

REVISTA
ARANZADI DOCTRINAL

JUNIO 2012 • NÚM. 3

DIRECCIÓN

Antonio Salas Carceller

Entrega del recibo de salarios en papel

ERE concursal y RDL 3/2012

Potestad sancionadora en materia de tráfico

Simulación relativa por interposición de persona en compraventa

Doctrina de la ignorancia deliberada

Compensatory damages y punitive damages

La prueba pericial

La administración concursal

Intervención de las comunicaciones telefónicas

Contrato de servicios y concesión de servicios

Medidas urgentes para garantizar la sostenibilidad del Sistema Nacional de Salud

Reducción de jornada laboral diaria por guarda legal

La estrategia en la defensa eficiente

Convenio arbitral en junta de propietarios no impugnado por copropietario no asistente

VALIDEZ DEL CONVENIO ARBITRAL ADOPTADO EN JUNTA DE PROPIETARIOS RESPECTO DEL COPROPIETARIO QUE NO ASISTE A LA JUNTA DE PROPIETARIOS QUE LO ADOPTÓ Y QUE TAMPOCO LO IMPUGNA

ANTONIO MARÍA LORCA NAVARRETE

Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad del País Vasco
Facultad de Derecho de San Sebastián

SUMARIO: 1. ARBITRAJE Y PROPIEDAD HORIZONTAL. 2. NO VALIDEZ DEL CONVENIO ARBITRAL ADOPTADO EN JUNTA DE PROPIETARIOS RESPECTO DEL COPROPIETARIO QUE NO ASISTE A LA JUNTA DE PROPIETARIOS QUE LO ADOPTÓ Y QUE TAMPOCO LO IMPUGNA. 3. ¡AHORA SÍ!: VALIDEZ DEL CONVENIO ARBITRAL ADOPTADO EN JUNTA DE PROPIETARIOS RESPECTO DEL COPROPIETARIO QUE NO ASISTE A LA JUNTA DE PROPIETARIOS QUE LO ADOPTÓ Y QUE TAMPOCO LO IMPUGNA.

1. ARBITRAJE Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Si la LPH pareciera *prenda de promesa* para albergar las *bondades* del arbitraje derivadas de una comprensión *pedem literae* de la *vinculación* del convenio arbitral a los miembros de una comunidad de propietarios, al final podría vislumbrarse que *sólo* ha servido para iluminar soluciones dispares, titubeantes, ambiguas... es decir nada concluyentes.

No obstante, creo que se ha braceado ya un tanto de trecho para sostener *buenamente a flote* el objetivo cifrado en la *validez del convenio arbitral adoptado en Junta de propietarios aún cuando algún copropietario no asista a la misma y, además, no impugne el acuerdo de Junta por el que se adoptó la vinculación a arbitraje de la comunidad de propietarios*.

En efecto, si enmarcáramos dentro del *contexto «funcional»* de una comunidad de copropietarios, la *«formula del convenio arbitral»* reluciría de golpe un abanico de posibilidades nada desdeñables. Lo que supone *prolongar* el objetivo legislativo que, en su momento, se propuso la LPH. Lo que tengo para mí como un buen comienzo.

De ahí que me siento proclive a asegurar de antemano que ahondar en la

«*formula del convenio arbitral*» en el contexto «*funcional*» de una comunidad de copropietarios se revela incomparablemente más eficaz y que el dispendio de fatigas que puedan surgir en orden a *neutralizar* –mediante la interpretación sistémica– los efectos irracionalistas subsiguientes que pudieran surgir, no resultaran vanos.

Con ese convencimiento, deseo tomar partido por lo que entiendo es uno de los *rudimentos* de la cultura del arbitraje en el ámbito sistémico de la LPH. Por eso y para ahorrarme el bochorno que supondría darle vueltas a unos cuantos lugares comunes y habituales de la LPH, no sucumbiré a la tentación de demorarme en lo archisabido: la *operatividad* del binomio *libre disposición-propiedad horizontal* depende, en gran medida, de la *ubicación* de un *convenio arbitral* en el *régimen de la propiedad horizontal*.

