

Estimados compañeros.

En este Boletín aportamos los tipos de referencia del mercado hipotecario aprobados por el Banco de España (adjuntamos archivo) y abordamos dos cuestiones que nos interesan:

- 1) La tasación pericial contradictoria: Agencias Tributarias VS Peritos API.
- 2) El arbitraje institucional y los laudos en materia de arrendamientos.

Son muchos los colegiados que preguntan sobre la problemática que presenta la **tasación pericial contradictoria** prevista en los arts. 57 y 135 de la Ley General Tributaria y en la normativa sobre ITPAJD (art. 121 Rto.) e ISD (art. 98 Rto.) con relación a los API, y en particular, el criterio de algunas Delegaciones Provinciales de las Agencias Tributarias Estatales o Autonómicas de rechazar sus dictámenes de valoración.

Se pone igualmente de manifiesto en el Consejo General la preocupación de los Presidentes de Colegios que abiertamente combaten estas actuaciones “arbitrarias” de la Administración. Recientemente llegan noticias del procedimiento contencioso iniciado por el Consejo Andaluz de Coapis contra la decisión adoptada por el Delegado de Jaén de la Agencia Tributaria Andaluza, así como la desestimación del recurso de alzada formulado por el Colegio de A Coruña contra el acuerdo de la Delegada de la Agencia Tributaria de Galicia, en ambos casos excluyendo a los API para actuar como peritos terceros en los expedientes de tasación pericial contradictoria.

Las opiniones al respecto son variadas y nos gustaría desde aquí dejar clara la posición del Consejo en esta materia:

Entre los procedimientos de gestión tributaria la LGT se refiere al de “comprobación de valores” y en éste se concede al administrado la promoción de la tasación pericial contradictoria para combatir el valor considerado por la Administración en sus actuaciones de comprobación.

La LGT habla de peritos de Colegios, Asociaciones o Corporaciones profesionales legalmente reconocidos y, en su defecto, las Sociedades de tasación.

Siendo los API peritos tasadores pertenecientes a un Colegio profesional “legalmente reconocido” y recogiendo su normativa reguladora su función de emitir consultas y dictámenes sobre el valor en venta de los inmuebles, sin embargo, en algunos casos, se rechazan las listas de tasadores remitidas por nuestros Colegios y, en otros, aún peor, se rechaza la tasación contradictoria presentada por el administrado cuando ésta ha sido emitida por un perito API.

Los principales argumentos que se utiliza para esta actitud son los siguientes:

Por un lado, el hecho evidente de que para algún tipo de tasación puede que no se tenga la cualificación adecuada.... Eso ocurriría en la tasación de inmuebles con arreglo al método del coste como ocurre a efectos del IAJD en las declaraciones de obra nueva (TSJ de Cataluña de 29-06-2009 y Andalucía en Sevilla de 16-02-2012).

Por otro, una sola Sentencia del Tribunal Supremo, la de 10 de mayo de 1999, que se reitera a modo de “corta y pega” y, sin analizar su real contenido, se repite en todas las sentencias posteriores de TTSSJJ por las que se confirma el criterio de la Administración. Sentencia en la que se crea toda una confusión de los conceptos de valor en venta, de mercado, verdadero, objetivo o real.

A los anteriores argumentos, ahora se añade en la resolución gallega otros menos consistentes: se dice que el perito tercero debe tener la misma cualificación profesional (conocimientos) que el perito de parte para evitar diferencias de criterios en el dictamen (STSJ Andalucía -Granada- de 22 de octubre de 2001); que para el ejercicio de nuestra actividad no se requiere titulación ni colegiación; o, simplemente, que para la colegiación, en cuanto cualquier título de enseñanza superior habilita para la misma, no se exige especial cualificación en materia de tasación.

Respecto a los últimos argumentos, no podemos entender que la diferente titulación de los peritos que intervienen desvirtúe la esencia de la pericia contradictoria, sino todo lo contrario, la divergencia de criterios, vista en positivo, no deja de ser siempre enriquecedora en el sentido de contribuir a la aportación de experiencia entre peritos para el fin último de la pericia que es el de la determinación del valor real de los inmuebles; y en cuanto a las tachas o dudas sobre titulación y colegiación fácil es responder que en las listas de peritos que provienen de los Colegios solo se incorporan quienes acreditan la cualificación necesaria para ello.

