



Comunidad de Madrid

LAUDO ARBITRAL

N/R.: 05 - ARBC - 04686.8/2018

RECLAMANTE:

RECLAMADO :

En Madrid, a 05 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 CONFEDERACION DE CONSUMIDORES Y USUARIOS, debidamente acreditada ante esta Junta Arbitral Regional de Consumo de la Comunidad de Madrid.

[REDACTED] en representación de COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS 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: el día 24 de noviembre de 2017 contrata con la empresa una reforma que ascendía a 13.620 euros más IVA (16.044,60 euros).

La duración estimada de la obra era de 30 días, durante el cual solicitó y obtuvo los permisos de su exmarido para mudarse al piso contiguo de su propiedad.

Desde el inicio de las obras se constata lentitud y que se cometían fallos que debían ser corregidos. Además se incorporaban mejoras o nuevas mediciones que nunca fueron admitidas. Hasta el día 23 de marzo de 2018 abona 17.085 euros. El 15 de abril de 2018 en vista de la demora y otros, decide dejar de pagar y el contratista abandona la obra. Deja sin pagar una factura de 1.428 y 2.727,85 euros.

El 23 de julio de 2018 el notario de Boadilla levanta acta del estado actual de la vivienda. Se aporta material fotográfico.

Solicita restitución de las prestaciones de quién ha cumplido, es decir devolución íntegra del importe satisfecho. Además indemnización por daños y perjuicios de 4.852,18 euros : 2.850 euros por alquiler de tres meses, daños por la cerámica que hay que comprar nueva: 633,33 euros, mapara rota de baño : 550 euros , rotura de azulejos en tendedero y baldosas rellano: 15 euros , desperfectos en pegoland: 15 euros.

La empresa presenta alegaciones en fecha 22 de septiembre de 2018 y expone que el contrato de 24 de noviembre de 2017, al que hace referencia la otra parte, nunca fue remitido firmado por ningún medio, siendo en fecha 12 de septiembre de 2018 cuando se recibe a través de las dependencias del IRAC.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, mediante correo electrónico se remite variante del mismo donde se contemplan modificaciones al primer presupuesto, por iniciativa del reclamante que tampoco es firmado por las partes.

Se van ampliando sobre la marcha por la otra parte y deben formar parte de la liquidación, así como para ser tenidos en cuenta para los plazos de ejecución.

ARBCRS32

Calle Ramírez de Prado, 5 bis
28045 Madrid

Tel: 91 544 50 00 - Fax: 91 544 50 00



Comunidad de Madrid

Los pagos se van realizando por certificación de obra, comprobando el cliente los trabajos realizados que se acepta en cantidad y calidad conforme, pagándose.

Por tanto esta forma de pago, pone de manifiesto la no validez del contrato que la otra parte presenta.

Los retrasos a los que la otra parte alude, son solo achacables a continuos cambios, modificaciones y ampliaciones que realiza la propiedad durante el desarrollo de la obra, tales como construcción de ducha de fábrica, barra de fábrica en baños de niños, insonorización de pared salón, aumento de número de enchufes y su disposición, cambio de conmutaciones de luces, número y derribo y vuelta a construir tabiques ya derribados, cambio de ubicación de radiadores ya colocados, suministro de baldosa de suelo defectuosa y un largo etc.

El acta notarial sólo deja constancia dando fe de fotografías realizadas el 23 de julio de 2018. Las llaves se devolvieron a la propiedad el 18 de abril de 2018. Lo acontecido en ese periodo, solo es responsabilidad de su propietaria. Llama la atención sobre una serie de extremos llamativos de las fotografías que detallan en su escrito.

El detalle de la situación de la obra a 18 de abril de 2018, se puede ver en la certificación emitida el día 20 de abril de 2018 (doc. Once de la parte contraria).

Respecto de otros daños que se imputan, si hubiera sido en la forma que se describe, se habría dado parte a la compañía de seguros. A primeros de febrero la reclamante comunica verbalmente una serie de problemas económicos, y no obstante se continúan los trabajos, pero a los pocos días comienzan los cambios sobre trabajos realizados y se niega a pagar modificaciones.

El día 17 de abril de 2017 confirma su decisión de prolongar el impago, se le entregan las llaves el día 18 y no obstante se comunica que si se liquidan las cantidades pendientes se continuaría.

Solicita desestimación de reclamación y reconvención de pago de 1428 + 110 + 2.727,85 euros.

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.
- 3.- Estudio de Resolución de Suspensión, así como de la documentación incorporada.

La parte reclamante comparece a la audiencia mediante escrito de fecha 4 de diciembre de 2018, indicando su imposibilidad de acudir físicamente y se reiterando su disconformidad con las alegaciones de fecha 30 de noviembre de 2018, realizadas por el reclamado.

Mantiene sus manifestaciones respecto de la validez del contrato firmado por las partes, único documento, que acredita concurrencia de voluntades y consentimiento en la ejecución de los trabajos. No obstante, estaría dispuesta que se insacara un perito de la lista del Colegio de aparejadores con el fin de que emita dictamen para que cuantifique en términos económicos para dejar el trabajo según contrato inicial, siempre que los honorarios sean sufragados al 50% por la parte reclamada. Debería contemplarse en su informe si aprecia a su juicio intervención externa en la vivienda.

No admite aumento de importe de reconvención

La parte reclamada comparece a la audiencia y se opone a la reclamación.

El documento presentado como número 2, se ha presentado con dolo ya que nunca se firmó por su parte, ni se comunicó su aceptación, hasta que se recibe a través de la Junta Arbitral de Consumo.



