



Comunidad de Madrid

LAUDO ARBITRAL

N/R.: 21 - ARBC - 11377.1/2024

RECLAMANTE:

RECLAMADO :

En Madrid, a 21 de mayo 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 CONSUMIDORES Y USUARIOS EN ACCION FACUA "LA UNIDAD", 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:

Visitó un inmueble con la inmobiliaria [REDACTED] el 8/06/2024 localizado en [REDACTED] Madrid. Nos gustó y el agente de la inmobiliaria [REDACTED] nos coaccionó diciendo que si nos gustaba teníamos que señalar el piso ese mismo día, a pesar de no habernos explicado el proceso ni las condiciones, pero que era necesario para dejarlo reservado con una señal.

El lunes 10 su compañera me manda un email muy escueto con unos documentos para firmarlos que yo no sabía a qué correspondían pero imaginé que sería un pre contrato que no vincularía hasta que no se concediera la hipoteca.

Después de realizar todo el proceso con el banco para la concesión de la hipoteca (estudio económico, tasación, contratación de seguros) le comunico el día 10 de Agosto a la inmobiliaria para firmar las arras ante notario y en ese momento me comunican que es que los documentos que firmé ya eran las arras y que terminaban el día 12 de agosto y como consecuencia de eso no me van a vender el piso y se quedan con la cantidad entregada.

La inmobiliaria omitió su deber de informar y causó un error en el consentimiento. También se ha producido un abuso de mi situación de vulnerabilidad porque mi contrato de alquiler va a llegar a término y necesito un piso para vivir y también abuso de superioridad ya que como tienen mis 3000€ se niegan a devolvérmelo o darme la oportunidad de 10 días para finalizar los papeles. Además sospecho que ha habido una doble venta ya que [REDACTED], la comercial, alegó que ese piso ya había inversores interesados que le dan el dinero en el momento y que por eso no me lo iban a vender a mí.

Pretensiones de la solicitante

Declarar el contrato Nulo por omitir su deber de explicar las cláusulas del contrato para que yo firmara con pleno conocimiento de los derechos y deberes, ya que yo nunca hubiese firmado unas arras sin tener la hipoteca concedida por el banco. También quiero reclamar la devolución de los 3000€, los gastos de tasación (adjunto factura) y los daños y perjuicios ocasionados ya que me veo obligada a alquilar algo de manera inmediata ya que en 15 días finaliza mi contrato de alquiler

ARBCRS32

Calle Ramírez de Prado, 5 bis

28045 Madrid

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



Comunidad de Madrid

LA EMPRESA RECLAMADA presenta escrito en fecha 9 de octubre de 2024, que se traslada a la otra parte y realiza las siguientes manifestaciones:

El día 8 de Junio de 2024 se llevó a cabo la visita del inmueble sito en Calle [REDACTED] de Madrid, mostrándose [REDACTED] interesada en la adquisición del mismo y formulando una propuesta de compra. Por ello, sin mediar coacción alguna por parte del comercial [REDACTED], se le comunicó a la [REDACTED] que tenía la opción de depositar una señal para reservar el piso. Y, en caso de ser aceptada dicha señal por el propietario, se suscribiría acto seguido el oportuno contrato de arras, quedando a partir de entonces a la espera de fijar por la compradora, [REDACTED] día y hora de firma en el plazo máximo de dos meses.

Tal y como consta en la documentación que se adjunta y que ha sido también aportada por la Sra. [REDACTED], en el recibo de señal figura expresamente que los tres mil euros (3.000 €) entregados se convertirán en arras si en los siete días siguientes el vendedor acepta la oferta de la [REDACTED]. Es decir, que desde el principio, se deja meridianamente claro a la Sra. Vicente que de aceptar su oferta el vendedor, la cantidad entregada como señal se convertirá automáticamente en unas arras penitenciales.

