



Comunidad de Madrid

LAUDO ARBITRAL

EXPE. Nº: ARCB 01500.8 / 2021.pdf

RECLAMANTE:

NIF

RECLAMADO:

CIF

En Madrid, a 09 de diciembre de 2021, constituido el Colegio Arbitral, compuesto por los siguientes miembros:

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

VOCALES:

, en representación de la Asociación ORGANIZACIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS, debidamente acreditada ante esta Junta Arbitral Regional de Consumo de la Comunidad de Madrid.

, en representación de CONFEDERACION EMPRESARIAL 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: que la inmobiliaria a cargo de ##### (##### e inmobiliaria) realizó la venta de una casa, firmando un contrato de arras en su nombre y de sus hermanos el día 13/10/2020 por 3.000 euros, dinero que recibió y nunca les remitió. El día 9/12/2020 le comunica por vía telefónica que los compradores han decidido no finalizar la compra. El día 10/12/2020 le solicitó que le reenvíe el email que había recibido del comprador de la retractación de la compra y le abone el dinero de las arras. El día 11/12/2020 realiza una transferencia a su madre (##### #####) de 1.000 euros y el 15/12/2020 reciben una factura proforma en la que les cobraba 2.000 euros por las gestiones. El día 16/12/2020 le solicité la devolución de las llaves de la casa, diciéndole que podía ir cualquier día menos el 18/12/2020. La fecha que me dio fue el 18/12/2020, volvió a mandar un email diciendo que ese día no podían y nunca más les han contestado, con lo que sigue disponiendo de las llaves de la casa de su propiedad. Solicita el dinero del contrato de arras debe abonarse al vendedor por parte de la agencia inmobiliaria y se les devuelva la llave de su propiedad.

La parte reclamada alega que gestionó la compraventa de la vivienda, aproximadamente en el mes de junio del 2020. Se puso en contacto con ella #####, solicitando que pusiéramos su casa a la venta. Tanto ella como sus hijos eran propietarios de la finca y habían decidido ponerla a la venta. Por lo cual, se pasó por la vivienda, la estuvo viendo y realizando el reportaje fotográfico. Ese mismo día, me dijo que estaba de acuerdo con la forma en que trabajamos y que adelante, pero que se lo iba a comentar a sus hijos y me acercaría la llave para poder enseñarla. Unos días después, se pasó por la oficina dejándome un juego de llaves (que a día de hoy nadie ha pasado a recogerlas) y le entregó el contrato con el que trabajan. Después de varios días, la llamó y le dijo que adelante con la venta y por temas de confinamiento tiene difícil hacerle

Comunidad de Madrid

una vez llegado el contrato de encargo firmado, yo me pongo con la venta. La anuncio en varios portales y la enseño en varias ocasiones avisando de forma telefónica de las visitas, etc., cabo de unos meses de estar anunciada, viene a verla un matrimonio y les cuadra la vivienda. Hacen una oferta que es aceptada por la propiedad y le dan el ok a la firma del contrato y recepción de arras. Posteriormente a este acto, se realizan varias visitas más, como la tasación por parte del banco y arquitecto para realizar revisión del estado de la vivienda. Se manda documentación a la parte compradora, etc., llaman para indicar fecha de firma, pero uno de los vendedores pone impedimentos a la fecha. Por lo que la parte compradora, ante su situación (urge firmar la venta), decide desistir de la compra perdiendo así las arras entregadas. Les comento que no podemos hacer nada, que volvemos a poner la vivienda a la venta y que la parte de las arras que eran de la propiedad se las ingreso (cantidad que hasta ese día jamás me solicitaron, ya que me dijeron que se quedaban a cuenta de sus honorarios). Pero como la venta no salió, les dije que les ingresaba el dinero que era de ellos, ya que en mi contrato desde el primer día sabían cuáles eran mis honorarios y mi forma de cobrar. Pero no están de acuerdo y me reclaman el total de las arras, cuando he realizado mi trabajo y en ningún momento me he quedado con dinero de nadie.

La parte reclamante manifiesta que el contrato que envía la reclamada no está firmado, por lo que no es vinculante y los honorarios no están pactados. Subsidiariamente, si se entendiera que ese contrato no firmado es válido, como no se ha llegado a realizar la compraventa, ya que se retractaron los compradores, no hay lugar a que la inmobiliaria devengue ningún tipo de honorarios. En todo caso, la interpretación de ese contrato debería ser a favor de los consumidores y viendo la estipulación IV del mismo que dice que si se abonara alguna reserva por parte del comprador, la inmobiliaria tendría derecho a un 50% de los honorarios que en todo caso no podían superar el 50% de la misma, le corresponderían 1.500 euros de los 3.000 recibidos en arras y no 2.000 con los que se ha quedado e incluye en la factura proforma. Sin embargo, de esa cláusula se interpreta que ello se produciría en caso de escriturarse la venta de la casa, cosa que no se hizo ya que se retractaron los compradores. Entienden que la inmobiliaria deberá percibir algunos honorarios, pero les parece desorbitada la cantidad con la que se ha quedado.

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.

La parte reclamante y la parte reclamada comparecen a la audiencia por escrito.

Tras lo cual y, previa deliberación, el Colegio Arbitral se pronunció emitiendo el correspondiente LAUDO, en **EQUIDAD**:

Ante las manifestaciones de las partes y teniendo en cuenta la documentación aportada al expediente, el Colegio Arbitral acuerda: **DESESTIMAR** la pretensión formulada por la parte reclamante, por cuanto, analizada la documentación y manifestaciones de las partes, no se pone en duda la validez del contrato al quedar acreditado que la reclamante tenía información, conocía el contenido del contrato, que la misma aportó al expediente, y aceptó, al menos de forma tácita, consintiendo que la inmobiliaria recibiera en su nombre los 3.000 euros, en concepto de arras, y cumpliendo la inmobiliaria el contrato, recibiendo la reclamante la parte correspondiente por el desistimiento del comprador, una vez descontados los honorarios de la reclamada, y existiendo prueba de que hubo actuaciones por su parte.

Dicho LAUDO ha sido adoptado por **UNANIMIDAD**.



Comunidad de Madrid

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 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.