



Comunidad de Madrid

LAUDO ARBITRAL

N/R.: 21 - ARBC - 08675.4/2024

RECLAMANTE:

RECLAMADO :

En Madrid, a 22 de enero de 2025 constituido el Colegio Arbitral, compuesto por los siguientes miembros:

PRESIDENTE:

[REDACTED], empleado público de la Comunidad de Madrid.

VOCALES:

[REDACTED] en representación de la Asociación ORGANIZACION DE CONSUMIDORES Y USUARIOS, debidamente acreditada ante la Junta Arbitral de Consumo de la Comunidad de Madrid.

[REDACTED] en representación de UNION DE ORGANIZACIONES DE PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA Y EMPRESARIOS AUTONOMOS DE MADRID 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:

Desde el 12-Abril-2021 hasta el 21-12-2023 no he recibido las Actas de las reuniones de la Comunidad de Propietarios que hubo en 2021, 2022 y 2023, tampoco he recibido las Convocatorias a Juntas que hubo en 2022 y 2023, tampoco he recibido correos postales, ni emails para dichas convocatorias o dichas Actas.

La Mercantil [REDACTED] dice haber enviado cartas postales, donde nunca he recibido, yo soy propietario de una vivienda en el piso [REDACTED] de San Fernando de Henares (28830) donde ellos llevan la Administración de Fincas, pero yo no vivo allí desde 1999, y me estuvieron mandando correspondencia postal o emails hasta Abril-2021, desde el 12-Abril-2021 que hubo la Convocatoria del 2021 (pero no reunión con personas al estar el COVID) ya no enviaron el Acta 2021, ni 2022 ni 2023, hasta el 21-12-2023 (que yo reclamé por email el 27-11-23) el que no había recibido nada por parte de ellos.

Y lo tengo alquilado el piso (compartido) por habitaciones, y supuestamente debido a conflictos ocurridos con inquilinos y no haber comunicado nada por parte de [REDACTED] entre medias falleció mi mujer el 2-Julio-2021, según ellos enviaron burofax a nombre de mi mujer (que ya había fallecido en Marzo o Abril-2022, y no se recogió nada de mi mujer fallecida), y a ellos se les comunicó en persona el fallecimiento de mi mujer el 11-4-2022 en sus oficinas sin tomar nota ni nada, y por email en Agosto-2022,



Comunidad de Madrid

La reclamación de los vecinos fué subiendo de tono hasta unas Diligencias Preliminares el 24-11-2023, que yo recibí vía postal el 17-11-2023, luego se ha seguido adelante con la Demanda por parte de la Comunidad de Propietarios, sin fundamento hacia propietario (yo) e inquilinos, todo por la mala gestión por parte de [REDACTED] desde 2021 hasta finales de 2023.

Luego posteriormente, ha habido humedades en la fachada de la Comunidad de Propietarios el 2-Enero-2024, afectando a una habitación del piso de mi propiedad, dí parte a Mapfre, y me comunicaron por carta que no cubrían humedades de fachada, comuniqué por teléfono a [REDACTED], el 19-Enero-2024 dichas humedades, no respondían nada, comuniqué por escrito por email el 24-Enero-2024 las humedades y moho en la habitación del piso de mi propiedad debidas a las humedades de fachada, y el 25-Enero-24 me contestan que tampoco lo cubre el seguro Mapfre de la Comunidad de Propietarios, pero que me envían a una empresa especializada para verifícas las causas de las posibles filtraciones;