Pero es que a mayores, en el correo electrónico remitido por la agencia el día 10 de Junio, se diferencian los tres documentos a firmar y el último tiene la denominación de "contrato de arras".

Consecuentemente, la [REDACTED] sí fue advertida de que se iba a firmar un contrato de arras. Adjuntamos copia del contrato de arras suscrito entre las partes, donde se puede apreciar que las cláusulas del mismo son las típicas de un contrato de arras y los conceptos, así como las obligaciones entre las partes son claros y precisos, sin que den lugar a una interpretación errónea.

Es completamente falso que no se le advirtiera a la [REDACTED] de que iba a firmar un contrato de arras y las consecuencias de dicha acción. Ya sólo de la mera lectura del recibo de señal y del correo electrónico se desprende que la fase de firma de las arras es inmediata, en cuanto el vendedor aceptara la oferta.

Y con leer el título del contrato ("contrato de arras"), ya se sabe ante qué figura jurídica nos encontramos. Cualquier persona con una capacidad media de comprensión lectora, al leer el contrato de arras puede entender que se trata de un contrato de arras y que existe una obligación para el comprador de firmar escritura pública de compraventa antes del 12 de agosto de 2024, estando además señalado en negrita y subrayado.

Lo que no es lógico ni acorde al proceder habitual en la venta de una vivienda es aceptar una señal de tres mil euros (3000 €) y paralizar su comercialización durante dos meses.

Para ello existen otro tipo de contratos, como es el contrato de opción o la promesa de venta, que encajarían mejor en el supuesto que pretende hacer valer la [REDACTED]. Pero aquí nos encontramos ante una operación muy común y habitual, en la que los compradores que están verdaderamente interesados en la adquisición de la vivienda y son plenamente conscientes de su capacidad económica para poder comprarla, hacen una oferta y la señalizan, convirtiéndose dicha señal en arras en el momento en que la oferta es aceptada por el vendedor.

No ha existido engaño ni coacciones por parte de los agentes inmobiliarios, que en todo momento han sido claros y transparentes respecto a los pasos a seguir y a la conversión de la señal en arras.

Es más, en caso que la [REDACTED] de verdad considere que ha sido coaccionada, debe presentar la correspondiente querrela contra los agentes, pues de otro modo podríamos iniciar acciones legales contra ella por un delito de injurias y calumnias.



Comunidad de Madrid

Por último, no consta acreditado, pues no ha presentado ninguna documentación al respecto, que la [REDACTED] solicitara financiación y el resultado de dicha solicitud.

Por tanto, ateniéndonos únicamente a los hechos acreditados con las pruebas aportadas, sólo nos consta que la [REDACTED] dejó pasar la fecha límite, el 12 de agosto, sin fijar día y hora para la firma de la escritura de compraventa, tal y como se había comprometido según la cláusula cuarta del contrato de arras: Consecuentemente, dado que incumplió el contrato de arras firmado, ha perdido las cantidades entregadas en concepto de arras que ahora reclama.

Y a partir del día 12 de agosto, la parte vendedora era libre para volver a comercializar su vivienda y vendérsela a quien decidiera. Esta parte no propone solución alguna, pues entendemos que no procede la devolución de las arras ni la compensación o indemnización de ningún tipo, pues es la propia [REDACTED] quien incumplió las obligaciones suscritas en el contrato de arras, siendo su consecuencia la pérdida de las cantidades entregadas.

LA PARTE RECLAMANTE mediante escrito de fecha 26 de octubre de 2024, realiza las siguientes manifestaciones:

En respuestas a las alegaciones planteadas por la empresa, pido que el Órgano Arbitral tenga en cuenta que:

1º) Con arreglo al Capítulo I del Título I del Libro II de Contratos y Garantías del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, hago mención al incumplimiento de su artículo 60 de información previa al contrato.

