despacho de ejecución por no aportarse el convenio arbitral.

PALABRAS CLAVE

Propiedad Horizontal, Ejecución forzosa, Acuerdos comunitarios, Comunidad de propietarios, Artículo 9.

TYPE OF ARBITRATION: Institutional arbitration.

BUSINESS SECTOR OR / LEGAL SPECIALITY: Condominium.

OBJECT: Enforcement of arbitration award not decided as arbitration agreement not produced; assessment of community agreements subjecting the issues of the Community to arbitration system.

APPEAL: Upheld.

OTHER ISSUES ADDRESSED: Judicial control *de oficio* of lawfulness of awards.

TYPE OF ARBITRATION AND ARBITRATION TRIBUNAL: In Law - Asociación Corte Española de Arbitraje económico de Derecho y Equidad (Spanish Court of Arbitration economic Law and Equity association).

RAPORTEUR: Vicente Angel Illescas Rus.

INTEREST: High.

ABSTRACT

A certain Community of Owners unanimously agreed to submit any disputes arising in the future between the various co-owners in relation to payments due from debtor members to an Arbitration Tribunal.

After a series of non-payments, the Community sought issuance of an award and once issued requested judicial enforcement of same pursuant to Article 517 of the *Ley de Enjuiciamiento Civil* (Civil Procedure Act); the Court of First Instance held that enforcement could not go ahead without production of the owners' agreement.

KEYWORDS

Condominium, Enforcement, Condominium resolutions, Condominium of owners, Article 9.

AAP Madrid (Sec. 10ª), de 7 de junio de 2012 (ROJ: AAP M 8710/2012)

COMENTARIO

El Auto de la sección 10ª de la Audiencia de Madrid, siguiendo lo ya resuelto en idénticos términos por las secciones 8ª, 10ª, 13ª y 25ª de la misma Audiencia, revoca el Auto del Juzgado de Primera Instancia que acordaba no haber lugar a la ejecución del laudo arbitral dictado.

En el caso que nos ocupa, en una Junta General Ordinaria se tomó por unanimidad de todos los comuneros el acuerdo de someter las reclamaciones de cuotas comunitarias a un arbitraje a través de una determinada Corte Arbitral. El acuerdo unánime se adoptó por los presentes en la reunión y por los ausentes al no hacer oposición alguna en el plazo de tres meses al referido acuerdo. Ningún copropietario, incluido el ahora afectado, manifestó su oposición al acuerdo por lo que el mismo devino firme. Tiempo después y planteada la reclamación, la Comunidad acude a la Corte Arbitral, el propietario afectado no comparece, se dicta el laudo y cuando la Comunidad solicita la ejecución judicial, el Juzgado de Primera Instancia, de oficio, acuerda que no ha lugar a la ejecución por no aportarse un convenio arbitral.

Frente a ello la Comunidad interpone recurso de apelación dictándose por la Sección 10ª de la Audiencia de Madrid un Auto por el que estimando el recurso acuerda revocar la anterior resolución y, en consecuencia, acuerda dar lugar al despacho de ejecución solicitada.

El Auto analiza que el acuerdo de la Comunidad de someter las posibles reclamaciones de cuotas al sistema arbitral fue adoptado por unanimidad no habiendo sido impugnado en su día por el propietario afectado. Que dicho propietario tampoco se opuso durante la tramitación del procedimiento arbitral y que tampoco presentó acción de anulación del laudo.

El juzgado de Primera Instancia basó su resolución en lo establecido en otras secciones de la misma Audiencia de Madrid (9ª, 11ª, 12ª, 14ª, 18ª, 19ª, 20ª y 21ª), en las que discrepando de las secciones a las que antes hemos hecho referencia (8ª, 10ª, 13ª y 25ª) y ante el mismo conflicto entienden que no es válido el acuerdo comunitario de sometimiento general a arbitraje pues si bien existe «voluntad de la comunidad» se precisa la voluntad expresa de comunero afectado. Es decir, exigen un plus de sometimiento voluntario expreso.

Aquí, esta sección 10ª, arguye que en otros casos resueltos por otras secciones se debatía un proceso de anulación de un laudo mientras que aquí esto no sucede y por ello el Juzgador de oficio no puede deducir que no haya una inequívoca y concluyente voluntad contraria del ejecutado al acuerdo alcanzado, al proceso arbitral seguido o al laudo dictado (FD Cuarto) y es por ello que procede dar lugar a la ejecución del laudo.

