



Comunidad de Madrid

LAUDO ARBITRAL

EXPE. Nº: ARCB 02413.2 / 2022.pdf

RECLAMANTE:

NIF

RECLAMADO:

CIF

En Madrid, a 10 de noviembre 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 Federación de Usuarios-Consumidores Independientes de la Comunidad de Madrid, debidamente acreditada ante esta Junta Arbitral Regional de Consumo de la Comunidad de Madrid.

, en representación de Unión de Organizaciones de Pequeña y Mediana Empresa y Empresarios Autónomos 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: "Acudimos a la Agencia Inmobiliaria interesados en la compra de un inmueble que tenían publicado y, de acuerdo con su método de trabajo, les entregamos 2.000,00 euros como requisito imprescindible para poder presentar una propuesta de compra. Ante nuestra reticencia inicial a adelantar ningún pago, la persona que nos atendió nos dijo que era una práctica habitual y que no nos preocupáramos y nos garantizó que esa cantidad se nos devolvería si la propuesta no era aceptada por la propiedad en un **plazo** máximo de 5 días. La propuesta no fue aceptada por la propietaria del piso, sino por un tercero que, según la agencia, era un hijo de la propietaria que firmaba por poder, pero que deberían de firmar también sus otros dos hijos. Esto no sucedió y pese al tiempo transcurrido, y al requerimiento realizado por Burofax a la Agencia, no nos han devuelto la cantidad depositada. Destacar que durante todo el **plazo** transcurrido, la agencia mantuvo el inmueble anunciado tanto en su página web como en otros portales inmobiliarios".

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 no comparece a la audiencia mediante nuevo escrito, si bien consta debidamente notificada y detalladas sus pretensiones en los escritos anteriores, de los que ya se ha dado traslado a la otra parte.

La parte reclamada comparece a la audiencia mediante escrito y se opone a la **reclamación** y se ratifica en sus escritos anteriores que, en resumen, indicaban:

Con fecha 10 de febrero de 2022, recibimos documento de propuesta de compra, de acuerdo a nuestro modelo habitual, firmado por ##### (en adelante el cliente), después de una visita al inmueble en venta de nuestra cartera situado en #####

Comunidad de Madrid

, ##### nº52, 2º3, en el término municipal de Madrid (documento que se adjunta: propuesta de compra ##### del #####.pdf).

Con fecha 11 de febrero de 2022 la propuesta de compra recibida es aceptada por la propiedad del inmueble (documento que se adjunta: propuesta_aceptada.pdf).

Con fecha 14 de febrero se le hace llegar el borrador de contrato de arras al cliente. Acto seguido, el cliente se pone en contacto con nosotros telefónicamente y nos solicita incluir en el contrato una cláusula suspensiva del mismo, condicionando la validez del acuerdo de compraventa y, por tanto, las arras y señal, a la concesión de un préstamo hipotecario que él mismo iba a gestionar. Se le indica que esa condición es inaceptable y que está completamente fuera de la propuesta formulada y aceptada, como así se indica previamente en el documento de propuesta de compra en su punto 2).

4. El comprador exige, mediante llamada telefónica, la devolución del depósito al no aceptarse la condición suspensiva que pretendía. Se le informa que, si desiste o renuncia a la propuesta una vez aceptada la misma, perdería el depósito, tal y como se indica en el punto 4) del documento de propuesta de compra.

Con fecha 18 de febrero y ante la ausencia de respuesta a la convocatoria para firma del contrato de arras, se le envía al cliente un correo electrónico informándole de la situación y dándole la oportunidad aún de firmar el contrato de arras, aunque el **plazo** para ello haya vencido (documento que se adjunta: email enviado 18 de febrero.pdf)

Con fecha 22 de febrero recibimos burofax donde el cliente nos reclama la devolución del depósito alegando que su propuesta de compra no fue aceptada por la propiedad en tiempo y forma. Adjuntamos el documento que confirma la aceptación: firmado comunicado vallejo.pdf.