Durante la visita al inmueble se me comunicó por la parte de [REDACTED] que para reservar el inmueble debía abonar una cantidad de 3000€ en concepto de señal y haciendo poder de una práctica comercial desleal, estableció como condición para poder rebajarme el 1% de comisión de agencia (que era del 4%) debía realizar dicho pago en la cuenta bancaria de [REDACTED] en ese mismo día, sin haber podido conocer la naturaleza ni condiciones contractuales. Adjunto justificante de transferencia realizada el sábado 8 de junio 2024, mismo día en que se realizó la visita sin haber tenido en mi poder ningún documento por escrito aún por parte de [REDACTED]

2º) La alegación de que los documentos fueron firmados se trata de un vicio en el consentimiento, ya que una vez ellos con el dinero en su poder, me enviaron un contrato de arras y un documento donde mencionaba que esos 3000€ eran en concepto de arras, cosa que nunca se me dijo que fuera así y que me ponía en una clara situación de inferioridad frente a [REDACTED] ya que ya ellos tenían mi dinero en su poder y no podía negarme a firmarlos.

3º) Se trata también de un error en el consentimiento, ya que mi interés por ese inmueble era real, ya que me encontraba en una situación de necesidad de adquirir una vivienda, pues el contrato de alquiler donde residía finalizaba el 16 de septiembre, que junto a una situación macroeconómica desfavorable con el ascenso incesante de la inflación unido a un mercado de la vivienda con una alta demanda y escasa oferta, tomé la decisión de adquirir esa vivienda con [REDACTED] pues se ajustaba a los requisitos que necesitaba aunque su estado de conservación fuera malo.

No obstante, [REDACTED] no actuó con transparencia ya que en el contrato no se menciona que perdería la señal de 3000€ por motivos de fuerza mayor ajenos a mi persona. Ya que en la cláusula 5º del contrato se menciona “ si la compraventa no llegara a buen fin por motivos imputables a la parte compradora”, por lo que la interpretación de un consumidor medio es que se pierde la señal por un desistimiento voluntario del contrato, cosa que no fue así, y que



Comunidad de Madrid

de haber sido debidamente informada y haber sabido que perdería la señal en caso de que un hecho ajeno a mi persona, como fue la demora por tener que realizar varios estudios bancarios, nunca habría firmado ese contrato.

Debe conocer el Órgano Arbitral, que el primer estudio de hipoteca que realicé, fue rechazado por el departamento de riesgos de la entidad bancaria ya que el debido al estado del inmueble no estaban dispuestos a avalar un inmueble en las condiciones que se encontraba. Esta falta de información necesaria que tendría que haberme facilitado [REDACTED] me ha impedido tomar una decisión óptima acorde a mis intereses.

Y por otra parte, se me están imputando consecuencias económicas por la tardanza en la gestión del estudio hipotecario que no me son imputables, sino que son imputables al inmueble que ellos intermediaban.

4º) Se ha mantenido a [REDACTED] siempre al tanto de todos los trámites, por lo que es totalmente falso su alegación de: "no consta acreditado [...] que la [REDACTED] solicitara financiación y el resultado de dicha solicitud".

Pues siempre se tuvo informada a la gestora [REDACTED] mi interlocutora en las gestiones, de las trabas encontradas y donde el día 11 de julio, le notifiqué después de ya haber tenido aprobado el estudio económico, realizar la tasación del inmueble que el departamento de riesgos había rechazado la concesión de hipoteca por no poder avalar el inmueble en tal malo estado. Y donde, en base al principio de buena fe, a fin de no causarles ningún inconveniente o dilaciones al tener que emprender un nuevo estudio, les propuse que podrían devolverme la señal para que ellos pudieran proceder a su venta a otra persona.

Ante la negativa, les precisé que en ese caso seguía adelante para comenzar un nuevo estudio de hipoteca con otro banco. Ha de considerarse también que los hechos se desarrollaron en verano, donde todos los trámites son muchos más lentos.

Adjunto capturas de pantalla de Whatsapp, email, factura de la tasación de la vivienda. Del mismo modo, se comunicó a [REDACTED] el día 9 de agosto la concesión de la hipoteca y requerí los documentos necesarios para formalizar la compraventa en escritura pública. En este momento, fue donde [REDACTED] a pesar de estar en plazo, me negaron mi derecho a poder realizar estos trámites para culminar con la compraventa, alegando que ya tenían otros compradores que le daban "el dinero en mano" y a pesar que los vendedores se encontraban de vacaciones (según [REDACTED] me comunicó) y que no les hubiese supuesto ningún impedimento esperar los 10 días por impositivo legal que la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario impone. Actuando con mala fe y falta de transparencia, pues a pesar de que [REDACTED] no era parte del contrato, nunca me dieron la oportunidad de ejercer mi derecho, establecido en el artículo 1255 del CC, a pactar con la contraparte una prórroga ni me remitiéron pruebas escritas de la negativa de los vendedores.

5º) Su negativa a la devolución de la señal, manifiesta una falta de reciprocidad, contraria a la buena fe en perjuicio del consumidor ya que se fijan indemnizaciones que no se corresponden con ningún daño: si me hubiesen devuelto los 3000€ ellos no perdían nada, ya que ya tenían otros compradores como me han afirmado en reiteradas ocasiones, y yo ya perdía el inmueble donde vivir.

No obstante, de la manera torticera en que se han desarrollado los hechos, tienen la pretensión de ingresar los 3000€ del objeto del contrato que no se ha cumplido, también he perdido el inmueble donde debería estar viviendo, causando un grave trastorno moral y económico, y donde además [REDACTED] ha realizado una nueva venta donde han vuelto a ingresar esos 3000€ por partida doble.



Comunidad de Madrid

Solicito que el laudo por parte del Órgano Arbitral en base a los hechos alegados por ambas partes, a la ley y a la moral. Mi única pretensión es que me devuelvan los 3000€ que dejé en concepto de señal por todos los motivos aquí mencionados, los gastos de tasación realizados para la obtención de la hipoteca así como daños y perjuicios ocasionados.

Manifiesto del mismo modo, que según se requiere en el escrito de enviar el impreso de solicitud de Arbitraje de Consumo debidamente firmado por el titular, debo informar que [REDACTED] en el momento de interponer dicha reclamación, se negó de forma determinada a firmar ningún documento limitándose a simplemente sellarlo en contra de lo establecido en el impreso donde claramente se detalla "firma y sello del reclamado". A pesar de mi insistencia, siguió negándose debiéndome irme de la oficina sin tener dicho documento firmado por ella, que era la única representante de la empresa que se encontraba en la oficina en ese momento. Por lo que ruego que dicho inconveniente no me repercuta negativamente a mi persona, pues puse toda diligencia posible para que todo estuviera correctamente cumplimentado y donde la muestra de mala fe por parte de la representante del establecimiento no ayudó a poderlo llevar a cabo de forma correcta. Ofrezco como testigo a [REDACTED], que también estuvo presente en muchas de las comunicaciones de [REDACTED] en caso que el Laudo requiera contrastar los hechos con una persona ajena al contrato y presente en el desarrollo de los mismo.

LA EMPRESA RECLAMADA mediante escrito de fecha 8 de noviembre de 2024, expone:

1.- Es completamente falso que se incumpliera el artículo 60 de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios. El mercado inmobiliario es muy ágil y dinámico. En un mismo día varios potenciales compradores pueden visitar un inmueble y quien primero señala y hace una oferta, de ser aceptada por el vendedor, se queda el inmueble. El propósito de la señal, tal y como se le explicó por parte del agente a la [REDACTED], es paralizar las visitas al inmueble, a la espera de que realice una oferta y ésta sea aceptada o rechazada por el propietario, en cuyo caso la señal se devuelve. Si la oferta es aceptada, la señal se convierte en arras, figurando dicha información en el recibo de la señal. No se puede reclamar ni es acorde a la práctica habitual, lo que la [REDACTED] pretende, que es realizar una mera reserva, impedir las visitas de potenciales compradores y paralizar la comercialización de una vivienda a la espera de tantear si cuenta o no con financiación. Como ya expresamos en las anteriores alegaciones, cuando una persona visita un inmueble conociendo de antemano el precio por el que se comercializa, es responsabilidad suya conocer de antemano si va a poder contar con medios suficientes para poder adquirirlo.

2.- Los documentos remitidos por correo el día 10 de junio no fueron firmados con vicios del consentimiento, ya que no hubo error invalidante de ningún tipo; tal y como argumentamos en las anteriores alegaciones, de una simple lectura del contrato de arras se entienden perfectamente cuáles son los derechos y obligaciones de las partes, teniendo acceso la [REDACTED] a dicho contrato antes de su firma y disponiendo de tiempo para poder leerlo y consultar cualquier duda que pudiera tener al respecto. En caso de que no hubiera querido suscribir un contrato de arras, simplemente se podría haber negado con la consiguiente devolución de la señal, ya que la vivienda hubiera estado únicamente un día fuera del mercado. Es más, si la [REDACTED] considera que ha firmado el contrato de arras con consentimiento viciado de nulidad, esta afirmación debe ser formulada en forma de demanda ante un juzgado civil para que el juez dirima si efectivamente nos encontramos o no ante un vicio del consentimiento que anula el contrario. Este no es el procedimiento adecuado para hacer valer esa pretensión.

3.- La [REDACTED] cae en contradicción al afirmar que hay un vicio en el consentimiento y que ella realmente sí quería adquirir el inmueble. Para adquirir el inmueble, mostrando una voluntad real y firme, se suscribe el contrato de arras, que obliga a ambas partes a llevar a cabo la compraventa. No hay, pues, error alguno en el consentimiento. Es más, en el correo de 11 de julio, la propia [REDACTED] pone de manifiesto su conocimiento más que preciso del



Comunidad de Madrid

funcionamiento de las arras, pues dice expresamente que "si los propietarios no pueden esperar y deciden desistir, tendrían que indemnizarme por el doble del valor de las arras aportadas (6000 €) ya que conforme a derecho así está establecido". Lo que la reclamante obvia es que es obligación de ella realizar la firma de la compraventa dentro del plazo estipulado en el contrato. Y si no lo hace, es ella quien pierde las arras entregadas.

4.- Se está achacando por parte de la [REDACTED] a la agencia inmobiliaria una responsabilidad que no le corresponde. La agencia procedió a la entrega de las arras a los propietarios de la vivienda y no se quedó con nada ni cobró nada de la reclamante, así que la devolución de las arras tendría que reclamarlas a los propietarios, no a la inmobiliaria. Si la [REDACTED] encontró financiación, que reiteramos no consta acreditado documentalmente, pues no se ha aportado ningún documento acreditativo de haber pasado el filtro del departamento de riesgos de un banco y de la aprobación de un préstamo hipotecario, y el plazo para la firma estaba próximo a expirar, queda en manos de los propietarios decidir si conceden una prórroga o no al contrato de arras, previa solicitud fehaciente de la compradora.

No consta ninguna solicitud por parte de la [REDACTED] de ampliación de arras. Pero es que aunque la hubiera habido, si los vendedores se niegan a ampliar el plazo, ha incumplido el contrato y pierde los 3000 € entregados. Porque la obligación establecida en el contrato de arras es muy clara: la firma de la compraventa en escritura pública debe hacerse como máximo el 12 de Agosto. Y no se hizo.

5.- Es falso que no hubiese ningún perjuicio en caso de devolución de los 3000 € entregados, como arras, no como señal, ya que la vivienda habría estado fuera del mercado dos meses, con los consiguientes gastos para los propietarios y el lucro cesante de no haber procedido a su venta y a la obtención de un importe por su propiedad. Reiteramos que ni es práctica habitual ni estamos ante la figura jurídica que la reclamante pretende. Ha firmado un contrato de arras, no una señal. Y no se puede dejar parado dos meses un inmueble a la espera de ver si se obtiene o no financiación sin penalización alguna.

A mayores, nos oponemos a la cantidad reclamada en concepto de daños y perjuicios por la reclamante, toda vez que ha perdido 3000 €, no 6000 €. Y los costes de tasación son propios de la labor del banco a la hora de valorar si concede o no una hipoteca. Como ya hemos comentado, la agencia no se quedó con las arras sino que las transfirió a los propietarios, por lo que la reclamación debería dirigirse contra ellos en caso de que la [REDACTED] entienda de verdad que ha existido un vicio en el consentimiento otorgado y que debe recuperar el dinero entregado, ya que al fin y al cabo, son los propietarios quienes se han beneficiado de las arras y no la agencia. Es por ello que reiteramos que esta parte no propone solución alguna, pues entendemos que no procede la devolución de las arras ni la compensación o indemnización de ningún tipo, pues es la propia [REDACTED] quien incumplió las obligaciones suscritas en el contrato de arras, siendo su consecuencia la pérdida de las cantidades entregadas

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.

La parte reclamante presenta las siguientes alegaciones para el acto de audiencia:

1º) Considero que en el proceso de compraventa del inmueble de la Calle [REDACTED], Madrid, nació nulo ya que la empresa [REDACTED] incumplió el deber de información previa al contrato recogido en su artículo 60 Capítulo I del Título I del Libro II de



Comunidad de Madrid

Contratos y Garantías del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios preceptivo para garantizar mis derechos como consumidora. Sin haberme explicado de forma detallada y transparente las condiciones contractuales, ni haberme enseñado ningún documento, en la visita al inmueble [REDACTED] me indicó que si deseaba reservar el inmueble era necesario realizar una transferencia de 3000€ en concepto de señal. Además, visto en la necesidad en la que me encontraba de adquirir una vivienda, pues mi contrato de alquiler donde vivía iba a rescindirse el 16 de septiembre 2024, el comercial [REDACTED] se utilizó una práctica comercial desleal, donde estableció como condición para poder rebajarme el 1% de comisión de agencia (que era del 4%) debía realizar dicho pago en la cuenta bancaria de [REDACTED] en ese mismo día, sin haber podido conocer la naturaleza ni condiciones contractuales. (Justificante yaadjunto en alegaciones anteriores)

2º) Sólo fue una vez que tenían el dinero en su poder, cuando me enviaron unos documentos donde establecían que el dinero ya no era una señal sino unas arras. Situación que me ponía en una clara situación de inferioridad frente a [REDACTED] ya que no podía negarme a firmarlos.

3º) El 11 de julio 2024, una vez realizada la tasación, el departamento de riesgos del banco Eurocajarural en el cual tenía la hipoteca preconcedida rechazó el concederme la hipoteca debido al mal estado del inmueble y no estaban en condiciones de avalar un inmueble en tales condiciones.

Se comunicó a la inmobiliaria ofreciéndoles que me devolvieran el dinero y que continuaran el proceso con otros posibles compradores ya que era imputable al propio inmueble. La inmobiliaria no solo se negó a devolvérmelo sino que insistió en quedarse con mi dinero.

Es ahí lo que me obligó a enviarles un email dejando constancia que yo no renunciaba al piso y que en el caso que no se me devolviese el dinero debería volver a comenzar los trámites con otro banco.

4º) Se trata también de un error en el consentimiento, ya que en la cláusula 5º del contrato se menciona "si la compraventa no llegara a buen fin por motivos imputables a la parte compradora", por lo que la interpretación de un consumidor medio es que se pierde la señal por un desistimiento voluntario del contrato, cosa que no fue así, y que de haber sido debidamente informada y haber sabido que perdería la señal en caso de que un hecho ajeno a mi persona, como fue la demora por tener que realizar varios estudios bancarios por motivos del inmueble, nunca habría firmado ese contrato. Esta falta de información necesaria que tendría que haberme facilitado [REDACTED] me ha impedido tomar una decisión óptima acorde a mis intereses. Y por otra parte, se me están imputando consecuencias económicas por la tardanza en la gestión del estudio hipotecario que no me son imputables, sino que son imputables al inmueble que ellos intermediaban.

4º) El día 9 de agosto me conceden definitivamente la hipoteca por un banco tras recurrir a un asesor financiero para que eso fuera posible, y cuando se lo comunicó a la comercial [REDACTED] y le requiero los documentos necesarios para formalizar la compraventa en escritura pública, me negaron mi derecho a poder realizar estos trámites para culminar con la compraventa, alegando que ya tenían otros compradores que le daban "el dinero en mano" y a pesar que los vendedores se encontraban de vacaciones (según [REDACTED] me comunicó) y que no les hubiese supuesto ningún impedimento esperar los 10 días por impositivo legal que la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario impone.

Actuando con mala fe y falta de transparencia, pues a pesar de que [REDACTED] no era parte del contrato, nunca me dieron la oportunidad de ejercer mi derecho, establecido en el artículo 125ti de los vendedores.

5º) Su negativa a la devolución de la señal, manifiesta una falta de reciprocidad, contraria a la buena fe en perjuicio del consumidor ya que se fijan indemnizaciones que no se corresponden con ningún daño: si me hubiesen devuelto los 3000€ ellos no perdían nada, ya que ya tenían otros compradores como me han afirmado en reiteradas ocasiones, y yo ya perdía el inmueble



Comunidad de Madrid

donde vivir.

No obstante, de la manera torticera en que se han desarrollado los hechos, tienen la pretensión de ingresar los 3000€ del objeto del contrato que no se ha cumplido, también he perdido el inmueble donde debería estar viviendo, causando un grave trastorno moral y económico, y donde además [REDACTED], ha realizado una nueva venta donde han vuelto a ingresar esos 3000€ por partida doble.

Por todo ello solicito ante el Órgano Arbitral que [REDACTED] proceda a la devolución de los 3000€ que dejé en concepto de señal (no de arras) que se haga cargo de los gastos de tasación de 290,40€ que he tenido que asumir para optar a la hipoteca y que una vez concedida se han negado a que pudiera terminar los trámites para la compraventa del inmueble, así como otros 3000€ en concepto de daños y perjuicios al dejarme sin inmueble para vivir a falta de un mes de tenerme que mudar y tras 2 meses de continuos trámites y gastos de un asesor financiero experto para poder llevar a término el contrato. Siendo un total de 6290.40€ la cantidad que reclamo a la entidad para resarcir los gastos y daños causados.

Ofrezco como testigo a [REDACTED], que también estuvo presente en muchas de las comunicaciones de [REDACTED] en caso que el Laudo requiera contrastar los hechos con una persona ajena al contrato y presente en el desarrollo de los mismo.

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 ya que con carácter previo se examinan las manifestaciones realizadas por los interesados así como la documentación incorporada al expediente y se comprueba que el contrato/documento impugnado, origen del presente conflicto aparece suscrito y firmado por tres personas que no son parte en el presente procedimiento y en consecuencia debe apreciarse una falta de legitimación pasiva necesaria.

Se dan por terminadas las presentes actuaciones, pero se informa a la persona reclamante que queda libre y expedita la vía judicial, así como la vía arbitral si lo estima oportuno frente a las personas que estime pertinentes.

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, 21 de mayo de 2025
PRESIDENTE DEL COLEGIO ARBITRAL

Fdo.: [Redacted]

VOCAL REPRESENTANTE
CONSUMIDORES

VOCAL REPRESENTANTE SECTOR
EMPRESARIAL

Fdo.: [Redacted]

Fdo.: [Redacted]