Esta de sobra insistir, pues, que en el ámbito sistémico de la LPH puede ostentar una posición prevalente la *ubicación* del convenio arbitral [de conformidad con la vigente LA] y que esa posición *se supedita*, en todo caso, al *acuerdo* –principio de autonomía de la voluntad– *que sobre «la opción arbitraje» adopte la Junta de Propietarios*¹.

En efecto, no debería ser infrecuente –aunque todavía lo sea en determinados pagos– conceder que, en la resolución de controversias en materia de propiedad horizontal, se requiere que sea la Junta de Propietarios el órgano *legitimado* para plantear la *opción arbitraje* y adoptarla. Y así se desprende del artículo 14.e) LPH, según el cual corresponde a la Junta de Propietarios: «*conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la Comunidad...*».

Así pues *ad cautelam*, es decir para preservar una mínima pulcritud en mi exposición, me parece prudente comenzar por contemplar la *opción arbitraje* desde la *exclusiva claraboya* de la Junta de Propietarios.

Y que yo sepa nadie discute en el momento presente –puede que en tiempos pretéritos, sí– que la LPH *canoniza el principio de autonomía de la voluntad de las partes*. Aunque esa exasperante –para algunos– formulación de incontrolada libertad, no podía menos que alentar algún movimiento de resistencia.

Et faute de mieux, se postula por la LPH una concreta comprensión de la misma consistente en que para la validez de la *opción arbitraje* bastaría el voto de la *mayoría del total de propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación* (art. 17.3. párr 2º LPH).

Y enseguida se avista que, sobre la base de ese *acuerdo* adoptado en Junta de copropietarios, *podría suscribir el presidente de la comunidad, en nombre de la misma, el correspondiente convenio arbitral*. Aunque, en cualquier caso, no debe

1. A. M^a. LORCA NAVARRETE. *La garantía del convenio arbitral y su jurisprudencia. Origen negocial del convenio arbitral. Clases y efectos. El origen de la institucionalización del arbitraje mediante el convenio arbitral: la creación de Tribunales y Cortes arbitrales*. Edición Instituto Vasco de Derecho Procesal subvencionada por la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID). San Sebastián 2010, pag. 169.

ignorarse que, también, estará legitimado a tal fin cualquier otro propietario de la comunidad de propietarios.

Por tanto, a fin de que las cosas queden puestas en su sitio, habré de aludir a que si bien es la Junta de Propietarios la legitimada para optar por el arbitraje, la cuestión que surge, inmediatamente, es la relativa a la ubicación topográfica del convenio arbitral. En tal sentido, cabrían las siguientes propuestas. Puede ubicarse el convenio arbitral en el título constitutivo de la propiedad, bien en los Estatutos, bien en el acta que se redacta al término de la Junta de Propietarios o, en fin, en las normas de régimen interior².

Sigámosle la huella a cada uno de esos supuestos. La ubicación de un convenio arbitral en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal, es posible en la medida en que, según el artículo 5 LPH, el título «...podrá —es facultativo— contener, además, las reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio...». O sea que incluir un convenio arbitral en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal es, no sólo respuesta de lo que es un ámbito facultativo sino que es disposición no prohibida por la ley en orden al uso o destino del edificio.

Y como de lo que se trata es de matrimoniar título constitutivo de la Propiedad Horizontal con arbitraje, qué mejor comprensión para tal fin que la que me ofrece el ponente NEIRA MEDÍN cuando admite expresamente la ubicación de un convenio arbitral en la escritura de constitución de la propiedad horizontal. Sus parrafadas son ilustrativas³: «... al expresar la propia escritura de constitución de propiedad horizontal, de fecha 21 de junio de 1971, sobre «pactos jurisdiccionales», que «todos los conflictos entre los propietarios, relacionados con el inmueble, habrán de ser sometidos al juicio de árbitros de equidad...».

A ver, que es posible que la propia escritura de constitución de propiedad horizontal exprese que «todos los conflictos entre los propietarios, relacionados con el inmueble, habrán de ser sometidos al juicio de árbitros de equidad...». Bueno, «verde y con asas».

