



LAUDO ARBITRAL

N/R.: 05 - ARBC - 02146.7/2017

RECLAMANTE: [REDACTED]

RECLAMADO : [REDACTED]

En Madrid, a 23 de mayo 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 ORGANIZACION 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: Reformas efectuadas en su vivienda que están mal hechas y hay que repetir, si bien algunas ya se han repetido 3 veces y hay que hacerlo de nuevo. Solicita que la empresa contratada asuma el coste de las reparaciones, con otra empresa eficiente, teniendo en cuenta que al efectuarlas podrían afectar zonas anexas a las reparadas y una indemnización a valorar por la Junta de Arbitraje por los trastornos ocasionados.

La empresa mediante escrito de fecha 18 de octubre de 2016 expone que los trabajadores quieren cobrar su trabajo y en ningún momento la empresa reclamada se negó a reparar los desperfectos que él solicitaba (cambio de suelo del aseo, ajuste puerta blindada, reparación del plato de ducha y retirada de la mampara por no gustarle el modelo) a lo cual se niega y prohíbe el acceso a la vivienda.

Cuando dice que las reparaciones se las va a hacer otra empresa, están conformes y piden presupuesto con el importe de las reparaciones, para poder descontarlo de la deuda que tiene con ellos, y se niega.

Le informan que la licencia de obra tiene que ser completa y el presupuesto que el cliente presenta y con el cual solicita la licencia, la reclamada no realiza esos trabajos. el cliente utiliza su nombre para solicitarla cuando los trabajos los hace otra empresa.

Hay cantidades pendientes.

La empresa solicita un arbitraje.



Comunidad de Madrid

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.- Lectura y estudio de la Resolución de Suspensión emitida en fecha 20 de marzo de 2018.
- 4.- Estudio de Informe pericial así como de resto de documentación adjuntada.

La parte reclamante compareció al acto de audiencia del día 20 de marzo de 2018 y se reitera en su reclamación, que consta por escrito en el expediente. Manifiesta que se hicieron tres pagos de 3.500 euros cada uno de ellos y que no debe nada a la empresa.

Detalla cada uno de los desperfectos que han originado esta reclamación que son los siguientes:

- 1.- Instalación y sujección de los radiadores eléctricos (2 en pasillo, 1 en habitación y 2 en salón).
- 2.- Bajante de PVC 110. Resta espacio al interior del baño, impidiendo entrada de silla de ruedas o mueble.
- 3.- *Incorrecta ejecución- diferente altura- de acceso a plato de ducha y perfil de mampara de baño.*
- 4.- Bañera del baño grande. Realización asiento de obra. Rotura plato ducha e imposibilidad de fijar mampara.
- 5.- Baldosas partidas en aseo pequeño.
- 6.- Falta de ejecución hueco en techo baño grande para situar un foco de luz.
- 7.- Remates ventana baño con desperfectos. Ajuste de azulejos.
- 8.- Revisión pavimento suelo cocina. Presenta agujeros y picotazos.
- 9.- Remates en pasillo. Tarima.
- 10.- Remates cambio cerco puerta en habitación.
- 11.- Posibilidad de colocar mueble al fondo en baño, simultáneamente con radiador.
- 12.- Desperfectos en manguetón inodoro.
- 13.- Revisión cerco puerta blindada.

La parte reclamada compareció al acto de audiencia del día 20 de marzo de 2018, a través de su legal representante que acepta expresamente someter el presente conflicto a arbitraje de consumo.



Comunidad de Madrid

Manifiesta que solo le han sido abonadas dos pagos de 3.500 euros cada uno de ellos y que queda pendiente de abonar la cantidad de 4.550 euros por los que solicitan reconvención. Informa que las obras realizadas en cuarto de baño, contaban con un espacio libre de 2 metros cuadrados y que el plato de ducha instalado lo vieron previamente. Indica asimismo que se ofreció a cambiar todo lo que estuviera mal o valoración de un perito a lo que el reclamante se negó y no han podido entrar a la vivienda tras ponerse en contacto con ellos para comunicar las incidencias.

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

SUSPENDER LA EMISIÓN del presente Laudo así como la ampliación de plazo para dictarlo y notificarlo- tras aceptación expresa de los interesados- ya que se acuerda la realización de **práctica de prueba** consistente en:

Que ambas partes de mutuo acuerdo designen un profesional técnico acreditado aparejador/arquitecto técnico y/o ingeniero en edificación o constructor/reformista, para que elabore un informe que contenga y se pronuncie sobre los siguientes extremos:

VALORACIÓN EN TÉRMINOS ECONÓMICOS DE CADA UNA DE LAS PARTIDAS RECLAMADAS y de cada una de las posibles alternativas QUE PERMITAN SU REPARACIÓN:

- 1.- *Instalación y sujeción de los radiadores eléctricos (2 en pasillo, 1 en habitación y 2 en salón).*
- 2.- *Bajante de PVC 110. Resta espacio al interior del baño, impidiendo entrada de silla de ruedas o mueble.*
- 3.- *Incorrecta ejecución- diferente altura- de acceso a plato de ducha y perfil de mampara de baño.*
- 4.- *Bañera del baño grande. Realización asiento de obra. Rotura plato ducha e imposibilidad de fijar mampara.*
- 5.- *Baldosas partidas en aseo pequeño.*
- 6.- *Falta de ejecución hueco en techo baño grande para situar un foco de luz.*
- 7.- *Remates ventana baño con desperfectos. Ajuste de azulejos.*
- 8.- *Revisión pavimento suelo cocina. Presenta agujeros y picotazos.*
- 9.- *Remates en pasillo. Tarima.*
- 10.- *Remates cambio cerco puerta en habitación.*
- 11.- *Posibilidad de colocar mueble al fondo en baño, simultáneamente con radiador.*
- 12.- *Desperfectos en manguetón inodoro.*
- 13.- *Revisión cerco puerta blindada.*



Comunidad de Madrid

Se deberá personar en el domicilio de la reclamante para inspeccionar el estado de la vivienda, y será **necesaria la presencia física del usuario y del representante de la entidad reclamada** en ese momento.

