



Comunidad de Madrid

LAUDO ARBITRAL

N/R.: 21 - ARBC - 01103.8/2024

RECLAMANTE:

RECLAMADO :

En Madrid, a 23 de octubre de 2024 constituido el Colegio Arbitral, compuesto por los siguientes miembros:

PRESIDENTE:

D^a [REDACTED], empleado público de la Comunidad de Madrid.

VOCALES:

D^a [REDACTED], en representación de la Asociación UNION DE COOPERATIVAS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS DE MADRID, debidamente acreditada ante la Junta Arbitral de Consumo de la Comunidad de Madrid.

D. [REDACTED] en representación de CONFEDERACION GENERAL DE LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS DEL ESTADO ESPAÑOL debidamente acreditado ante la Junta Arbitral de Consumo de la Comunidad de Madrid.

Se inició la Audiencia con la lectura de la reclamación que puede resumirse en:

"En la sesión de la Junta Extraordinaria de la Comunidad de vecinos de 7 de Noviembre de 2023, una vez iniciada la sesión, tomé la palabra para hacer constar que yo no había recibido la documentación con la convocatoria (fui convocado por teléfono). Al no recibir los asuntos a tratar y la documentación adicional no podía realizar una defensa efectiva de mis intereses extremo que solicité se recogiera en el Acta y disculpé mi presencia por no poder intervenir al carecer de esa documentación.

Al recibir el acta (ver documento adjunto) no aparezcó entre los vecinos presentes y no se recoge mi comentario, por lo que escribo a la Secretaria /Administradora de la Comunidad para que proceda a su rectificación. La comunicación se realiza en tiempo y forma (ver documento adjunto) y no recibo respuesta a mis solicitudes (ver escrito adjunto)."

El reclamante solicita que: "Se reconozca mi presencia en la Junta Extraordinaria como pueden confirmar los vecinos presentes y la cámara de seguridad sita en el portal.

2. Se incluya mi comentario sobre la convocatoria de la reunión no efectiva".

Aporta la siguiente documentación:

Acta de la reunión extraordinaria.

Escrito remitido para subsanación en tiempo y forma.

La empresa reclamada en fase de mediación expone por escrito lo siguiente:

"Que resultando cierto que, en su día, recibió una solicitud de D. [REDACTED] como propietario del piso 2ºD de la Comunidad de Propietarios [REDACTED] por la que se solicitaba la subsanación del acta de la Junta Extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2023; la misma no se llevó a cabo por las siguientes razones:

.- Siendo un hecho cierto que D. [REDACTED] se personó en la finca el día y a la hora de primera convocatoria de la reunión, es igual de cierto que abandono la finca, tal y como el mismo reconoce en su escrito, y rechazó participar en la Junta, a pesar de haberle insistido, el resto de propietarios, en que lo hiciera. Así las cosas, no habiendo quorum para el inicio de la

ARBCRS32

Calle Ramírez de Prado, 5 bis

28045 Madrid

Tfno. Tramitación solicitudes: 91 310 59 03 y 91 310 58 39



Comunidad de Madrid

Junta a la hora de su primera convocatoria, la misma se inició a la hora propuesta en segunda convocatoria tal y como consta en el propio Acta aportada por D. [REDACTED] unto a su solicitud de arbitraje.

.- Así las cosas, al inicio de la Junta Extraordinaria de Propietarios D. [REDACTED] no se encontraba en la sala, razón por la cual no consta en la referida Acta, entre los MUNOZ [REDACTED] - Loc. Dcho. - 28019 Madrid
Teléfonos: [REDACTED] E-mail: [REDACTED] asistentes a dicha Junta, pues, formalmente, nunca asistió, por lo que no cabe acceder a su petición de que se reconozca su presencia en dicha Junta Extraordinaria.

.- En cuanto a la alegación de que no recibió debidamente la convocatoria a dicha Junta; lo cierto es que, respondiendo a una solicitud expresa del propio D. [REDACTED], al que antes se le notificaba las convocatorias vía correo electrónico, en la actualidad se le envía, siempre y para todas las convocatorias de juntas, por correo postal ordinario, respetando su solicitud realizada en su día. Además, y a mayor abundamiento, por parte de la Secretaria/Administradora, se les comunica a todos y a cada uno de los vecinos, también, telefónicamente para mayor seguridad; tal y como reconoce el propio D. [REDACTED] en su escrito a la Junta Arbitral que así sucedió con él, en este caso. En este sentido, la Ley de Propiedad Horizontal establece que la convocatoria de las Juntas Extraordinarias deberá realizarse con el tiempo suficiente para que todos los propietarios tengan conocimiento de ella, lo que indudablemente sucedió en esta ocasión, prueba de ello es la presencia de D. [REDACTED] en la finca a la hora fijada para su primera convocatoria.