Comunidad de Madrid

La reclamante es plenamente conocedora de que con fecha 4 de diciembre de 2017, mediante correo electrónico se le remite a la otra parte, variante del presupuesto ya que contemplaba modificaciones y quería que se reflejara en el contrato que posteriormente habría de firmarse. La reclamante es conocedora de la ampliación de trabajos relacionados en el presupuesto de 24 de noviembre de 2017.

Consideran que los documentos presentados del cuatro al once, (fotos) son anteriores al 18 de abril de 2018, fecha en la que se retiran de la vivienda.

No consideran que el acta notarial sea prueba plena ya que no se hace referencia a las fotografías tomadas con anterioridad a la fecha en la que ésta se emite.

Los vídeos presentados intentan desacreditar :

- 1.-planicidad en el suelo,no estando conforme con las valoraciones realizadas. 2.-La plaqueta que se facilitó es de pésima calidad.
- 3.-El equipo de aire acondicionado quedó perfectamente instalado y no comparte que se dejara sin gas.
- 4.-El dormitorio de los niños tiene una mocheta que primero dio orden de derribar y luego reconstruir y se niega a pagar.
- 5.- Se aprecia instalación del plato de ducha en el cuarto de baño de los niños y alicatado parcial en baño principal , insonorización de pared del salón y otros elementos que no aparecen reflejados en el presupuesto de 24 de noviembre , que la otra parte presenta como contrato.
- 6.- No recoge otros trabajos realizados, ejemplo número puntos de luz instalados.

No cabe reclamación de cantidades entregadas, porque los pagos se realizaron con certificación de obra, mostrando su conformidad la clienta.

Como consecuencia del retraso e impago de las facturas tuvo que prescindir de personal y le ocasiona un gasto de 1000 euros, cantidad que también reclama y que se une la anterior cifra solicitada, en total: 5.265,85 euros.

No considera en este momento la práctica de la prueba pericial sugerida, ya que no estima que el perito que se designe, en estos momentos, pueda valorar el estado de las obras tal y como se dejaron en abril de 2018.

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** la pretensión de la reclamante así como **PARCIALMENTE la reconvencción** formulada por la empresa reclamada.

Examinada la documentación obrante en el expediente se comprueba la existencia de un presupuesto fechado el 24 de noviembre de 2017, firmado por ambas partes así como la emisión de certificaciones a cuenta de ejecución, con mención expresa de "*presupuesto, 016/2018-I "de fecha 04 de diciembre de 2017"*". Esas cantidades, son abonadas por la reclamante en diferentes fechas, no constando en ningún momento, aclaración de dicho concepto o disconformidad con los importes girados al cobro, a excepción de la certificación/factura emitida con fecha 20 de abril de 2018, que no es aceptada por la usuaria y que además cita: "*ampliaciones del presupuesto 16/2017-i de fecha 4 de diciembre"*".



Comunidad de Madrid

Ambas partes aportan una serie de documentos gráficos: fotografías, videos que son impugnados de contrario, sin que ninguno de los interesados aporte pruebas concluyentes que determinen el origen y alcance de los desperfectos observados en esas imágenes.

Se aprecia disparidad del estado del inmueble, entre la supuesta toma de imágenes de la empresa reclamada-antes de la entrega de llaves el día 18 de abril de 2018- y las que aporta la reclamante de julio de 2018.

La reclamante habla de una disconformidad general con el trabajo realizado pero este órgano arbitral estima que el video aportado no se corresponde a la totalidad de la obra realizada; ejemplo a título ilustrativo, el estado de la cocina no se cuestiona.

No obstante se aprecian una serie de desperfectos o trabajos inacabados, y la empresa admite que la obra se paralizó por la demora/impago de cantidades acordadas.

La empresa manifiesta que a pesar de no tener firmado el presupuesto definitivo comienza la obra, y que además ejecuta una serie de trabajos como el solado del piso con unos materiales “defectuosos” y no adecuados a tal finalidad, que la propiedad le propociona.

Descartado el ofrecimiento inicial que realiza la empresa de acabar los trabajos, “en el estado en que la empresa lo deja en abril de 2018”, que además cuestiona “posible intervención de otros profesionales”, se acuerda que el contrato de ejecución de obras celebrado entre las partes, se declare resuelto, procediendo una minoración en el coste de ejecución cifrado en un 20% del importe total abonado que asciende a: **3.702,60 euros. Cantidad que debe la empresa reintegrar al reclamante** para que solvente por sus propios medios los trabajos que considere oportunos.

Además, como no aparece documentada la aceptación por parte del cliente de la ampliación de presupuesto por importe de **2.727,85 euros**, la empresa reclamada debe **emitir una nota de abono, anulando la citada cantidad**, correspondiente a **la factura** número 2018-T2017 de fecha 20 de abril de 2018.

Se estima parcialmente la reconvención que formula la empresa,debiendo asumir la **reclamante debe asumir el pago de la cantidad total de 1.538 euros** correspondiente a la suma del IVA impagado de la facturación aceptada (1428 euros) y el abono de tasas pagadas por la empresa en nombre de la usuaria al Ayuntamiento (110 euros).

Se procederá a compensar estas dos cantidades: 3.702,60 euros – 1.538 euros, resultando un **saldo a favor de la usuaria de 2.164,60 euros en total.**

No procede el abono de ningún otra cantidad solicitada al no quedar debidamente acreditados los gastos o conceptos por los que se solicita.

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.



Comunidad de Madrid

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, 05 de diciembre de 2018
PRESIDENTE DEL COLEGIO ARBITRAL

VOCAL REPRESENTANTE
CONSUMIDORES

VOCAL REPRESENTANTE SECTOR
EMPRESARIAL