Para el Consejo no hay duda de la competencia de nuestros colegiados en la emisión de informes para las contradictorias por las siguientes razones, todas ellas esgrimidas en el actual contencioso llevado por el Consejo Andaluz:

1. Que el valor real al que alude la normativa tributaria se refiere, sin ninguna duda, al valor en venta (por el que se puede vender) o de mercado del inmueble, que es precisamente lo que dictaminan los API: no hay nada más real en términos económicos que el precio de las cosas; pero al ser éste, además de un término económico, un concepto jurídico (elemento objetivo del contrato consistente en la contraprestación en términos monetarios por la entrega del inmueble) desconocido por quienes son ajenos al contrato, la metodología que lleva a los peritos a determinar el valor en venta o de mercado trata en definitiva de “descubrir” el precio, pero no el subjetivamente fijado por las partes en cada operación inmobiliaria (pues el precio puede ser barato si es inferior al valor o caro si es superior), sino el que hipotéticamente debería coincidir (a eso se aspira) con la media de todos los precios que se fijan en dicho mercado (valor de mercado).
2. Pertenencia a un Colegio “legalmente reconocido”.
3. Disposición de un “título adecuado” a la naturaleza de los bienes y derechos a valorar (legislación tributaria).
4. Disposición de la necesaria “titulación oficial suficiente” (legislación civil).
5. Idoneidad y capacidad para determinar el “Valor Real” del bien inmueble que se transmita, o que se adquieran mortis causa o inter vivos.
6. Y lo que es más importante, no hay norma que excluya a los Api para este tipo de valoraciones.

No podemos estar al páiro de lo que en cada lugar, caprichosamente, decida la Administración (en algunos territorios tasan los API y en otros no), por lo que habrá que seguir esta cuestión hasta el final.

En cuanto al **arbitraje institucional** es un tema que preocupa al Consejo Rector y que, junto con la institución de mediación, está en vías de darle un nuevo impulso que permita a los API actuar como árbitros en los conflictos inmobiliarios, especialmente en materia de arrendamientos.

Deberemos los API familiarizarnos con ello y, por entrar en materia, diremos que los Tribunales son muy celosos en cuanto a la forma y procedimiento arbitral anulando en muchas ocasiones los laudos (decisiones de los árbitros) por pequeñas cuestiones como puede ser la falta de notificación de las actuaciones arbitrales, lo que genera indefensión. Adjuntamos sentencia que anula un laudo por este motivo.

Sin otro particular, en Madrid a 25 de junio de 2015.

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

6123 *Resolución de 1 de junio de 2015, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.*

Mayo de 2015

| Tipos de referencia ¹ | Porcentaje |
|--|------------|
| 1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años | 0,535 |
| 2. Referencia interbancaria a un año (Euríbor) | 0,165 |
| 3. Permuta de intereses/ <i>Interest Rate Swap</i> (IRS) al plazo de cinco años | 0,384 |
| 4. Tipo interbancario a un año (Míbor) ² | 0,165 |

Madrid, 1 de junio de 2015.–El Director General de Estabilidad Financiera y Resolución, Julio Durán Hernández.

¹ La definición y la forma de cálculo de estos índices se recogen en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio («BOE» de 6 de julio).

² Este tipo dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la OM de 1 de diciembre de 1999 («BOE» de 4 de diciembre).

TSJ Madrid, Sala de lo Civil y Penal, Sec. 1.ª, 20/2015, de 10 de marzo

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 20 de mayo de 2014 tuvo entrada en este Tribunal la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales D^ª. María Lourdes Cano Ochoa, en nombre y representación de D^ª. Eva María , ejercitando contra D^ª. Carmela acción de anulación del laudo arbitral dictado con fecha 14 de marzo de 2011 por D. Jaime Zotes González, árbitro único designado por ASOCIACIÓN CORTE ESPAÑOLA DE ARBITRAJE ECONÓMICO DE DERECHO Y EQUIDAD en el expediente arbitral 51/3973.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda tras la subsanación de defecto de postulación por Decreto de la Secretaria Judicial de fecha 14 de julio de 2014 y realizado el emplazamiento de la demandada, ésta, representada por la Procuradora de los Tribunales D^ª. María Esperanza Álvaro Mateo, presentó contestación a la demanda mediante escrito de fecha 25 de septiembre de 2014, registrado en este Tribunal el mismo día 25.

TERCERO.- Por Diligencia de Ordenación de 22 de octubre de 2014 se tiene por comparecida a la demandada y por contestada en tiempo y forma la demanda, requiriendo a la demandada para que se pronuncie sobre la cuantía del procedimiento.

CUARTO.- Mediante Diligencia de Ordenación de 4 de noviembre de 2014 se fija la cuantía del procedimiento en 7.915,87 euros, dando traslado de la contestación a la parte demandante por diez días para la presentación de documentos adicionales o proposición de prueba.

