



Comunidad de Madrid

LAUDO ARBITRAL

EXPE. Nº: ARCB 10911.6 / 2021.pdf

RECLAMANTE:

NIF

RECLAMADO:

CIF

En Madrid, a 05 de julio 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 AS.CONSUMIDORES Y USUARIOS C.MADRID, debidamente acreditada ante esta Junta Arbitral Regional de Consumo de la Comunidad de Madrid.

, en representación de CONFEDERACION GENERAL DE LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS DEL ESTADO ESPAÑOL debidamente acreditado ante esta Junta Arbitral Regional de Consumo de la Comunidad de Madrid.

Se inició la Audiencia, comparecidas las partes por escrito, con la lectura de la **reclamación** que puede resumirse en: que necesitaba comprar un piso en Rivas-Vaciamadrid por motivos de enfermedad para estar cerca de su hermana y su hija. Empezó a buscar por internet y apareció publicado un piso que estaba dentro de sus posibilidades y más o menos reunía todas las condiciones que necesitaban, excepto el ascensor. En el anuncio ponía que en ese momento no tenía ascensor pero que estaba en trámites y que en 3-4 meses estaría instalado. Cuando fueron a visitarlo, preguntó tanto a la persona de la inmobiliaria como a la propietaria del piso por el ascensor, que aseguraron y dieron su palabra de que el ascensor estaría instalado en unos tres meses. Compró el piso con la seguridad de que iba a tener ascensor, puesto que tiene un 68% de minusvalía. Que no ha sido así, preguntaron a algunos vecinos, incluso al presidente y dijeron que llevaban unos 7 años con el tema del ascensor y no se ponía, se celebraron dos juntas de vecinos y salió NO al ascensor. Por lo cual tuvo que poner a la venta el piso, tuvo que pagar otra inmobiliaria, otra mudanza, dos veces impuestos, cambiar a su hija otra vez de instituto, etc., por los daños económicos, que han sido cuantiosos, y también por los daños psicológicos que todavía está sufriendo, una indemnización económica, puesto que se siente engañada y estafada.

La parte reclamada alega que en la inmobiliaria nunca le aseguraron el tema del ascensor y siempre la remitieron a los propietarios de la vivienda y ellos al administrador. Ellos intervinieron en la venta de su antigua vivienda con otra inmobiliaria, donde acudieron a unas cuantas reuniones y a la firma ante notario, todo esto desinteresadamente y sin recibir remuneración a cambio. Tras varios meses recibieron una llamada informando que debían vender la vivienda porque le habían detectado una nueva enfermedad y debía irse cerca del hospital donde la trataban, pidiéndoles que agilizaran la cancelación registral de la hipoteca de la antigua propietaria, cosa que hicieron. Nunca se puso en contacto con ellos para manifestar este problema y que ellos no han recibido ninguna cantidad monetaria de la reclamante.

Comunidad de Madrid

La parte reclamante manifiesta que no considera resuelta la controversia y desea continuar por el motivo de que nadie se ha dirigido a ella para resarcirle de los daños económicos y físicos padecidos. Que la inmobiliaria le ha producido gastos al tener que comprar otra vivienda con ascensor que le ha perjudicado: inmobiliaria de la venta del piso 7.000 euros, reforma nueva vivienda 18.443,33 euros, notario 615,05 euros, ITP 7.938 euros, gastos ferretería 462,24 euros, muebles e instalación de cocina 2.119,80 euros, ##### 1.404,25 euros, ##### 200,13 euros, campana extractora 77,87 euros, venta 1.548,80 euros, pago de alquiler 442,64 euros y mudanza 1.500 euros.

La parte reclamada alega que ni en el contrato de arras ni en ningún otro documento se hizo constar el compromiso de que el ascensor se iba a instalar. La reclamante adquirió la vivienda con absoluto conocimiento de que la misma no contaba con ascensor y que su instalación dependía de los acuerdos a los que se llegase en la junta de vecinos, asumiendo el riesgo de su falta de instalación. Pudo conocer con exactitud los hechos empleando la diligencia exigible en la gestión de sus propios asuntos. Los gastos solicitados por importe de 40.000 euros, además de desorbitados y sin fundamento, son desembolsados de manera voluntaria. Estos gastos no tienen relación con la actuación de esta inmobiliaria y suponen un claro abuso y un enriquecimiento injusto por parte de la reclamante. No formalizaron con la reclamante ningún contrato, ni se le cobró ninguna cantidad en concepto de honorarios. Existe solo contrato de intermediación en la venta con la propiedad y se pagaron los honorarios por la misma. La única relación que hubo con la reclamante fue ponerla en contacto con la vendedora para que se formalizase la compra venta.

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, no habiendo sido aportado el contrato de compraventa de la vivienda objeto de controversia y siendo una circunstancia personal el traslado al lado del hospital, teniendo en cuenta que la empresa reclamada efectúa una actuación de intermediación respecto a la compraventa objeto de la **reclamación** el 24 de junio de 2020, consistiendo el contrato de intermediación en poner en contacto a la parte compradora con la vendedora para que se formalice la compraventa y, no estando acreditado el aseguramiento del ascensor, conociendo la reclamante/compradora en el momento de la compra-venta que la casa no tenía ascensor cuando se contrató (teniendo dos meses desde el contrato de arras para informarse de la situación de la vivienda y acuerdos de la Comunidad de propietarios), se concluye que las obligaciones contraídas son exigibles a la parte vendedora y que ni el vendedor ni la agencia inmobiliaria, como intermediaria, son responsables de los acuerdos de la Comunidad de Propietarios sobre la instalación o no del ascensor.

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

El **plazo** para el cumplimiento del presente LAUDO, ejecutivo y vinculante, será de treinta días, a contar desde la recepción de la notificación del LAUDO.



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.