Conclusión: Según lo acreditado en la anterior secuencia de hechos, en nuestra opinión, queda perfectamente probado que el cliente decidió renunciar de forma unilateral al compromiso adquirido al realizar la propuesta de compra y solo ha pretendido encontrar excusas para justificar tal decisión. Las alegaciones realizadas por el cliente carecen de cualquier fundamento como se puede comprobar por las pruebas documentales que presentamos. ##### de Madrid, a través de sus interlocutores, en todo momento procuró, de forma diligente, el buen fin de la operación de compraventa. Por todo lo expuesto solicitamos sea desestimada la **reclamación** del cliente.

Asimismo, y como respuesta a alegaciones del 30 de marzo de 2022 de #####, ##### #####, como director gerente de ##### de Madrid, añade lo siguiente: "En relación al escrito del 30 de marzo de los reclamantes, cabe manifestar lo siguiente: 1. La propuesta de compra fue aceptada en tiempo y forma por los representantes legales de la propiedad, como ha sido acreditado en nuestra primera respuesta, aportando documento de comunicado solicitado a los vendedores al efecto oportuno, firmado y validado por sistema de certificación digital, ante la duda del reclamante acerca de la debida representación de la aceptación inicial."

Se respetaron en todo momento los **plazos** propuestos y aceptados. Adicionalmente se le ofreció al reclamante una prolongación del **plazo**, lo que consta en el email enviado que se ha aportado como prueba al expediente.

Nuestro procedimiento de propuesta de compra persigue la eficacia del proceso de acuerdo de compraventa, es conocido de antemano por el proponente y es ejercido de forma autónoma y voluntaria.



Comunidad de Madrid

En conclusión, consideramos que el reclamante realiza una serie de manifestaciones y juicios de valor que carecen de fundamento o faltan a la verdad. Por todo ello, nos reiteramos en lo expuesto en la secuencia de hechos que se ha aportado en el documento firmado de fecha 16 de marzo de 2022. ##### ha probado que la propuesta de compra fue aceptada en tiempo y forma, así como que actuó en todo momento de forma diligente y fomentando, como no puede ser de otra manera, el buen fin de la operación de compraventa. Si ésta no se concluyó satisfactoriamente, fue porque el reclamante renunció, una vez aceptada su propuesta, al compromiso voluntariamente adquirido por su parte

Por todo lo expuesto solicita sea desestimada la **reclamación**.

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 por ambas al expediente, considerando que la parte reclamante ha podido tener una duda razonable para continuar con la operación al entender que la agencia no disponía de acreditación suficiente de la voluntad de venta de todos los propietarios de la vivienda, aunque también podría haber solicitado la documentación necesaria que precisase a la agencia sobre la autorización para la venta de todos los propietarios del piso y ello hubiera evitado la cancelación de la operación y que la parte reclamada alegara que todo ello es una excusa del reclamante para volverse atrás en la operación de compraventa, considerando que el documento contractual es redactado y/o predispuesto por la agencia inmobiliaria antes de ser firmado por ambas partes en Alcorcón el día 10 de febrero de 2022, y que no es documento de arras penitenciales o desistimiento sino la agencia lo denomina "PROPUESTA DE COMPRA" y que en su estipulación cuarta, entre otros extremos indica: "en caso de aceptación el depósito será considerado como único pago por el servicio de gestión y formalización de la compraventa proporcionada por EL AGENTE", considerado que si bien se ha prestado un servicio por la inmobiliaria pero la compraventa no se ha formalizado y por tanto la gestión completa no se ha realizado, el Colegio Arbitral acuerda que de los 2000 euros retenidos por la agencia inmobiliaria reclamada deben ser devueltos a ##### 1000 EUROS y el resto cantidad, es decir, los otros 1000 euros deben quedar en poder de inmobiliaria ##### en compensación y remuneración de sus servicios profesionales.

Dicho LAUDO ha sido adoptado por **UNANIMIDAD**. El **plazo** para el cumplimiento del presente LAUDO será de TREINTA DÍAS, a contar desde la recepción de la notificación del LAUDO.

El abono de la cantidad se realizará por cualquier medio de pago admitido en derecho que deje constancia documental al reclamante o persona autorizada en su nombre, salvo que al día de la fecha ya lo hubiere efectuado.

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.

Comunidad de Madrid

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.