Lo vuelvo a comunicar por email el 20-Febrero-2024, sin respuesta por parte de [REDACTED] lo vuelvo a comunicar en Junta de Propietarios en persona el 27-Febrero-2024 delante de todos los propietarios, me indica que lo mirará empresa especializada por si corresponde a aparatos de aire acondicionado puestos en el tejado, y no lo ponen en el Acta enviado por ellos el 15-Marzo-2024. Lo vuelvo a reiterar por escrito por email el 11-Abril-2024 a 4 emails distintos de [REDACTED] sin respuesta en ninguno de los casos, ni por escrito ni de ninguna manera, mi dinero pagado a la Comunidad de Propietarios y contabilizado por [REDACTED] no debe de servir para nada, total indiferencia, dejadez en el envío de comunicaciones escritas, no hacer nada al respecto, ni desde el 12-Abril-2021 hasta el 21-12-2023 en el envío de Convocatorias de Juntas y Actas de reuniones, y ahora, desde el 25-Enero-2024, no han enviado ni empresa especializada, ni han hecho nada al respecto, y menos enviar comunicación escrita, ya sea por email o vía postal.

Lo que solicito a la Dirección General de Consumo de la Comunidad de Madrid es que interceda y si procede poner algún tipo de sanción a la Mercantil [REDACTED], por todo este trato recibido por mi parte, de total indiferencia, dejadez en el envío de comunicaciones a convocatorias a Juntas en 2022, igualmente en 2023, al no envío de las Actas del 2021, del 2022, del 2023 hasta recibirlas el 21-12-2023, a intentar tapar sus errores enviando por email: "Según conversaciones mantenidas

Vuelvo a enviar Actas solicitadas para su conocimiento", no poner en el Acta del 27-2-2024 los 2 asuntos por mí tratados, la falta de comunicación hacia nuestra familia, ha provocado la demanda de la Comunidad de Propietarios de [REDACTED], ha provocado que me tenga que gastar daños en abogados y procuradores, y con la amenaza velada de la anulación de contratos de arrendamiento, que por supuesto no lo permitiré, pero todos los gastos en los que yo voy a incurrir, y en los que está incurriendo la Comunidad de Propietarios de [REDACTED] quizás tendría que abonar todos los gastos la Mercantil [REDACTED] y recibir la correspondiente sanción y advertencia por parte de Ustedes.

Además de la total dejadez, la falta de comunicación o de hacer algo con el tema de las humedades de la habitación de la vivienda de mi propiedad, según [REDACTED] en email del 25-Enero-2024 "se ha dado orden a empresa especializada para verificar causas de posibles filtraciones", pero desde el 25-Enero-2024, ya ha llovido bastante, y todavía la impresión que tengo es de que no se ha hecho nada al respecto, y lo he reclamado por email de nuevo el 20-Febrero-2024, en persona en Junta el 27-Febrero-2024, y vuelto a reclamar por email el 11-Abril-2024, sin haber contactado conmigo ninguna empresa, ni haberme enviado [REDACTED] nada por escrito de las actuaciones que se estén realizando (si es que se ha realizado alguna actuación?).

Por otro lado espero no seguir recibiendo más comunicaciones por email del tipo de Invitaciones a descargarme la app de [REDACTED] si no, tendré que dar parte de todo esto a la Agencia de Protección de Datos referente a todo este asunto de [REDACTED] al no haber autorizado en ningún



Comunidad de Madrid

momento a que [REDACTED] utilice mi dirección de email para este tipo de comunicaciones. Es decir, deben realizar [REDACTED] su trabajo, enviarme las comunicaciones y gestiones referentes a la Comunidad de Propietarios de [REDACTED] de San Fernando H.

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

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

No constan en el expediente alegaciones de la empresa reclamada.

El reclamante presenta escrito de fecha 10 de enero de 2025, en el que se ratifica en el contenido de su solicitud de arbitraje y su solicitud que se recoge en los siguientes términos:

()... lo que solicito por parte de Ustedes como Dirección General de Consumo de la Comunidad de Madrid es que interceda y si procede:

1.- poner algún tipo de sanción a la Mercantil [REDACTED], por todo este trato recibido por mi parte, de total indiferencia, dejadez en el envío de comunicaciones a convocatorias a Juntas en 2022, igualmente en 2023, al no envío de las Actas del 2021, del 2022, del 2023 hasta recibirlas el 21-12-2023, a intentar tapar sus errores enviando por email: "Según conversaciones mantenidas, vuelvo a enviar Actas solicitadas para su conocimiento",