QUINTO.- Por escrito registrado en este Tribunal el 25 de noviembre de 2014, la representación de la actora reitera en sus propios términos la proposición de prueba efectuada en su escrito de demanda y, además, solicita se tenga por aportado el Auto firme de la AP Madrid (Sec. 12ª) nº 338/2014, de 20 de noviembre, recaído en el recurso de apelación nº 312/2014 , interpuesto contra el Auto 7/2014, de 14 de enero, dictado por el JPI nº 101 de Madrid, en el proceso de ejecución de laudo arbitral nº 1130/2011, que se deja sin efecto, declarando la nulidad del despacho de la ejecución y de todas las actuaciones posteriores, con levantamiento de los embargos trabados y devolución a la ejecutada de las cantidades que, a consecuencia de la ejecución, haya percibido la ejecutante.

SEXTO. - Por Auto de 12 de enero de 2015 se acuerda recibir el pleito a prueba, admitir y tener por aportada la documental acompañada por las partes a sus escritos, y admitir la documental consistente en que se requiera a la Corte Española de Arbitraje Económico de Derecho y Equidad, con domicilio en c/ Núñez de Balboa, nº 114, oficina 19, piso 3, para que remita el expediente nº 51/3793; subsidiariamente, dicho expediente se recabará del Juzgado de Primera Instancia nº 101 de Madrid (autos de ejecución forzosa nº 1130/2011); asimismo, se acuerda no admitir el resto de las pruebas propuestas y no haber lugar a la celebración de vista pública.

SÉPTIMO.- Mediante escrito registrado en este Tribunal el 27 de enero de 2015, la representación de D^ª. Eva María interpone recurso de reposición contra el Auto de 12 de enero de 2015, por infracción de los arts. 24 CE y 283 LEC , y suplica que, revocándolo en parte, " se tenga por admitida la prueba documental propuesta consistente en el Auto nº 338, de la Audiencia Provincial de Madrid, recaído en los Autos de recurso de apelación 312/2014, acordándose su incorporación a los autos .

Por Diligencia de Ordenación de 6 de febrero de 2015 se admite a trámite el recurso y es emplazada la parte demandada para su impugnación por cinco días, la cual, mediante escrito registrado en este Tribunal el siguiente día 18 de febrero, se opone a la estimación del recurso por considerar innecesaria para la resolución de esta causa la aportación del aludido Auto nº 338 de la Audiencia Provincial de Madrid.

OCTAVO.- En Auto de 24 de febrero de 2015 la Sala acuerda desestimar el recurso de reposición interpuesto por la representación de D^ª. Eva María , contra el Auto de 12 de enero de 2015, que se confirma en su integridad, habida cuenta de que el Auto impugnado ya tiene por aportado a la causa el Auto de la AP Madrid (Sec. 12ª) nº 338/2014, de 20 de noviembre .

NOVENO.- Se señala para deliberación y fallo el día 10 de marzo de 2015, fecha en que tuvieron lugar.

Es Ponente el Ilmo. Sr. D. Jesús María Santos Vijande (Diligencia de Ordenación de 16 de junio de 2014), quien expresa el parecer unánime del Tribunal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- El laudo impugnado declara probado que la demandada, D^{ña} Eva María , han incumplido el contrato de arrendamiento suscrito con la actora, D^{ña} Carmela , por falta de abono de las rentas en el plazo establecido, y, en su virtud, declara resuelto el contrato, condena a la demandada a dejar libre y a disposición de la parte demandante el inmueble arrendado en el estado en que fue entregado, con condena a abonar a la actora 7.915,87 €, en concepto de cantidades adeudadas por impago de rentas; importe que se incrementará en 25,00 € por cada día que pase desde la firma del laudo hasta el momento en que la parte demandante obtenga la plena disposición del inmueble arrendado; todo ello con imposición de las costas devengadas en el procedimiento arbitral (427,69 €).

La demanda de anulación se sustenta en dos motivos: aduce, en primer lugar, la inexistencia o invalidez del convenio arbitral [art. 41.1.a) LA], por falta de voluntad inequívoca de las partes de someterse a arbitraje, habida cuenta de que en el contrato de arrendamiento las partes someten expresamente sus controversias a la jurisdicción de los Tribunales de Madrid, para, en un contrato anexo de la misma fecha, someter dichas controversias a un arbitraje administrado por la CORTE ESPAÑOLA DE ARBITRAJE ECONÓMICO DE DERECHO Y EQUIDAD. En segundo término, sostiene la demandante, ex art. 41.1.b) LA, la procedencia de la anulación del laudo al no haberle sido debidamente notificadas las actuaciones arbitrales.

Por el contrario, la demandada entiende prevalente la cláusula de sumisión a arbitraje del contrato de garantía del alquiler, sostiene el incumplimiento por la arrendataria de su deber de pago de la renta y su desconocimiento de que aquella hubiese abandonado la vivienda y pretendido la resolución unilateral del contrato, y estima que los intentos de notificación efectuados en la vivienda arrendada se corresponden con lo estipulado en el contrato, sin que la inquilina haya observado su obligación, igualmente contractual, de notificar cualquier cambio de domicilio a efectos de notificaciones.