.- En relación a su alegación de que le faltaba información, hemos de exponer que dicha información fue facilitada a todos los propietarios una vez personados en la finca para participar en la Junta Extraordinaria convocada, por lo que, D. [REDACTED] estaba en las mismas condiciones que el resto de propietarios que asistieron y decidieron participar en la Junta, cumpliendo con su obligación de atender los asuntos relacionados con la Comunidad de Propietarios; por el contrario de la actitud de D. [REDACTED] que optó por abandonar la finca con carácter previo a que se iniciara la referida Junta.

.- Por último, debemos poner de manifiesto que D. [REDACTED] se personó en la reunión, a la hora de su primera convocatoria, a los solos efectos de manifestar su queja por las malas comunicaciones de la Administradora y solicitar su cese; esta cuestión le fue resuelta, en el mismo momento, por el actual Presidente de la Junta de Propietarios y por el anterior Secretario de la Comunidad durante un largo período antes de la contratación de la actual Administradora, informándole que no era el momento de tratar ese asunto por no constar en el orden del día de la reunión; en ese momento, el resto de propietarios presentes no manifestaron nada al respecto, por lo que, no obteniendo D. [REDACTED] apoyo alguno por el resto de comuneros, éste optó por abandonar la finca con carácter previo a que diera comienzo la Junta Extraordinaria convocada.

En conclusión, y dado que el acta aportada por D. [REDACTED] relativa a la Junta Extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2023, recoge expresamente todo aquello que impone y señala el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, no procede ninguna rectificación de la misma pues, a la fecha del inicio de la referida Junta, en su segunda convocatoria, D. [REDACTED] no estaba presente, por lo que no puede ser incluido."

El reclamante en fecha 11 de junio de 2024, presenta escrito en relación a las anteriores manifestaciones y expone:

D^a [REDACTED] en calidad de Administradora/Secretaria de la Comunidad de Propietarios de [REDACTED] 24 reconoce que recibió un escrito en el que se solicitaba la subsanación del Acta de la Junta Extraordinaria celebrada el 7 de noviembre de 2023 pero no se dignó responder. Ciertamente que me personé a la hora indicada por teléfono en primera convocatoria, pero esperé al inicio de sesión en segunda convocatoria ya que la Administradora/Secretaria de la



Comunidad de Madrid

Comunidad no inició la misma hasta ese momento.

La Administradora/Secretaria miente al indicar que yo no estaba presente. Resulta pueril el planteamiento de la Administradora/Secretaria de la Comunidad sobre mis alegaciones en Primera Convocatoria si la Reunión no había sido abierta y no se recogería en el Acta mis comentarios que ya eran conocidos por ella a través de innumerables contactos telefónicos.

La reunión se realizó en el portal de la finca mi presencia y hora queda recogida por la cámara seguridad. Solicita Por todo ello, sigo solicitando se modifique el Acta de esa Junta Extraordinaria de fecha 7 de noviembre de 2023 recogiendo en ella mi presencia y mi comentario a la falta de comunicación efectiva de esa reunión. Véase que no se solicita su nulidad ni la invalidez de los acuerdos tomados por los asistentes en la misma que considero plenamente viables. Si la Administradora/Secretaria hubiera tenido en cuenta estos requerimientos y rectificado adecuadamente en modo y tiempo de comunicación de las convocatorias el asunto estaría resuelto.

Se adjunta escrito remitido a la Administradora/Secretaria con todos los hechos pormenorizados, Convocatoria de Junta Extraordinaria de fecha 7 de noviembre de 2023 recibida fuera de plazo, Acta de la Junta Ordinaria de fecha 20 de mayo de 2024 donde se recoge la aprobación del Acta de la Junta Extraordinaria y nuevamente mi requerimiento de que se recoja mi presencia en la misma y comentario sobre la comunicación de ella

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.

El reclamante mediante escrito de fecha 15 octubre de 2024, presenta las siguientes alegaciones para el acto de audiencia:

1. En el la última Junta de Comunidad 20 de mayo de 2024, cuya copia se adjunta, se recogen los hechos, pero no se indica nada sobre la modificación del Acta que se solicita (página dos Apartado Primero) ni la inclusión en ese Acta Extraordinario de 7 de noviembre de 2023.
2. Por todo ello, reitero mis pretensiones iniciales que motivaron la presente reclamación.