Independientemente de lo aquí resuelto no hay duda de la existencia de discrepancia entre las distintas secciones de la Audiencia de Madrid y lo que en el fondo se discute: si una Comunidad está facultada o no, para tomar en Junta General el acuerdo concreto de someter en el futuro la resolución de determinados conflictos comunitarios a arbitraje.

Señala el Auto (FJ Sexto): *«Podría argüirse que en los casos en que, como aquí acaece, el convenio arbitral se afirma concluido como acuerdo en el seno de una Junta de comunidad falta un documento firmado por los interesados, y no hay tampoco un intercambio de actos de comunicación. Pero como cualquier otro acto convencional, basta con que sea afirmado por una de las partes y no negado por la otra y no puede dudarse de que hay voluntad favorable al acuerdo adoptado tanto por los comuneros presentes que votaron a favor cuanto de los ausentes que, notificados del mismo, no ejercitan las correspondientes acciones orientadas a su anulación o expresan de cualquier otro modo su disconformidad, lo que no representa un consentimiento por actos presuntos, sino tácitos, que son perfectamente válidos y eficaces. Nótese que el silencio, cuando se puede –y se debe reaccionar– equivale a la exteriorización explícita de la voluntad».*

La resolución entiende que sí al adoptar en su día el acuerdo el comunero nada dijo quedó vinculado. Defiende, en consecuencia, la libertad de pacto para el sometimiento al sistema arbitral.

La discrepancia que subyace entre las distintas secciones es la interpretación del artículo 9 de la ley de arbitraje 60/2003, de 23 de diciembre y en particular la manifestación de voluntad de las partes de someterse a arbitraje. Frente a unas la adopción del acuerdo y su no impugnación es suficiente mientras que para las otras precisa que adoptado el acuerdo el propietario afectado lo acepte expresamente.

El artículo 9 de la ley de arbitraje, en su punto 1, cuando habla del convenio arbitral señala que lo importante es que *«deberá expresar la voluntad de las partes de someter a arbitraje todas o algunas controversias»* pero además añade que *«podrá adoptar la*

forma de cláusula incorporada a un contrato o de acuerdo independiente» y luego en su punto 3, habla de posibles medios de comunicación. Es decir opta por una libertad de forma siempre y cuando no exista duda de las partes de someterse a un arbitraje.

Si ello es así, no vemos inconveniente en que si se desprende que existe voluntad de las partes de someterse a un arbitraje deba admitirse el mismo y un acuerdo comunitario si ha sido debidamente notificado y no impugnado reviste la aceptación de lo establecido.

Podríamos aplicar por analogía el reparto de los gastos entre los comuneros de forma distinta a la establecida en la ley y/o en los estatutos. No existe inconveniente alguno entre los comuneros que, al amparo de lo establecido en los artículos 14 y 17 de la LPH, establezcan una forma de reparto de, por ejemplo, por partes iguales o exonerar a determinados elementos privativos del pago de determinados gastos y ello vincula a todos los copropietarios que tomaron ese acuerdo. Quien no esté de acuerdo puede impugnarlo judicialmente de conformidad con el artículo 18 de la calendada ley. En consecuencia, alcanzado el acuerdo y no impugnado el mismo vincula a los propietarios que lo aceptaron.

Sin embargo, si a pesar del acuerdo alcanzado ello no se inscribe en el Registro de la Propiedad los referidos acuerdos no vinculan a terceros de buena fe que confiaron en la publicidad registral y por ello a los nuevos adquirentes no les vincularía el referido acuerdo aun cuando constase en el libro de Actas.

Pues bien lo que podría o debería admitirse es que no existe inconveniente alguno en someter al sistema arbitral los conflictos entre los copropietarios mediante un acuerdo comunitario al cual quedarían todos vinculados si el mismo no se impugna en tiempo y forma, pero por dicha misma razón sólo afectaría a los que hubiesen sido propietarios en el momento de alcanzar el acuerdo.

De esa forma se respetaría la voluntad de las partes (lo aceptaron en su momento y no lo impugnaron) y frente a ello nada se debería objetar.