SEGUNDO .- Es cierto, tal y como se indica en la demanda, que la estipulación 22^a del contrato de alquiler suscrito el 9 de diciembre de 2009 establece -doc. 3 de la demanda- que " para cualquier litigio o diferencia relacionada con el presente contrato, ambas partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid renunciando a cualquier otro fuero que, en su caso, pudiera corresponderles ". La Sala comprueba asimismo que el Convenio Arbitral anexo al contrato, de la misma fecha, que se constituye como " Garantía de alquiler ", dispone que las partes firmantes del contrato de arrendamiento " manifiestan su voluntad inequívoca de garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento, sometiendo las posibles controversias derivadas del incumplimiento del referido contrato a la Ley de 60/2003 y de la A. Corte Española de Arbitraje Económico de Derecho y Equidad como Organismo Arbitral, aceptando expresamente el presente convenio arbitral y sus estipulaciones al reverso ". De esta contradicción infiere la actora que no existe convenio arbitral por falta de voluntad de sometimiento a arbitraje.

Sobre este primer motivo de anulación ya ha tenido ocasión de pronunciarse esta Sala en sentido desestimatorio, ante un argumento y en un caso sustancialmente idénticos, en su Sentencia de 5 de junio de 2013 (ROJ STSJ M 8230/2013- ECLI:ES:TSM :2013:8230), cuyo FJ 2 proclamaba:

"Al respecto, hay que tener en cuenta, en primer término, que el art. 2.1 de la Ley de Arbitraje actual, mantiene el criterio del mismo artículo de la LA 60/2003, abandonando el criterio enumerativo de la legislación anterior (art. 2 de la Ley 36/1988) y fija la arbitrabilidad en la disponibilidad legal, al establecer: " Son susceptibles de arbitraje las controversias sobre materias de libre disposición conforme a derecho ". A su vez La Ley de Arrendamientos Urbanos con respecto a las controversias arrendaticias (arrendamientos de vivienda, desahucios) en su art. 39.5 establece que: " Las partes podrán pactar el sometimiento de los litigios a los tribunales arbitrales, de conformidad con lo establecido en la Ley 36/1988, de 5 de diciembre ". La derogación del antedicho artículo por la Ley de Enjuiciamiento Civil (Disposición Derogatoria Única 2. 6^ª) se integra en la concentración en la L.E.C. de todas las normas procesales hasta entonces dispersas, pero no supone la negación de la arbitrabilidad de las controversias arrendaticias, ya que la derogación se extiende a todo el Título V de la L.A.U. en el que se regulan los procesos arrendaticios y no afectó al art. 30.4 de la Ley de Arbitraje 36/1988 , norma introducida por la Disposición Adicional Séptima de la L.A.U , en el siguiente contenido: " *En los procedimientos arbitrales que traigan causa de contratos sometidos al régimen jurídico de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a falta de pacto expreso de las partes, los*

árbitros deberán dictar el laudo en el término de tres meses, contado como se dispone en el número 1 de este artículo ". Corresponde a la parte demandante, a tenor de las reglas sobre carga de la prueba establecidas en el art. 217.1 y 2 de la L.E.C ., la obligación de acreditar y, por tanto, de soportar las consecuencias de la falta de prueba de la inexistencia de voluntad y/o la concurrencia de dolo civil o de error en el consentimiento en el convenio arbitral. El error que invalida el consentimiento ha de ser esencial, es decir, ha de recaer sobre la sustancia de la cosa, no ha de ser imputable al que lo padece y, además no debe ser evitable mediante una diligencia media (art. 1266 C.C .) y no se integra en dicho ámbito la firma de un documento en el que consta claramente el sometimiento a un arbitraje y la obligación de acatar el laudo. El convenio arbitral, podrá adoptar la forma de cláusula incorporada a un contrato o de acuerdo independiente, y deberá expresar la voluntad de las partes de someter a arbitraje todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir respecto de una determinada relación jurídica, contractual o no contractual. La firma de un convenio arbitral, anexo a un contrato de arrendamiento, tras éste supone, por si sola, una manifestación de voluntad novadora respecto a las cláusulas previas incompatibles con él, ajena al ámbito de los vicios de la voluntad (STSJ Cantabria de 8 de mayo de 2012). Aplicando lo anterior a éste supuesto llegamos a la conclusión de que la parte demandante no ha acreditado la falta de voluntad o el error en consentimiento con respecto al convenio arbitral, pues ello era evitable, dado que en el anexo firmado se observa con claridad de que se trata de un documento de garantía de la Corte de Arbitraje Económico de Derecho y Equidad, tal y como se encabeza en el documento, constando el sello de la citada Corte, que en el mismo se hace constar que se entrega una copia al arrendador y otra al arrendatario, que se encuentra firmado por ambos, y del que se desprende con claridad que para las controversias surgidas del contrato de arrendamiento las partes aceptan el convenio arbitral de la citada Corte sometiéndose a la Ley de Arbitraje vigente en aquel momento, la Ley 60/2003, implicando la firma posterior del mismo, con respecto al contrato de arrendamiento, la voluntad novadora de las cláusulas de éste último incompatibles con el convenio arbitral. Consecuencia de lo dicho anteriormente debe ser la no declaración de inexistencia o nulidad del citado convenio arbitral".