Se facilitará al profesional, copia del presupuesto solicitado por el reclamante a un tercero con motivo de la presente reclamación de arbitraje así como del presupuesto elaborado por la empresa reclamada para acometer la obra objeto de controversia en este momento.

Las partes acuerdan en el presente acto, **abonar a partes iguales**, el coste de la realización de este medio probatorio y emisión del preceptivo informe solicitado.

Reunido nuevamente el Colegio Arbitral el día de la fecha y, previa deliberación, 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** del reclamante y **PARCIALMENTE la reconvencción** de pago solicitada por la empresa, debiendo **asumir la empresa como coste económico** para la reparación de los trabajos no ejecutados correctamente, por importe total de **2.164,86 euros** (incluye 10% de IVA).

(1). Sumatorio de partidas reflejadas en informe pericial, con las salvedades mencionadas.

La reclamante debe asumir el importe pendiente de pago por un total de **3.500,60 euros**, (9.546 euros presupuestados +10% IVA=10.500,60 euros – 7.000 euros abonados).

Se acuerda la **compensación** de las citadas cantidades, de manera que el importe total que debe **abonar el reclamante a la empresa reclamada es de 1.335,74 euros**, dejando resuelto el contrato suscrito por ambas partes, de forma que el usuario acometa las reparaciones precisas con el profesional/empresa que estime convenientes, sin que tenga que reclamar nada más a la empresa.

Valorado el informe pericial solicitado a ambas partes, el Arquitecto Técnico firmante del mismo, presenta dos opciones para la reparación de cada uno de los trece puntos expuestos con los que está en desacuerdo el reclamante, teniendo en cuenta el presupuesto solicitado por parte del reclamante a un tercero con motivo de la presente reclamación y copia del presupuesto elaborado por la empresa reclamada, que en su día fue aceptado por el usuario.

- (1) Examinadas estas opciones, este Colegio Arbitral, considera aplicar en todas los puntos reclamados, la opción 1, ya que la empresa en su momento indica que estaba dispuesta a reparar alguno de los desperfectos, negándose la empresa a esta propuesta- a excepción del punto 2 (bajante pvc baño), en que se considera mas adecuado la opción 2 ya que en este caso, se podía haber realizado el trabajo tal y como se pidió, habiendo recalcado el reclamante, la importancia del tema de su acceso.

Se considera que no procede del abono de la partida de la pintura (5.01), al no haberse presupuestado en origen la misma.

Para el punto 3, acceso a ducha, el informe habla de 2 mamparas y solo se aplica una, por lo que se estima un importe superior al reflejado en el informe, por importe de 450 euros y que diga expresamente la empresa, si quiere recuperar la que se ha instalado, en el plazo de cumplimiento del presente laudo, pudiendo disponer el reclamante en caso contrario de la misma.

No procede la partida 3.04 ya que no se contempla en el presupuesto.



Comunidad de Madrid

La propiedad ha diseñado la ejecución de unos trabajos para la reforma de su vivienda habitual, sin que haya constancia documental que se haya seguido el consejo profesional objetivo- proyecto técnico o similar, por lo que la empresa ha ido ejecutando los trabajos a demanda de las necesidades expuestas por el cliente, sin que conste de forma fehaciente comunicación cauteladora por parte de la empresa- de las dificultades que podían surgir, y que luego se han producido, tal y como apunta el informe pericial.

La reclamante aporta junto a su último escrito, copia de extracto bancario, para intentar justificar las cantidades abonadas a la empresa.

Los tres movimientos que alega, se corresponde a retiradas en efectivo, quedando solamente acreditado que dos de ellos (3.500 + 3.500 euros) son recibidos por la empresa en concepto de pago de la " obra" en la " calle dos de mayo nº 10 6º C , Móstoles Madrid : primer pago, martes 14 de febrero de 2017 y 2º pago lunes día 6 de marzo de 2017.

Ninguna de las dos partes cuestiona el presupuesto aceptado, que asciende a 9.546 euros + IVA.

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.

Se concede la **posibilidad** a la reclamante de **fraccionar el pago** de la cantidad acordada (1.335,74 euros) **en dos plazos** a razón de 667,87 euros cada uno de ellos, debiendo abonarse el primero dentro del plazo otorgado para el cumplimiento del presente Laudo, y el segundo a mes vencido del primero.

No procede el abono de otras cantidades solicitadas, vinculadas a la comunidad de propietarios u otros daños al no estar debidamente acreditados.

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.



Comunidad de Madrid

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, 23 de mayo de 2018
PRESIDENTE DEL COLEGIO ARBITRAL

Fdo.:

VOCAL REPRESENTANTE
CONSUMIDORES

Fdo.:

VOCAL REPRESENTANTE SECTOR
EMPRESARIAL

Fdo.: