



# Comunidad de Madrid

## LAUDO ARBITRAL

EXPE. Nº: ARCB 00670.0 / 2022.pdf

RECLAMANTE:

NIF

RECLAMADO:

CIF

En Madrid, a 27 de octubre de 2022, constituido el Colegio Arbitral, compuesto por los siguientes miembros:

**PRESIDENTE:**

##### , empleado público de la Comunidad de Madrid.

**VOCALES:**

##### , en representación de la Asociación UNION CONSUMIDORES EUROPEOS , debidamente acreditada ante esta Junta Arbitral Regional de Consumo de la Comunidad de Madrid.

##### , en representación de UNION DE ORGANIZACIONES DE PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA Y EMPRESARIOS AUTONOMOS DE MADRID debidamente acreditado ante esta Junta Arbitral Regional de Consumo de la Comunidad de Madrid.

Se inició la Audiencia con la lectura de la **reclamación** que puede resumirse en los siguientes **hechos**:

La consumidora, en nombre propio y de sus dos hermanos, presenta **reclamación** de arbitraje en los siguientes términos: "El 23 de octubre de 2021, la empresa ##### nos informa que tiene una señal de 1000 € como reserva del trastero de mi propiedad y mis hermanos, depositada por ##### ##### con número de DNI (...). Acreditado por fotos de Whatsapp con documento privado firmado por la interesada y del dinero depositado en la mencionada inmobiliaria. El 26 de octubre de 2021, la inmobiliaria nos informa que ##### ##### ya no está interesada en la compra, desistiendo de la misma". Solicitan, de acuerdo con lo anteriormente expuesto, los 3 reclamantes como propietarios del inmueble, el abono de los €1000 en efectivo depositados por ##### ##### en la inmobiliaria.

2. La empresa reclamada indica en sus alegaciones que la Sra ##### remitió por vía WhatsApp una fotografía del citado documento, sin que en ningún momento la inmobiliaria recepcionara ni el documento ni el dinero. La reserva de la Sra ##### por la compra del inmueble era bajo condición de que la Gerencia de Urbanismo de la localidad de Lucena autorizara el cambio de uso de la finca urbana, que pudiera pasar de trastero a vivienda. Al no ser autorizado el cambio por la Gerencia de Urbanismo, no existió perfección del contrato, el acuerdo de voluntades no se plasmó en ningún documento.

3. Para el Colegio arbitral son **HECHOS PROBADOS** los siguientes:

Los tres hermanos copropietarios de un trastero en la localidad de Lucena, contratan con la Inmobiliaria ##### la venta de dicho trastero por un importe de 38.000 euros. El 23 de octubre de 2021 la agencia comunica que hay una compradora interesada en comprar el inmueble. La compradora desiste de la compraventa pocos días después. Los propietarios reclaman.



## Comunidad de Madrid

El abono de las arras entregadas por la compradora. La inmobiliaria afirma que nunca se recibió la entrega de las citadas arras, ni se firmó dicho contrato de arras. Con posterioridad y a través de otra inmobiliaria, los propietarios venden dicho trastero en diciembre de 2021.

El Colegio Arbitral entra en el estudio de las actuaciones practicadas, consistentes en:

1. Estudiar la documentación adjuntada al expediente.
2. Dar audiencia a las partes.

Y en virtud de ello adopta las siguientes CONSIDERACIONES:

### PRIMERA:

Las fotos presentadas por la consumidora no prueban que la interesada en la compra, #####, entregara la cantidad de 1000 euros de señal de compra. Sólo se han reenviado las fotos. La Sra ##### realizó las fotos que remitió vía WhatsApp a la Agencia, y a su vez la Agencia las reenvió a la consumidora. Se trata de unas fotografías reenviadas. No hubo presencia física de la Sra ##### en la inmobiliaria, ni tampoco firma de contrato de arras, ni se recibieron los 1000 euros de señal en la inmobiliaria.

Como no medió la entrega de las arras, no es posible solicitar la devolución de las mismas. A la vista de la documentación que consta en el expediente, no queda acreditado que se entregaran las arras, porque sólo se trata de fotos reenviadas, y no de una situación que se diera presencialmente en la Inmobiliaria.

Todo ello conduce a DESESTIMAR la pretensión de la consumidora y sus representados, relativa a la devolución de las arras, dado que nunca fueron percibidas por la Inmobiliaria. El art. 1454 CC parte de la entrega de las arras, por lo que al no quedar probado que se hubieran entregado, no se puede exigir que en aplicación de este precepto, la inmobiliaria, en tanto que mediadora en la venta, deba entregar dichas arras a la parte vendedora.

### DECISIÓN ARBITRAL:

Este Colegio Arbitral, en virtud de cuanto antecede ha decidido dictar el siguiente FALLO en **EQUIDAD**: Que a nuestro leal saber y entender resolvemos la **DESESTIMACIÓN DE LA RECLAMACIÓN EFECTUADA POR LA CONSUMIDORA**, relativa al abono de las arras, dado que no ha quedado probado que la interesada en la compra del inmueble hubiese llegado a entregar los 1.000 euros de señal.

Asimismo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo único, apartado diez de la Ley 11/2011, de 20 de mayo, de reforma de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje y de regulación del arbitraje institucional en la Administración General del Estado, podrá solicitar a los árbitros dentro de los DIEZ DÍAS NATURALES siguientes a esta notificación, **previa notificación a la otra parte**: la corrección de cualquier error de cálculo, de copia, tipográfico o de naturaleza similar; la aclaración de un punto o de una parte concreta del LAUDO; el complemento del LAUDO respecto de peticiones formuladas y no resueltas en él; la rectificación de la extralimitación parcial del LAUDO, cuando se haya resuelto sobre cuestiones no sometidas a su decisión o sobre cuestiones no susceptibles de arbitraje.

Previo audiencia de las demás partes, los árbitros resolverán sobre las solicitudes de corrección de errores y de aclaración en el **plazo** de diez días, y sobre la solicitud de complemento y la rectificación de la extralimitación, en el **plazo** de veinte días.

Contra este Laudo cabe Acción de Anulación ante la Sala de lo Civil y de lo Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid a interponer en el **plazo** de DOS MESES desde su notificación.



## Comunidad de Madrid

Notificación o si se ha solicitado corrección, aclaración, complemento o rectificación del Laudo desde la expiración del **plazo** para adoptarla. En caso de incumplimiento del Laudo por cualquiera de las partes, podrá solicitar la ejecución forzosa ante el Juez de Primera Instancia del lugar donde se haya dictado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo único, apartado cuatro de la citada Ley 11/2011.

Y para que conste, firman el presente Acuerdo los indicados miembros del Colegio Arbitral, en el lugar y fecha señalados al principio.