El motivo de anulación es desestimado.

TERCERO .- En segundo lugar, alega la actora que no le han sido debidamente notificadas las actuaciones arbitrales ni el laudo, y que sólo ha tenido conocimiento de que contra ella se ha seguido un procedimiento arbitral con resultado condenatorio cuando, en la ejecución forzosa del laudo -autos 1130/2011, del JPI nº 101 de Madrid-, se han acordado los correspondientes embargos y se ha localizado su domicilio.

Aduce, como causa de su desconocimiento, que ya no se hallaba en la vivienda arrendada, fijada en el contrato de alquiler a efectos de notificaciones -c/ DIRECCION000 , NUM000 , NUM001 , NUM002 , en Madrid-, a la que, según el laudo, se remitió la notificación del inicio del procedimiento arbitral por carta certificada de 3 de marzo de 2011: la actora manifiesta que abandonó esa vivienda, tras resolver el contrato en junio de 2010 con fecha de agosto de ese año, con conocimiento y anuencia de la arrendadora, a la que habría comunicado que le dejaba las llaves en el buzón de la propiedad... Alega, asimismo, que del 1 de septiembre de 2010 al 5 de noviembre de 2011 fijó su residencia en la c/ DIRECCION001 , NUM003 , NUM004 NUM005 , de Madrid; del 15.11.2011 a noviembre de 2012 vivió en la c/ DIRECCION002 , nº NUM006 , NUM007 NUM005 ., de esta capital; fecha en la que se trasladó a Nueva Zelanda, regresando a España el 24 de junio de 2013.

Como ya hemos indicado, la demandada dice desconocer que la Sra. Eva María hubiese abandonado la vivienda y pretendido la resolución unilateral del contrato, y estima que los intentos de notificación efectuados en la vivienda arrendada se corresponden con lo estipulado en el contrato, sin que la inquilina haya observado su obligación, igualmente contractual, de notificar cualquier cambio de domicilio a efectos de notificaciones.

CUARTO .- Para el análisis del segundo motivo de anulación planteado se ha de partir del tenor del art. 5.1 LA, vigente a la firma del convenio arbitral el 9 de diciembre de 2009, como anexo al contrato de arrendamiento de la misma fecha, que dispone:

" Salvo acuerdo en contrario de las partes y con exclusión, en todo caso, de los actos de comunicación realizados dentro de un procedimiento judicial, se aplicarán las disposiciones siguientes:

a) Toda notificación o comunicación se considerará recibida el día en que haya sido entregada personalmente al destinatario o en que haya sido entregada en su domicilio, residencia habitual, establecimiento o dirección. Asimismo, será válida la notificación o comunicación realizada por télex, fax u otro medio de telecomunicación electrónico, telemático o de otra clase semejante que permitan el envío y la recepción de escritos y documentos dejando constancia de su remisión y recepción y que hayan sido designados por el interesado. En el supuesto de que no se descubra, tras una indagación razonable, ninguno de esos lugares, se considerará recibida el día en que haya sido entregada o intentada su entrega, por correo certificado o cualquier otro medio que deje constancia, en el último domicilio, residencia habitual, dirección o establecimiento conocidos del destinatario."

A su vez, hay que tener en cuenta que en el laudo arbitral impugnado, de fecha 14 de marzo de 2011, en el Antecedente de Hecho Sexto, se hace constar, con respecto a las comunicaciones a la demandada, que el apartado e) del Convenio Arbitral - remitido con el expediente arbitral- dispone que

"Las notificaciones del árbitro a las partes y de éstas a aquél se practicarán a través de la Secretaría General de esta institución Arbitral, por medio fehaciente...La puesta a disposición fehaciente será requisito suficiente para que la notificación se considere recibida por su destinatario y surta efecto dentro del curso del procedimiento arbitral . A estos efectos...cada parte designa como domicilio el que figura en el contrato de arrendamiento referenciado en este documento, y en su defecto el indicado posteriormente en la garantía del alquiler ... En todo caso, al arrendatario se le practicarán las notificaciones en el domicilio del inmueble arrendado. Cuando cualquiera de las partes en litigio cambiara su domicilio deberá comunicarlo a esta Institución Arbitral fehacientemente.

