



LAUDO ARBITRAL

N/R.: 05 - ARBC - 04654.0/2018

RECLAMANTE:

RECLAMADO :

En Madrid, a 13 de febrero de 2019 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 CONFEDERACION EMPRESARIAL 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 lo siguiente: Con fecha 5/10/2015 firmó contrato de arrendamiento por 3 años de duración. Con fecha 1/03/2018 comunicó la rescisión del contrato; el 28/03/2018 se entregó la vivienda y le indica que en dos meses devuelven la fianza de 783,02 euros. Durante 2 meses no sabe nada de la misma. Habló con ellos y alegaron que había incumplido el contrato y le penalizan; reclamó y le dieron la razón comprometiéndose a devolverle el dinero lo antes posible. Con fecha 22/05/2018 le ingresaron 161,27 euros que no identifica; volvió a llamar y le dicen que debe pagar el IBI y tasa de basuras de todo el año 2017/18, descontandolo de la fianza. Los pagos realizados han sido: 2015: 3 meses por 48,10 euros; 2016: 12 meses por 48,10 euros; 2017: 51,32 euros por 12 meses y 2018: 52,28 euros por 3 meses. Considera que dicho concepto está más que liquidado y que el contrato termina en marzo y no tiene por qué pagar hasta octubre. Solicita la devolución del total del importe depositado el día 5/10/2015 ya que lo ingresado no se corresponde con lo entregado.

La parte reclamada mediante escrito, incluido en expediente y del que se da traslado al reclamante, entre otras, manifiesta que el IBI y T. de basura de 2017 empezó a pagarlo en enero de 2018 hasta diciembre de 2018, a razón de 52,28 euros, como dejó la vivienda el 28/03/2018, le quedaría pendiente de abonar el prorrateo de los meses de abril a diciembre de 2018, es decir 470,52 euros. Estuvo tres meses del año 2018 y a los inquilinos no se les cobra hasta enero de 2019; tiene que abonarles 159,70 euros por el tiempo que ha estado en la vivienda en 2018 (aunque se tomaron como referencia los importes del 2017 ya que en el momento de la baja desconocían el importe del impuesto para el año en curso). Incumplió contrato ya que causó baja en marzo de 2018 y su contrato finalizaba en octubre de 2018 pero se decidió no cobrarle penalización. Entregó una fianza de 783,02 euros, han descontado 470,50 euros (IBI y T.Basura pendiente del año 2017) y 151,25 euros (del año 2018 -aunque la cantidad real ascendía a 156,82 euros) por lo que se le ha devuelto 161,27 euros.



Comunidad de Madrid

La parte reclamante, mediante escrito, incluido en expediente y del que se da traslado a la reclamada, entre otras manifiesta su disconformidad con lo alegado por la compañía; los recibos que aportan presuntamente no figuran como pagados ya que carecen de la debida validación mecánica o firma autorizada de la entidad que cobra, incumpliendo con la obligación de justificar el abono al Ayto.

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 oral y se reitera en sus alegaciones y reclamación, que constan por escrito en el expediente.

La parte reclamada comparece a la Audiencia oral, reitera sus alegaciones y se opone a la reclamación. El Colegio Arbitral requiere expresamente documentación que pueda acreditar, entre otras que en la referencia catastral aportada, a efectos de IBI, está incluida la vivienda alquilada, m3 de dicha vivienda o porcentaje que le corresponde y si fuera posible acreditación del pago de los impuestos pasados al cobro al reclamante, documentación que deberá estar aportada, como máximo, dentro del día 14 del presente.

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: DESESTIMAR** la pretensión del reclamante por cuanto se constata que en el contrato de arrendamiento suscrito se comprometió a abonar mensualmente la parte proporcional del Impuesto de Bienes Inmuebles y tasa de basuras junto a su renta (estipulación 4.1) y que deben ser abonados, en su parte proporcional, hasta el mes en que se deja la vivienda. Asimismo en su estipulación 10.4 se recoge expresamente que la fianza se aplicará, entre otros, a daños existentes, recibos por suministros y rentas pendientes.

Por ello y aunque se tomaron como referencia (en el cálculo de la cantidad a aplicar en los tres meses del año 2018) los importes que se aplicaron en 2017 porque en el momento de la baja desconocían el importe de los impuestos para el año en curso, tal y como ha manifestado la reclamada, lo cierto es que en la cantidad aplicada el reclamante no ha salido perjudicado por lo que habiéndose reintegrado 161,27 euros, en mayo de 2018, **no procede la devolución íntegra pretendida** toda vez que de la misma se ha descontado la parte que no ha sido aplicada y que le corresponde abonar, por los impuestos citados, hasta el mes de marzo de 2018, inclusive que dejó la vivienda.

Dicho Laudo ha sido adoptado por MAYORÍA con el voto en contra del vocal representante de los consumidores que emite voto particular adjuntado al presente Laudo.

El plazo para el cumplimiento del presente Laudo, **ejecutivo y vinculante**, será de **TREINTA DÍAS**, a contar desde la recepción de la notificación del Laudo.

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

ARBCRS32



Comunidad de Madrid

del laudo, cuando se haya resuelto sobre cuestiones no sometidas a su decisión o sobre cuestiones no susceptibles de arbitraje.

Previa 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.

Madrid, 13 de febrero de 2019

PRESIDENTE DEL COLEGIO ARBITRAL

VOCAL REPRESENTANTE
CONSUMIDORES

VOCAL REPRESENTANTE SECTOR
EMPRESARIAL