Sigamos. También podría incluirse el convenio arbitral, en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios. La LPH no indica nada sobre el contenido de esos Estatutos que, por tal razón, será el propio de las normas sobre asociacionismo. Pero, lo que sí indica la LPH es que esos Estatutos debe aprobarlos o reformarlos la Junta de Propietarios (art. 14.d) LPH), exigiéndose, tanto para la aprobación o modificación de los mismos como para la aprobación o modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal, la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Luego, esa mayoría puede, asumir la conveniencia de suscribir un convenio arbitral.

Lo que no me suscita duda es la improcedencia de que pueda ubicarse un

2. A. M^a. LORCA NAVARRETE. *La garantía del convenio arbitral y su jurisprudencia*. Origen negocial, pag. 169.
3. A. NEIRA MEDÍN. *Sentencia de la Audiencia Provincial de Lugo de 8 de octubre de 1997*, en RVDPA, 1, 2000, § 209, pag. 95.

convenio arbitral en unas «normas de régimen interior» de la comunidad de propietarios por ser «normas» que desarrollan el «buen gobierno interno» de la comunidad de propietarios. Pero, que no afectan al proceso de «formación» del supuesto «buen gobierno interno» de la misma.

2. NO VALIDEZ DEL CONVENIO ARBITRAL ADOPTADO EN JUNTA DE PROPIETARIOS RESPECTO DEL COPROPIETARIO QUE NO ASISTE A LA JUNTA DE PROPIETARIOS QUE LO ADOPTÓ Y QUE TAMPOCO LO IMPUGNA

Pero, como de lo que se trata es de *ahondar* en la propuesta de *matrimoniar opción arbitraje con Junta de copropietarios*, no hace falta cerebro muy activo para vislumbrar dos hipótesis posibles.

a) el acuerdo de la Junta de copropietarios se *adopta* con las mayorías que marca el artículo 17.3. párr 2º LPH;

b) o, a *lenvers*, el copropietario no asiste a la Junta y *no impugna* el acuerdo a favor de la opción arbitraje.

Y, enlazando con lo anterior, en la Corte Vasca de Arbitraje⁴ fue administrado laudo arbitral en cuya «parte dispositiva» se contienen los siguientes pronunciamientos: «Primero.—Declaro la titularidad unitaria a favor de la Comunidad de Propietarios del inmueble de la calle O. de Hernani, del hueco situado debajo del primer rellano de la escalera por su sometimiento al régimen de propiedad horizontal...».

Bien. Situémonos. En las actuaciones arbitrales, administradas por la Corte Vasca de Arbitraje⁵, se tuvo la oportunidad de abordar, la cuestión relativa a la *validez jurídica* de convenio arbitral suscrito en Junta de Propietarios. Según consta en las consideraciones en equidad del laudo arbitral, el convenio arbitral fue suscrito mediante «acta de Junta Extraordinaria de propietarios del inmueble de la calle O. de Hernani celebrada el día treinta de abril de dos mil tres, en la que se indica literalmente que "se somete a votación acudir a la vía del arbitraje, administrado y gestionado por la Corte Vasca de Arbitraje, para reclamar el hueco de la escalera que se añadió al local propiedad de D^a. R. L. y D. A. Z., lo que se aprueba asimismo por unanimidad, autorizándose al Administrador-Secretario a iniciar las acciones pertinentes"»⁶.

4. Laudo arbitral protocolizado notarialmente el 16 de febrero de 2004 gestionado y administrado por la Corte Vasca de Arbitraje, en RVDPA, 2, 2004, § 21, pag. 572 y ss. y Algunas cuestiones que plantea la adopción de convenios arbitrales en juntas de comunidades de propietarios, en Actualidad Jurídica Aranzadi, año XIV núm. 644 de 11 de noviembre de 2004.

5. Laudo arbitral protocolizado notarialmente el 16 de febrero de 2004 gestionado y administrado por la Corte Vasca de Arbitraje, en RVDPA, 2, 2004, § 21, pag. 572 y ss. y Algunas cuestiones que plantea la adopción de convenios arbitrales en juntas, cit.

6. Laudo arbitral protocolizado notarialmente el 16 de febrero de 2004 gestionado y administrado por la Corte Vasca de Arbitraje, en RVDPA, 2, 2004, § 21, pag. 572 y ss. y Algunas cuestiones que plantea la adopción de convenios arbitrales en juntas, cit.

El árbitro consideró que la Comunidad de Propietarios, del inmueble sito en O. de Hernani, suscribía un convenio arbitral cuando aprobó por unanimidad de los asistentes a la Junta de Propietarios, como uno de los puntos del orden del día, acudir al arbitraje que administra la Corte Vasca de Arbitraje. Y lo indicó de ese modo en sus consideraciones de equidad justificado en la convicción de que «la doctrina más autorizada en materia de propiedad horizontal ha puesto de relieve la circunstancia consistente en que es la Junta de Propietarios el órgano legitimado sustantivamente para plantear la opción arbitraje y adoptarla. Y así se desprende del artículo 14. e) LPH, según el cual corresponde a la Junta de Propietarios: «conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la Comunidad...»⁷.

El relato contempla que admitida la posibilidad de que mediante Junta de Propietarios pueda suscribirse un convenio arbitral, el árbitro abordó, a continuación, la cuestión relativa acerca a la ausencia en la misma de concretos copropietarios de locales del inmueble sitos en la calle O. de Hernani y si se hallaban vinculados por el convenio arbitral que se suscribió por unanimidad en la Junta Extraordinaria de Propietarios habida cuenta que esos copropietarios insistían en sus continuadas alegaciones al árbitro «en que no han expresado su voluntad inequívoca de someterse a arbitraje, o que «les remita a la mayor brevedad el convenio arbitral (...) en el que se nos ha implicado sin nuestro consentimiento»⁸.

Ante los términos de la cuestión planteada, el árbitro consideró que, inequívocamente, debía acudir, a pesar de que el arbitraje lo era en equidad, a la LPH. Y según el artículo 17 LPH los acuerdos válidamente adoptados por las Juntas de Propietarios obligan a todos ellos. No obstante, el artículo 18 LPH prevé que, los acuerdos que se adopten en Junta de Propietarios, puedan ser impugnados ante los Tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general.

En dicho precepto se indican los supuestos en que tiene lugar la mentada impugnación, así como los propietarios que se encuentran legitimados para la misma.

En el caso estudiado en el laudo arbitral se desprende que, a las Juntas, no asistieron concretos copropietarios de locales del inmueble sitos en la calle O. de Hernani; pero, también, es más cierto que en el acta de la Junta Ordinaria de catorce de febrero de dos mil tres se indica que «ante el conflicto suscitado por el hueco del ascensor se abordó la solución que podía darse al mismo, por lo que se decidió por quienes asistían a la Junta ir a buscar a D^a. R. L. a su casa para que asistiera a la Junta y ella no quiso acudir a la Junta de Propietarios»⁹.

7. Laudo arbitral protocolizado notarialmente el 16 de febrero de 2004 gestionado y administrado por la Corte Vasca de Arbitraje, en RVDPA, 2, 2004, § 21, pag. 572 y ss. y Algunas cuestiones que plantea la adopción de convenios arbitrales en juntas, cit.

8. Laudo arbitral protocolizado notarialmente el 16 de febrero de 2004 gestionado y administrado por la Corte Vasca de Arbitraje, en RVDPA, 2, 2004, § 21, pag. 572 y ss. y Algunas cuestiones que plantea la adopción de convenios arbitrales en juntas, cit.

9. Laudo arbitral protocolizado notarialmente el 16 de febrero de 2004 gestionado y administrado por la Corte Vasca de Arbitraje, en RVDPA, 2, 2004, § 21, pag. 573 y 574 y Algunas cuestiones que plantea la adopción de convenios arbitrales en juntas, cit.

De la lectura del contenido de ésta última acta, relativa a Junta celebrada el catorce de febrero de dos mil tres, se concluye que, concretos copropietarios de locales del inmueble sito en la calle O. de Hernani, se mostraron –¡ojo!– contumaces por cuanto que, tras aviso personal para acudir a la misma, lo que se obtuvo fue la negativa por respuesta.