2.- no poner en el Acta del 27-2-2024 los 2 asuntos por mí tratados, la falta de comunicación hacia nuestra familia, ha provocado la demanda de la Comunidad de Propietarios de [REDACTED] ha provocado que me tenga que gastar daños en abogados y procuradores, que les mando a Ustedes la factura de dichos abogados y procuradores, también les envío la fra. del Poder General para Pleitos que he tenido la obligación de pagar, además de incurrir en otra serie de pequeños gastos de decenas de euros para anulación de billetes de tren que tenía programados en transportes para ir y venir para dichas anulaciones, en gastos de fotocopias para la presentación de escritos y en las Diligencias Preliminares, ahora para defenderme en la demanda puesta por la Comunidad de Propietarios por la presunta ineficacia y mala praxis en el desempeño de su trabajo a lo largo de años por parte de [REDACTED] y con la amenaza velada de la anulación de contratos de arrendamiento, pero todos los gastos en los que yo voy a incurrir, y en los que está incurriendo la Comunidad de Propietarios de [REDACTED], quizás tendría que abonar todos los gastos la Mercantil [REDACTED], y recibir la correspondiente sanción y advertencia por parte de Ustedes.

3.- Además de la presunta total dejadez, la falta de comunicación o de hacer algo con el tema de las humedades de la habitación de la vivienda de mi propiedad, según [REDACTED] en email del 25-Enero-2024 "se ha dado orden a empresa especializada para verificar causas de posibles filtraciones", pero desde el 25-Enero-2024, ya ha llovido bastante, y todavía la impresión que tengo es de que no se ha hecho nada al respecto, y lo he reclamado por email de nuevo el 20-Febrero-2024, en persona en Junta el 27-Febrero-2024, y vuelto a reclamar por email el 11-Abril-2024, sin haber contactado conmigo ninguna empresa, ni haberme enviado [REDACTED] nada por escrito de las actuaciones que se estén realizando (si es que se ha realizado alguna actuación?).

Las facturas de mis abogados y procuradores han sido de 4786,76 € + 85,63 € del Poder Notarial, tan solo esas 2 facturas ya suman 4872,39 euros que entiendo que Buvelsa por su presunta ineficacia debe pagarme, más la parte alícuota de todos los gastos de la Comunidad de Propietarios de [REDACTED], San Fernando de Henares en los que se está incurriendo, más decenas de euros gastados en transporte, fotocopias, etc., y que por su presunto mal trabajo



Comunidad de Madrid

debería pagar [REDACTED] si Ustedes estiman conveniente el que sean los culpables de todo esto que han provocado. Por favor, solicito por parte de Ustedes la sanción económica y de otros tipos, y advertencia que corresponda a [REDACTED]

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**, respecto a las diferentes peticiones formuladas en su solicitud de arbitraje, por las siguientes razones:

Una vez estudiado el conjunto de manifestaciones y alegaciones presentadas, se comprueba que no se refieren, ni hay, relación de consumo alguna entre el interesado y la empresa reclamada, sino a relaciones entre copropietarios, que tienen su regulación 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.

El reclamante expone que, el asunto de referencia está judicializado, siguiéndose en el Juzgado número tres de Coslada.

Se informa, además, que el Órgano Arbitral de Consumo carece de competencia en materia sancionadora, sin perjuicio de que si el reclamante lo estima conveniente, pueda dirigir esa acción frente a los órganos competentes.

Se comunica que queda expedita la vía judicial.

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, 22 de enero de 2025
PRESIDENTE DEL COLEGIO ARBITRAL

Fdo.: [Redacted]

VOCAL REPRESENTANTE
CONSUMIDORES

VOCAL REPRESENTANTE SECTOR
EMPRESARIAL

Fdo.: [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]