Asimismo, el análisis de la cuestión suscitada exige partir de la no necesaria equiparación , a efectos de notificaciones, entre laudos y sentencias. Criterio afirmado por el ATC 301/2005 -que inadmite una cuestión de inconstitucionalidad planteada respecto del art. 5.1 LA-, en remisión expresa a los argumentos dados por el Fiscal General del Estado en su escrito de alegaciones, a saber: "aunque exista semejanza entre el Laudo Arbitral y la Sentencia, no son idénticos, ni siquiera equiparables a los efectos de exigir una misma regulación para los actos de comunicación de tales resoluciones, fundamentalmente, por la relevancia que en el primer caso debe atribuirse a la voluntad de las partes". Ello refuerza la licitud constitucional de la diferencia de tratamiento, pues se ampara en una distinción objetivamente justificada (STC 110/1993 , FJ 4). La simplificación del sistema de notificaciones de los Laudos debe ponerse en conexión con la simplificación de todo el procedimiento arbitral, del que es lógico correlato".

Y ello en el bien entendido de que, como señala el propio ATC 301/2005 (FJ 4), existe una enorme similitud entre el supuesto regulado en el art. 5.1 LA y la atribución legal de efectos al intento de notificación de las resoluciones judiciales frustrado por causas no imputables a la Administración de Justicia (en especial , arts. 156 , 160 y 161 LEC). Lo anterior, que pone de relieve la trascendencia de la autonomía de la voluntad en el procedimiento arbitral, no obsta a que, como también ha declarado esta Sala, aunque las partes hayan pactado un régimen especial de notificaciones, pueda y deba ser aplicado el propio art. 5.a) LA, en particular en lo que concierne a la necesidad de realizar una indagación razonable para el caso de que no constare domicilio, residencia habitual, establecimiento o dirección del destinatario de la comunicación [por todas, SSTSJ Madrid de 5 de junio de 2013 (ROJ STSJ M 8230/2013) , 30 de julio de 2013 (ROJ STSJ M 11504/2013) y 15 de octubre de 2013 (ROJ STSJ M 15972/2013)].

Se trata, en definitiva, de preservar en el seno del procedimiento arbitral las garantías igualdad, audiencia y contradicción ex art. 24.1 CE . Como dice la STC 9/2005 (FJ 5), "es indudable que quienes someten sus controversias a arbitraje tienen un derecho subjetivo a la imparcialidad del árbitro (art. 12.3 de la Ley de arbitraje de 1988 y art. 17 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre , de arbitraje) y a que no se les cause indefensión en la sustanciación de las actuaciones arbitrales (art. 21.1 de la Ley de arbitraje de 1988 y art. 24.1 de la Ley de arbitraje de 2003), derechos que derivan de la misma configuración legal del arbitraje como forma de heterocomposición de los conflictos entre ellos. Pero esos derechos tienen precisamente el carácter de derechos que se desenvuelven en el ámbito de la legalidad ordinaria y que se tutelan, en su caso, a través del recurso o acción de anulación que la regulación legal del arbitraje -por medio de motivos de impugnación tasados- concede a quienes consideren que aquéllos han sido vulnerados".

En este punto la Sala considera, además de los criterios ya expuestos, los siguientes parámetros de enjuiciamiento, según doctrina constitucional conteste relativa a la interdicción de la indefensión en materia de actos judiciales de notificación y, en particular, de garantías ineludibles en el acceso a la jurisdicción, que son extensibles al arbitraje, dada su naturaleza de " equivalente jurisdiccional " (por todas, STC 176/1996), y controlables a través de la acción de anulación ex art. 41.1.f) LA, a saber:

1º) El TC ha declarado reiteradamente, desde sus primeros pronunciamientos (STC 9/1981, de 31 de marzo , FJ 6) que el art. 24.1 CE contiene un mandato implícito al legislador y al intérprete consistente en promover la defensa, en la medida de lo posible, mediante la correspondiente contradicción. Por ello, " hemos subrayado la trascendental importancia que posee la correcta constitución de la relación jurídico procesal para entablar y proseguir los procesos judiciales con plena observancia de los derechos constitucionales de defensa que asisten a las partes y el deber de los órganos judiciales de velar por la correcta constitución de dicha relación. Como consecuencia de ello, la falta o deficiente realización del emplazamiento a quien ha de ser o puede ser parte en el proceso, por ser titular de un derecho u ostentar un interés legítimo y propio en el mismo, coloca al interesado en una situación de indefensión que vulnera el referido derecho fundamental (por todas, SSTC 123/2010, de 29 de noviembre ; 196/2009, de 28 de septiembre, FJ 2 ; 166/2008, de 15 de diciembre, FJ 2 ; 12/1999, de 12 de enero , FJ 2).