La cuestión que, entonces surge es la siguiente: ¿es nulo el convenio arbitral por cuanto concretos copropietarios de locales del inmueble sitos en la calle O. de Hernani nunca han firmado o asumido convenio arbitral alguno? Y, a propósito de la anterior interrogante, se puede hacer otra como la siguiente: ¿el que concretos copropietarios de locales del inmueble sitos en la calle O. de Hernani no hayan impugnado un Acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria les exonera respecto del convenio arbitral adoptado? O dicho de otro modo ¿el que no expresen su voluntad de someterse a arbitraje mediante –¡atención!– la impugnación del acuerdo adoptado es suficiente como para que el convenio arbitral no les vincule?

Ante tales interrogantes el árbitro expuso en sus consideraciones en equidad que «el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, prevé que los ausentes por cualquier causa de una Junta de propietarios, puedan impugnar los acuerdos adoptados en Junta de Propietarios»¹⁰.

Es cierto que, concretos copropietarios de locales del inmueble sito en la calle O. de Hernani, se ausentaron de las Juntas de Propietarios celebradas los días catorce de febrero y treinta de abril de dos mil tres. Pero, también, es más cierto que –¡atención, de nuevo!– fueron avisados para asistir a dichas juntas. Y es más cierto aún que, en las actuaciones arbitrales, no consta «que procedieran de conformidad con el artículo 18 LPH a impugnar judicialmente dentro del plazo legalmente establecido por dicho precepto, el acta de treinta de abril de dos mil tres, por lo que el contenido de la totalidad de la citada acta les obliga y vincula, como a los demás copropietarios, y consecuentemente también les obliga y vincula el convenio arbitral incluido en dicha acta»¹¹. Es literal del contenido del laudo arbitral.

Bueno. Ahora arriban las amonestaciones. Planteada anulación contra el laudo arbitral, en que se hacían estas y otras consideraciones en equidad de indudable justificación jurídica, la Audiencia Provincial de Guipúzcoa pronunció sentencia en la que se abordó, como único motivo, la anulación del convenio arbitral adoptado en Junta de copropietarios del inmueble sito en la calle O. de Hernani.

Y antes de proseguir, una puntualización. Como el objeto de mi escrito consiste en contrastar ideas y no en buscar la confrontación (dialéctica, claro)

10. Laudo arbitral protocolizado notarialmente el 16 de febrero de 2004 gestionado y administrado por la Corte Vasca de Arbitraje, en RVDPA, 2, 2004, § 21, pag. 575 y Algunas cuestiones que plantea la adopción de convenios arbitrales en juntas, cit.
11. Laudo arbitral protocolizado notarialmente el 16 de febrero de 2004 gestionado y administrado por la Corte Vasca de Arbitraje, en RVDPA, 2, 2004, § 21, pag. 575 y Algunas cuestiones que plantea la adopción de convenios arbitrales en juntas, cit.

con personas, me tomaré la licencia de formular una suma de razonamientos, aunque el *constructo* resultante no sea finalmente el retrato de nadie.

Comienzo. El ponente ante el que se planteó la anulación del laudo arbitral, tras una reproducción *simplemente* literal de los diversos apartados del artículo 9 de la vigente LA dice, textualmente, que «en el presente caso *lo que se define como convenio arbitral* –apostilla el ponente– es un acuerdo adoptado por –¡atención!– *unanimidad* en una Junta General Extraordinaria de la Comunidad de la calle O. numero dos de Hernani en la que *exclusivamente* una de las partes en conflicto –la Comunidad de Propietarios– acuerda expresamente el sometimiento de la cuestión citada en el FJ SEGUNDO a la vía arbitral»¹².

El ponente *cuestiona*, entonces, que, el acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios, pueda, *incluso*, llegar a la categoría jurídica de convenio arbitral. Dice el ponente que «en el presente caso *lo que se define como convenio arbitral...*». El archimentado ponente comienza, por tanto, *por negar* la premisa mayor consistente en que el acuerdo de suscribir un convenio arbitral en Junta de Propietarios *no llega alcanzar la categoría jurídica de tal*. Y para iniciarse en tan quizás sorprendente conclusión se justifica en «que *exclusivamente* una de las partes en conflicto –la Comunidad de Propietarios– acuerda expresamente el sometimiento (...) a la vía arbitral».

Reflexionemos ¿es posible compartir tan *unilateral* punto de partida con total desconocimiento de la *sede natural*, en la que se concluye el tan mentado acuerdo, y *que no es otra que la propiedad horizontal*? Tengo para mí, *que no*. Lo digo con todo el respeto que me merece la postura del ponente porque, sin hacer especial hincapié en el mismo, *al menos reconoce* en su ponencia que existe un «*conflicto entre la Comunidad de Propietarios*» y concretos copropietarios de locales del inmueble sito en la calle O. de Hernani y que, ese «*conflicto*», «se concreta [ba] en la divergencia existente en torno a la titularidad del hueco situado debajo del primer rellano de la escalera. Tal cuestión –sigue diciendo el ponente– se suscitó al tratarse de un espacio necesario para la instalación del hueco del ascensor para la Comunidad»¹³.

Estas son las *únicas* indicaciones del ponente de la sentencia en relación con la *sede natural* en la que se concluye el tan mentado *acuerdo de convenio arbitral* por la Comunidad de Propietarios y *que, como resulta del todo evidente, no es otra que la propiedad horizontal*.

En consecuencia, la *sede* en la que se adopta el «*acuerdo*» adoptado *por unanimidad* en una Junta General Extraordinaria de la Comunidad de la calle O. de Hernani que «*se define como convenio arbitral*» –según expresión del tan traído ponente– *no es otra que la propiedad horizontal*.

12. Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 28 de junio de 2004. Se puede consultar en la web: <http://www.cortevascadearbitraje.com>, en la Sección: Jurisprudencia relativa a la Corte Vasca de Arbitraje.

13. Cifr. Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 28 de junio de 2004. Se puede consultar en la web: <http://www.cortevascadearbitraje.com>, en la Sección: Jurisprudencia relativa a la Corte Vasca de Arbitraje.

Y creo que salvo mejor parecer que el que ahora sostengo, no es correcto técnicamente, ni desde la perspectiva de la aplicación del derecho como, en su caso, de la equidad, desembarazarse del *origen natural* que justifica el «acuerdo» adoptado por *unanimidad* en una Junta General Extraordinaria de la Comunidad de la calle O. de Hernani que «se define –según expresión del ponente– como *convenio arbitral*». Porque, a ver. Hallándose el origen natural de ese «acuerdo» en un «*conflicto entre la Comunidad de Propietarios*» y *concretos copropietarios de locales del inmueble sito en la calle O. de Hernani* el tratamiento, no ya en derecho cuanto mejor aún en equidad, que debió otorgarse a dicho «acuerdo» no debió ser otro que el que respondía al ámbito natural en el que se ubicaba. No por el contrario, desconocer la existencia del mismo.

Y en ese ámbito no son determinantes –creo– los argumentos del tan aludido ponente basados en la posición de concretos copropietarios de locales del inmueble sito en la calle O. de Hernani «*negando la existencia de un Convenio Arbitral vinculante para ellos*» y que, esa posición, «se ha mantenido de forma coherente desde la celebración de la Junta General Extraordinaria, durante el procedimiento de arbitraje de equidad y, finalmente, a la hora de interponer el presente recurso» *concluyendo –¡atención!– que «no cabe hablar por consiguiente ni de una aceptación tacita ni de una sumisión a posteriori respecto del Acuerdo adoptado en Junta ni de una actuación que vulnere la doctrina de los actos propios sino, por contra, de un comportamiento coherente y uniforme en defensa de su tesis: no haber prestado conformidad alguna a la resolución del conflicto existente con la Comunidad utilizando la vía arbitral»*¹⁴.

Y en el recinto de ese debate, las expresivas indicaciones del ponente crean el desasosiego –al menos, a mí– en la medida, además, que pretenden justificarse en la vigente LA. Su justificación es la que sigue: *como concretos copropietarios de locales del inmueble sito en la calle O. de Hernani no han expresado, según el artículo 9 LA, su [inequívoca] voluntad de someterse a arbitraje no existe para ellos convenio arbitral alguno*. O lo que, el tan aludido ponente de forma un tanto grafica, llama «*acuerdo adoptado por unanimidad en una Junta General Extraordinaria de la Comunidad de la calle O. de Hernani en la que exclusivamente una de las partes en conflicto –la Comunidad de Propietarios– acuerda expresamente el sometimiento de la cuestión citada (...) a la vía arbitral*» y que es lo que «en el presente caso [lo que] se define como *convenio arbitral*» –dice el ponente–¹⁵.

