



Comunidad de Madrid

LAUDO ARBITRAL

N/R.: 21 - ARBC - 09681.6/2024

RECLAMANTE:

RECLAMADO :

En Madrid, a 13 de marzo 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 FEDERACION REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID, 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 solicitud de arbitraje de 14/07/2024 que puede resumirse en la disconformidad del reclamante en relación con la no celebración de un contrato de alquiler puesto que las condiciones que se querían incorporar eran distintas de las aceptadas en el contrato de reserva del alquiler. Solicitud: "Se reclama que algún tipo de indemnización económica ya que condiciones firmadas distintas y se ha producido un incumplimiento de contrato. Hemos estado un mes bloqueados con este tema, así como los daños y perjuicios causados". Cuantía de la controversia: 2.400€.

El reclamante adjunta a la solicitud de arbitraje:

- Recibo de reserva de alquiler de 24.06.2024 en el que consta:
 - o Se hace entrega de 610€ en concepto de reserva del inmueble sito en la calle [REDACTED] de Madrid y plaza de garaje [REDACTED].
 - o El contrato de arrendamiento se firmará el 15.07.2024.
 - o La renta pactada es de 1.220€
- Contrato de arrendamiento de 15.07.2024
- Whatsapp intercambiados con la reclamada.

La empresa reclamada presenta escrito de 27/08/2024 de la que se puede extraer que:

- Que ellos son simplemente intermediarios en el mercado inmobiliario
- Que en el documento de reserva figura una cláusula en la que se informa que dependerá de que "la propiedad" acepte la firma del contrato.
- Que la propiedad no aceptó las condiciones del contrato de arrendamiento puesto que las que se le habían informado al reclamante el 24.06.2024, no se correspondían con las que la propiedad había trasladado el 26.06.2024 a la reclamada, no conociendo ésta las nuevas condiciones.
- Que se le ha devuelto al reclamante el importe de la reseva.
- No aceptan responsabilidad alguna en los hechos puesto que "[REDACTED]" no tiene responsabilidad alguna, ya que no existe ningún fundamento



Comunidad de Madrid

válido, que demuestre que ha incumplido ninguna de sus obligaciones. Es más, ha quedado acreditado que intentó por todos los medios, aun a riesgo de perder un cliente, que se cumplieran las condiciones ofertadas al Reclamante. Sin embargo, la Propiedad no aceptó tales condiciones por motivos internos, ajenos absolutamente al Reclamante. Debido a la negativa de la Propiedad a firmar el contrato de arrendamiento, el Reclamado cumplió con su obligación y devolvió el importe de la reserva puntualmente.”

- Aportan hilo de emails con la propiedad en la que rechaza el arrendamiento y justificante de la devolución de la reserva al reclamante.

El reclamante presenta escrito de 29/08/2024 en el que se reitera en sus manifestaciones anteriores.

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 presenta alegaciones para la audiencia mediante escrito de 05/02/2025 en el que se reitera en sus manifestaciones anteriores.

La empresa reclamada presenta alegaciones para la audiencia mediante escrito de 13/03/2025 en el que se reitera en sus manifestaciones anteriores.

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 **ESTIMAR PARCIALMENTE** las pretensiones del reclamante, por cuanto existe un contrato firmado por el reclamante con el reclamado [REDACTED], no con la propiedad, por lo que esa intermediación le hace responsable del cumplimiento de las obligaciones, sin perjuicio de su posterior repetición a la propiedad en su caso; además, el dinero de la señal, tanto de pago como de reintegro, se hace a través de una cuenta bancaria del intermediario, no de la propiedad, lo que acredita su intervención en la operación. Por lo que este Colegio acuerda que el reclamado deberá abonar **610€** al reclamante, entendiendo que la devolución es el duplo de la señal entregada como consecuencia del incumplimiento del contrato, lo que, en términos de equidad, satisface la reclamación.

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.

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

ARBCRS32

Calle Ramírez de Prado, 5 bis
28045 Madrid

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



Comunidad de Madrid

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.

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, 13 de marzo de 2025
PRESIDENTE DEL COLEGIO ARBITRAL

Fdo.: [Redacted]

VOCAL REPRESENTANTE
CONSUMIDORES

VOCAL REPRESENTANTE SECTOR
EMPRESARIAL

Fdo.: [Redacted]

Fdo.: [Redacted]