2º) De ahí que, en palabras de la STC 268/2004 (FJ 4), "...pese sobre los órganos judiciales la responsabilidad de velar por la correcta constitución de aquella relación jurídica procesal ... el deber de emplazar personalmente cabe derivarlo directamente del art. 24.1 CE cuando resulten con toda claridad de las actuaciones los posibles interesados en la causa , o le sea factible al órgano judicial efectuar el emplazamiento a partir de los datos que en dichas actuaciones obren, sin que, claro está, pueda exigirse al Juez o Tribunal correspondiente el despliegue de una desmedida labor investigadora, que llevaría más bien a la indebida restricción de los derechos de defensa de los restantes personados en el proceso.

3º) También es un criterio clara y reiteradamente constatado aquel que afirma que no hay indefensión real y efectiva cuando el interesado se coloca al margen del proceso por su actitud pasiva, o cuando tiene conocimiento extraprocesal del asunto y, por su propia falta de diligencia, no se persona en la causa (por todas, SSTC 166/2008, de 15 de diciembre , FJ 2; y STC 207/2005, de 18 de julio , FJ 2). En palabras, de nuevo, de la STC 268/2000 (fj 4i n fine):

"...en supuestos de procesos seguidos inaudita parte , las resoluciones judiciales recaídas en los mismos no suponen una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva cuando la omisión o frustración de la audiencia procesal tienen su causa en la falta de diligencia del afectado en la defensa de sus derechos e intereses, bien porque se ha colocado al margen del proceso mediante una actitud pasiva con el fin de obtener una ventaja de esa marginación, bien cuando resulte probado que poseía un conocimiento extraprocesal de la existencia del litigio en el que no fue personalmente emplazado (SSTC 80/1996, de 20 de mayo, FJ 2 ; 81/1996, de 20 de mayo, FJ 3 ; 121/1996, de 8 de julio, FJ 2 ; 29/1997, de 24 de febrero, FJ 2 ; 49/1997, de 11 de marzo, FJ 2 ; 86/1997, de 22 de abril, FJ 1 ; 99/1997, de 20 de mayo, FJ 4 ; 118/1997, de 23 de junio, FJ 2 ; 165/1998, de 14 de julio , FJ 3;; SSTC 219/1999, de 29 de noviembre, FJ 2 ; 7/2000, de 17 de enero, FJ 2 ; 12/2000, de 17 de enero, FJ 3 ; y 65/2000, de 13 de marzo , FJ 3). Al respecto no ha de olvidarse que la posible negligencia, descuido o impericia imputables a la parte, o el conocimiento extraprocesal de la causa judicial tramitada supuestamente sin conocimiento del interesado, que vaciaría de contenido constitucional su queja, no puede fundarse sin más en una presunción cimentada en simples conjeturas, sino que debe acreditarse fehacientemente para que surta su efecto invalidante de la tacha de indefensión, pues lo presumido es, justamente, el desconocimiento del proceso si así se alega (SSTC 219/1999, de 29 de noviembre, FJ 2 , y 128/2000, de 16 de mayo , FJ 5).

QUINTO .- La aplicación al presente caso de la doctrina expuesta en los fundamentos precedentes aboca a la estimación del recurso.

En palabras de la reciente Sentencia de esta Sala de 27 de enero de 2015 (FJ 3), lo esencial es analizar, en las circunstancias de cada caso, si " la institución arbitral realiza una actividad suficiente para posibilitar la defensa del

demandado " (Roj: STSJ M 209/2015 - ECLI:ES:TJMJ:2015:209). Pues bien, examinados los hechos acaecidos en el caso, la Sala comprueba que ni el árbitro ni la institución arbitral han realizado la mínima actividad indagatoria que les era exigible para posibilitar la defensa de la Sra. Eva María .

En efecto, ante todo, la Sala constata que en el procedimiento arbitral sólo se han realizado dos intentos de notificación, ambos fallidos, en el domicilio señalado en el contrato de arrendamiento: el primero, mediante carta certificada en la que, según el antecedente sexto del laudo impugnado, se notificaba el inicio del procedimiento arbitral, la designación y aceptación del árbitro, y se daba traslado por siete días de las alegaciones y pruebas presentadas por la actora, a fin de que la demandada alegase y propusiese prueba; el segundo, se correspondería con el intento de notificación del laudo mediante burofax, que consta " no entregado, dejado aviso ", según telegrama de fecha 14 de mayo de 2011 -obrante en el expediente remitido a la causa y acompañado como doc. 8 de la demanda.