El reiterado ponente, sirviéndose de la coartada del artículo 9 LA, creo que llega a obviar lo fundamental en la aplicación de tan importante precepto por cuanto la voluntad de someterse arbitraje [que ya no es «inequívoca» a partir

14. Cifr. Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 28 de junio de 2004. Se puede consultar en la web: <http://www.cortevascadearbitraje.com>, en la Sección: Jurisprudencia relativa a la Corte Vasca de Arbitraje.

15. Cifr. Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 28 de junio de 2004. Se puede consultar en la web: <http://www.cortevascadearbitraje.com>, en la Sección: Jurisprudencia relativa a la Corte Vasca de Arbitraje.

del dictado del nuevo artículo 9 de la vigente LA] se origina en el ámbito de la propiedad horizontal ¡No lo olvidemos!

Y en ese ámbito, existen resorte propios y específicos para que cada comunero o copropietario exprese su voluntad frente a los acuerdos que se adopten en Junta por la Comunidad de Propietarios. Y, a ver, el «acuerdo» de someterse a arbitraje es uno más de los que se pueden adoptar en el orden del día de una Junta de Propietarios. Los copropietarios manifiestan en cada Junta su expresa e inequívoca –sí, inequívoca– voluntad de someterse a los distintos acuerdos del orden del día de una Junta de Propietarios. Y el artículo 17 LPH establece las normas para que los acuerdos sean vinculantes por lo que es posible que, expresando unos concretos propietarios su voluntad contraria a asumir un acuerdo del orden del día de la Comunidad de Propietarios, les vincule a pesar de no hallarse conformes con su adopción o no expresar su voluntad inequívoca de someterse a ellos.

Mi dilecto ponente, para mayor recreamiento en lo que relato, no desconoce la actitud *contumaz* de concretos copropietarios de locales del inmueble sito en la calle O. de Hernani que, no solo no han expresado en el máximo órgano de expresión de una comunidad de Propietarios, que es su Junta, su voluntad inequívoca de someterse a arbitraje, cuanto peor aún, y haciendo caso omiso de las actuaciones de la Junta, ni se dignan a impugnar sus acuerdos –obviándolos– y, lo que es más grave de todo, desconociendo el bloque normativo aplicable a los mismos contenido en la LPH. Todo lo indicado provoca en el exegeta –a mí, al menos– algo más que desasosiego.

3. ¡AHORA SÍ!: VALIDEZ DEL CONVENIO ARBITRAL ADOPTADO EN JUNTA DE PROPIETARIOS RESPECTO DEL COPROPIETARIO QUE NO ASISTE A LA JUNTA DE PROPIETARIOS QUE LO ADOPTÓ Y QUE TAMPOCO LO IMPUGNA

Cae de su peso que ese *clímax* argumentativo no era nada propicio (más bien contraindicado) para que germinara una conciencia sobre la función y la necesidad del arbitraje en la propiedad horizontal; la cual no sólo no parece que era exigido en el momento en que se pronunció el ponente ante el que se planteó la anulación del laudo arbitral sino ni siquiera permitido.

Con el tiempo, ya existe jurisprudencia que ha rescatado –contraviniendo el parecer del tan aludido ponente– la institución del arbitraje para la propiedad horizontal del arcón donde yacía. Y como era de prever, quebrando el parecer del citado ponente, se ha ubicado el convenio arbitral en donde en todo momento debió ubicarse: en la LPH. No al margen de la LPH. Lo cual, tras lo leído renglones antes, puede re-suscitar perplejidad. Pero, no la indiferencia.

Cuando se hinchó hiperbólicamente por el citado ponente la libertad, de determinados copropietarios, de desvincularse de concretos Acuerdos de Junta de propietarios, esos copropietarios, que ni asistieron a las mentadas Juntas ni impugnaron sus acuerdos, se beneficiaron de un «fallo» de un ponente e impidie-

ron que en una comunidad de propietarios se pudiera instalar, mediante un arbitraje del que hicieron caso omiso, un ascensor necesario de toda necesidad.

Pero, *παντα ρει*. Porque prometedora se anuncia la doctrina de la ponente SALCEDO RUÍZ en el esquema del arbitraje en la propiedad horizontal. Para situarnos, acudamos a sus propia dicción¹⁶: «con fecha 28 de abril de 2011, el Juzgado de Primera Instancia nº 101 de Madrid dictó auto, en el procedimiento 760/11, por el que se acordaba denegar el despacho de ejecución de laudo arbitral instado por la «COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO» con domicilio en Los Cristianos, término municipal de Arona, provincia de Santa Cruz de Tenerife, CALLE nº NUM contra D. Emiliano, por entender que el documento aportado como nº 3 con la demanda de ejecución (acta de la junta de propietarios que recoge el sometimiento de la comunidad de propietarios al arbitraje de derecho), *no podía ser considerado convenio arbitral en los términos exigidos por el art. 9 de la Ley de Arbitraje, por cuanto no estaba suscrito por el demandado, el cual, además, no había acudido a la junta en la que se adoptó el acuerdo*» —énfasis mío—.

Algo nos recuerdan, sin duda, los términos en los que se expresa la ponente SALCEDO RUÍZ. Pero, sigamos. Dice la meritada ponente¹⁷: «frente a la mencionada resolución —es el auto con fecha 28 de abril de 2011— interpone recurso de apelación la representación procesal de la ejecutante, alegando que el Convenido Arbitral suscrito por la Comunidad de Propietarios es perfectamente válido y somete a la totalidad de los propietarios, así como que el acta de la Junta donde se acordó someter a arbitraje las controversias que surgieran en el seno de la Comunidad no ha sido —¡atención!— impugnada por el demandado» —énfasis mío—.

¿Nos sigue recordando «algo» esta segunda indicación de la ponente SALCEDO RUÍZ? Creo que también.

Y ahora viene la puntilla. Según la ponente SALCEDO RUÍZ¹⁸ «tiene la recurrente razón en sus planteamientos () con los datos obrantes en las actuaciones; según se desprende del documento nº 3, la Comunidad de Propietarios actora adoptó, en fecha 27 de agosto de 2009, el acuerdo de someter a arbitraje de derecho, entre otras, las controversias que pudieran existir entre la comunidad con sus miembros o de éstos entre sí, con excepción de las «reclamaciones de cantidad (cuotas o derramas) inferiores a 500,00 euros», que se someten al Juzgado de Primera Instancia del lugar de la situación de la Comunidad de Propietarios; dicho acuerdo vincula —dice la ponente SALCEDO RUÍZ—, desde luego, al ejecutado en tanto en cuanto, aunque —¡atención!— no asistiera a la Junta, tampoco consta que —¡atención, de nuevo!— impugnara el acuerdo conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal; en este sentido se ha pronunciado la Sección

16. M. V. SALCEDO RUÍZ. Auto de la Audiencia Provincial de Madrid de 1º de octubre de 2011, en RVDPA, 2, 2012.

17. M. V. SALCEDO RUÍZ. Auto de la Audiencia Provincial de Madrid de 1º de octubre de 2011, en RVDPA, 2, 2012.

18. M. V. SALCEDO RUÍZ. Auto de la Audiencia Provincial de Madrid de 1º de octubre de 2011, en RVDPA, 2, 2012.

25ª de esta Audiencia Provincial, en auto de fecha 29 de octubre de 2010». Y arriba el colofón¹⁹: «en contra, pues, del criterio del Juzgador *«a quo»*, la Sala entiende que se cumple lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Arbitraje de 2003 y que debió despacharse la ejecución instada» —énfasis mío—.

Siendo *leales* —*lealtad*— a la letra de la LPH, he de rendirme ante los argumentos de la ponente SALCEDO RUÍZ aceptando que la *coda o epílogo* es cosecha, ahora sí, del comentarista (o sea de lo indicado por mí) por lo que *ça va de soi* añadir algo más.

19. M. V. SALCEDO RUÍZ. Auto de la Audiencia Provincial de Madrid de 1º de octubre de 2011, en RVDPA, 2, 2012.