La empresa reclamada mediante escrito de fecha 22 de octubre de 2024, presenta escrito reiterando las alegaciones realizadas con anterioridad y expone que Con el ánimo de dar una solución a este asunto, se propone la siguiente solución que, en ningún caso, seria contraria al Derecho aplicable (LPH): Se propone hacer constar una adenda en el Libro de Actas exponiendo lo que el reclamante quiere que se haga constar: "su asistencia a la Junta a la hora de la primera convocatoria, momento en el que expuso una queja contra la gestión de la Secretaria/Administradora, por entender que no se le notificaba debidamente lo relativo a la comunidad; abandonando la Junta y no estando presente a la hora de la segunda convocatoria, momento en que dio lugar el inicio de la referida Junta.

El reclamante mediante escrito de fecha 24/10/2024, expone:

Todo el fundamento de la reclamada, es que se abrió la sesión de la Comunidad en PRIMERA convocatoria cuando no es cierto. Como todas las reuniones de la Comunidad se inician en SEGUNDA convocatoria para dar lugar a que haya quórum suficiente. Como se describió ampliamente en el texto que motivó esta reclamación con todos los detalles precisos. Sería absurdo plantear una cuestión en una primera convocatoria sin presencia de todos los asistentes y que no se reflejaría en el acta. El motivo de esperar a la formalización de la Junta fue precisamente que se recogiera en Acta mi disconformidad con esa convocatoria y por supuesto mi asistencia ya que, aunque ciertamente, al no poder ejercer una defensa efectiva de mis intereses



Comunidad de Madrid

por falta de la convocatoria y la documentación que se adjuntara, hubiera sido banal mi presencia durante toda ella. La Administradora/Secretaria podía haber recogido igualmente mi marcha y la hora en que se produjo.

Efectivamente el actual Presidente indicó después de esa segunda convocatoria que no se recogía en el orden del día ese hecho. Era imposible ya que hacía referencia a la falta de comunicación de esta. El Presidente nombró a la Administradora cuando él dejó de ejercer esas funciones ya que junto a su familia son propietarios mayoritarios de la finca (eran viviendas de protección oficial) y no iba a buscar el apoyo de sus familiares presentes en esa misma reunión. Sobre una mentira (que mis pretensiones se manifestaron en Primera convocatoria, para lo que no me habría molestado en ir) se soporta todo el planteamiento de la Administradora. Como las reuniones de la Comunidad se celebran en el portal a través de la cámara allí existente se podría visualizar mi asistencia en tiempo y forma. No puedo aceptar la adenda que propone la Secretaria al no ser cierta e insisto en mis pretensiones de que se recojan mis manifestaciones en relación con la falta de comunicación de la reunión convocada y a la inclusión de mi nombre entre los asistentes

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: **NO ENTRAR A CONOCER del fondo** del presente asunto, al entender que las peticiones que realiza el reclamante:

- 1.-que se recojan sus manifestaciones en relación a la falta de comunicación de la reunión convocada*
- 2.- inclusión de su nombre en la lista de asistentes,* una vez estudiado el conjunto de alegaciones presentadas, se comprueba que no se refieren a relación de consumo entre el interesado y la empresa reclamada, sino a relaciones entre copropietarios, regulada en la Ley de Propiedad Horizontal.

La concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos que, sin perjuicio de su sustancial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio, dan lugar a relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos titulares y hacen que además para valorar el adecuado funcionamiento de la misma, se creen órganos sometidos en su regulación a la citada Ley de Propiedad Horizontal.

Por lo que se le informa que queda expedita la vía judicial, para que si lo estima oportuno pueda ejercer cuantas acciones estimen convenientes en defensa de sus intereses.

Dicho Laudo ha sido adoptado por UNANIMIDAD.

Notifíquese a las partes el presente laudo, haciéndoles saber que tiene carácter vinculante y ejecutivo desde el día de su notificación.

Contra el mismo, cabe interponer acción de anulación, ante la Sala de lo Civil y de lo Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de acuerdo con lo previsto en el art. 40 y siguientes de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, en el plazo de dos meses contados a partir de su notificación o, si se hubiera solicitado corrección, aclaración o complemento del laudo, dicho plazo se contará desde la notificación de la resolución de la citada solicitud, o desde la expiración del plazo para adoptarla. Las partes podrán así mismo solicitar dentro de los diez días siguientes a la notificación del laudo, la corrección, aclaración, complemento o rectificación a que se refiere el art. 39 de la Ley de Arbitraje.



Comunidad de Madrid

En caso de incumplimiento, cualquiera de las partes podrá solicitar la ejecución forzosa del Laudo ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se haya dictado, de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 545 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

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

Madrid, 23 de octubre de 2024
PRESIDENTE DEL COLEGIO ARBITRAL

Fdo.: [Redacted]

VOCAL REPRESENTANTE
CONSUMIDORES

[Redacted]
Fdo.: [Redacted]

VOCAL REPRESENTANTE SECTOR
EMPRESARIAL

[Redacted]
Fdo.: [Redacted]