El Tribunal no ignora que, como regla, el domicilio indicado en el contrato de alquiler es el válido a efectos de notificaciones y que, si el arrendatario cambia de domicilio, debe notificarlo... Ahora bien, en el presente caso existen indicios suficientes para concluir que la arrendadora podía razonablemente saber de antemano que, en ese domicilio, era más que probable que no viviera la notificada, y que así se deducía, de entrada, de su propio escrito de solicitud de arbitraje ante la Corte llamada a administrarlo.

Sin que la vincule en absoluto, coincide la Sala, en este punto, con la valoración probatoria realizada, a otros efectos -los anulatorios del despacho de la ejecución del laudo-, por la Sección 12ª de la Audiencia Provincial de Madrid en su Auto nº 338/2014, de 20 de noviembre , incorporado a la causa, a saber (FJ TERCERO):

que " en la solicitud de arbitraje que presentó la arrendadora, obviamente anterior a cualquier actuación arbitral, ya se dejó claro, para cualquiera que leyese atentamente, que la inquilina no vivía en el domicilio constituido por el inmueble objeto del arrendamiento. Expresamente se decía -punto 4 del escrito de solicitud de arbitraje: 'a fecha de hoy -10/03/2011-, todavía no me ha devuelto las llaves del piso, pese a haberme dicho por teléfono que me las dejaba en el buzón , dando por resuelto unilateralmente el contrato de arrendamiento . Yo le indiqué que las dejara en una notaría, y solicitara un acta del estado del piso, con documento fotográfico. JAMÁS lo hizo y JAMÁS entregó las llaves " .

"Sin entrar a valorar, desde el punto de vista sustantivo, si esa era o no forma adecuada de extinguir el arrendamiento y dar por finalizada la posesión, o si la arrendadora podía exigir de la inquilina levantamiento de acta notarial, lo que importa es que de la propia solicitud -de arbitraje- se infería que la hoy ejecutada había abandonado el inmueble".

"A pesar de ello, el árbitro decidió seguir practicando, sin indagación alguna del nuevo domicilio de la inquilina, las notificaciones en el inmueble arrendado"

Esa valoración probatoria se ve corroborada por otro hecho afirmado por la actora -identificando el momento en que tiene lugar y las actuaciones judiciales en que se hace constar ese hecho (los reseñados autos de ejecución nº 1130/2011, del JPI nº 101 de Madrid 9), y no negado de contrario , cual es que en el lanzamiento de 14 de septiembre de 2012, la arrendadora manifiesta " que existían unas llaves en el buzón que pudieran ser de la vivienda " (acta de la diligencia de lanzamiento).

Asimismo, no cabe desconocer cuán relevante es que no se aprecien indicios de que la conducta de la Sra. Eva María haya sido contraria a la buena fe, buscando sustraerse al procedimiento arbitral o a los autos de ejecución, para luego prevalerse de tal circunstancia. Antes al contrario, da cumplida cuenta -escrito de 4 de diciembre de 2013, registrado el mismo día, solicitando del JPI nº 101 de Madrid la nulidad del despacho de ejecución del laudo, acompañado como doc. nº 6 de la demanda de anulación- de dónde ha residido desde que manifiesta haber abandonado la vivienda alquilada, indicando su arraigo profesional; del domicilio que consta en la Dirección General de Tráfico; del que le consta al Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE), a efectos de prestaciones por desempleo; de la realidad de las fechas de ida y vuelta de su viaje a Nueva Zelanda...

Todo ello fuerza a concluir que el árbitro debió efectuar alguna indagación razonable del domicilio de la inquilina demandada en el procedimiento arbitral, pues tenía indicios sobrados -por las propias manifestaciones de la

solicitante de arbitraje- de que la arrendataria había dado por resuelto el contrato de arrendamiento, afirmando abandonar la vivienda y dejar las llaves en el buzón. En estas circunstancias, hacer caso omiso de un hecho afirmado por la propia actora en su perjuicio -en tanto en cuanto revelaba la necesidad de practicar alguna indagación para localizar a la inquilina demandada-, entraña una lesión evidente del derecho de defensa de D^a Eva María , que hace inexcusable la anulación del laudo impugnado ex art. 41-1.b) LA.

SEXTO.- Estimada la pretensión anulatoria de la demanda, es obligado, conforme al artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , imponer a la demandante 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 dictado con fecha 14 de marzo de 2011 por D. Jaime Zotes González, árbitro único designado por ASOCIACIÓN CORTE ESPAÑOLA DE ARBITRAJE ECONÓMICO DE DERECHO Y EQUIDAD en el expediente arbitral nº 51/3973 , formulada por la Procuradora de los Tribunales D^a. María Lourdes Cano Ochoa, en nombre y representación de D^a. Eva María ; 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.