



LAUDO ARBITRAL

N/R.: 05 - ARBC - 03880.4/2018

RECLAMANTE:

RECLAMADO :

En Madrid, a 12 de diciembre de 2018 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 RGNAL DE ASOCIAC.DE VECINOS DE MADRID, debidamente acreditada ante esta Junta Arbitral Regional 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 esta Junta Arbitral Regional de Consumo de la Comunidad de Madrid.

Se inició la Audiencia con la lectura de la reclamación que puede resumirse en: La empresa a la finalización del contrato (11-04-18) de alquiler, descuenta 260 euros de la fianza depositada de 360 euros, alegando desperfectos en la vivienda, los cuales se encontraban al inicio del contrato (15-10-15) y que estaban colgadas en la web. Solicita devolución completa de la fianza.

La empresa manifiesta mediante escrito de fecha 17 de octubre de 2018 que con fecha 21 de octubre de 2015 se celebra contrato de arrendamiento con el reclamante y se practica liquidación por resolución de contrato de fecha 15 de abril de 2018, comunicada a la arrendataria con fecha 24 de enero de 2017.

No tienen conocimiento de que a fecha de inicio de contrato, el cliente hubiese puesto en conocimiento de la empresa-a través de zona clientes- de la página web, la existencia de desperfectos, ni de averías a lo largo del la duración del contrato.

Considera responsable al arrendatario del deterioro de la cosa arrendada, por ello se aplica la fianza para cubrir los daños, menoscabos o deterioros que se producen en la finca arrendada.

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 comparece a la audiencia y se reitera en su reclamación, que consta por escrito en el expediente.

Expone que cuando contacta el comercial de la empresa con él, le dice que haga fotografías del piso y sus enseres para justificar su estado y subirlo a la zona de clientes, de forma que aunque se firmase el contrato, pudiese demostrar cómo lo recibe. Si detecta los desperfectos de la encimera así como otros varios, y subió las fotografías a la web de la empresa.

No señaló en el contrato la incidencia o queja sobre el estado de la encimera porque no considera que ese desconchón que presentaba desde el inicio, impidiese su utilización y siguió el cauce indicado por la empresa.

Admite que no entregó el mando electrónico del garaje.

En el listado de incidencias que elabora el personal de la empresa cuando finaliza el alquiler, hace constar sus observaciones. Aporta dicho documento.

Solicita que le reintegren los 260 euros de la fianza pendiente.

La parte reclamada comparece a la audiencia mediante escrito de fecha 5 de diciembre de 2018 y se opone a la reclamación, reiterando el contenido de sus anteriores alegaciones.

Tras lo cual y, previa deliberación, el Colegio Arbitral se pronunció emitiendo el correspondiente LAUDO:

Ante las manifestaciones de las partes y teniendo en cuenta la documentación aportada al expediente, el Colegio Arbitral acuerda: **ESTIMAR** la pretensión del solicitante debiendo la empresa **reintegrarle la cantidad total de 260 euros**, correspondiente al importe retenido en concepto de fianza, según condiciones del contrato de arrendamiento de vivienda suscrito entre ambas partes en fecha 21 de octubre de 2015.

Examinados los documentos y las fotografías del archivo original aportados: encimera de la cocina, marcos de puertas etc. se aprecia algún desperfecto en tablero de encimera.

El reclamante manifiesta que en octubre de 2015 subió esta documentación gráfica al área de clientes- siguiendo instrucciones de la empresa- y expone que no solicitó su reparación porque no le impedía una utilización del mobiliario.

La empresa no aporta documentación, a pesar de gestionar su página web, que desvirtúe ninguna de estas alegaciones.

No queda probado que el deterioro del tablero de la encimera se deba a un mal uso por parte del arrendatario, poniendo de manifiesto el inquilino en el documento entregado como; " *acondicionamiento de viviendas*" que los desperfectos que se anotan : desconchón encimera, desconchón en lavabo y baldosa rota, que "*ya estaban al entrar la vivienda*", no siendo reclamados al final al reclamante, nada más que el correspondiente a la encimera.

El reclamante admite, el descuento correspondiente a la no entrega del mando electrónico del garaje.

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.



Comunidad de Madrid

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.

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.

Madrid, 12 de diciembre de 2018
PRESIDENTE DEL COLEGIO ARBITRAL



VOCAL REPRESENTANTE
CONSUMIDORES



VOCAL REPRESENTANTE SECTOR
EMPRESARIAL

