



# Comunidad de Madrid

## LAUDO ARBITRAL

**EXPE. Nº: ARCB 12081.1 / 2021.pdf**

**RECLAMANTE:**  
**RECLAMADO:**

**NIF**  
**CIF**

En Madrid, a 18 de octubre de 2022, constituido el Colegio Arbitral, compuesto por los siguientes miembros:

**PRESIDENTE:** ##### , empleado público de la Comunidad de Madrid.

### **VOCALES:**

##### , en representación de la Asociación UNIÓN DE COOPERATIVAS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS DE MADRID, debidamente acreditada ante esta Junta Arbitral Regional de Consumo de la Comunidad de Madrid.

##### , 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 lo siguiente: se contrató una obra de envolvente, cubierta y cambio de ventanas dentro de la subvención PREE a la empresa citada para su ejecución en aproximadamente 2 meses en una vivienda unifamiliar. Han pasado más de 6 meses y la obra no ha finalizado. La empresa ha instalado 3 ventanas mal con vidrios que no son traslúcidos cuando debieran ser transparentes y ha dejado sin instalar los tapajuntas de las ventanas de la cocina y 3 aseos. La empresa ha desaparecido más de 1 mes sin dar respuesta a ninguna comunicación y más de 2 meses sin acudir a la obra. La empresa no quiere resolver los temas pendientes para la finalización de la obra, pero en cambio reclama la cuantía de la factura de fin de obra. Ahora tampoco responde a las comunicaciones ni da respuesta al tema de la cubierta. Todo esto supone que no se puedan finalizar los trabajos contratados, y por tanto no se pueda disponer de la garantía que marca la ley sobre la obra, y además paraliza el proceso burocrático de solicitud de ayuda para la eficiencia energética del PREE. Se desea resolver el problema para disponer de las garantías citadas y poder subsanar las deficiencias en la ejecución por medio de otro proveedor de servicio. Se solicita que la empresa finalice la obra en base al presupuesto/contrato firmado por ambas partes, del que queda pendiente: cambio de 3 vidrios traslúcidos instalados que debieran ser transparentes y ajuste de dichas ventanas, instalación de tapajuntas en cocina y aseos 3, arreglo de la cubierta porque ha supuesto la caída de varias tejas y entrega de albaranes para PREE.

## Comunidad de Madrid

La parte reclamada alega que en el transcurso de la obra se solicitaron una serie de partidas adicionales que no acceden a valorar. En ningún momento nos negamos a realizar las reparaciones, simplemente solicitamos que se valoren y tengan en consideración. En diferentes escritos se indica que la reparación tiene un periodo de 7 días hábiles para suministro de materiales y 2 días de trabajo.

La reclamada añade que según el calendario de pagos propuesto, la estimación de duración de la obra de la envolvente era de 2 meses. Se inicia la obra el lunes 24/05/21 y se finaliza el 13/08/2021 (anexo 2). Los repasos solicitados son limpieza de manchas y repasos de juntas en 2 chapas de alero que se realizan. Las ventanas tenían un **plazo** de suministro de 5 semanas y según comunicado emitido desde fábrica, "los nuevos **plazos** de entrega son de al menos 8 semanas". En un principio, la obra se plantea para realizar primero el montaje de ventanas y posteriormente la envolvente y cubierta, de este modo evitamos volver atrás a realizar remates. Debido a los retrasos en la aceptación de los trabajos añadido a los retrasos en suministros, se modifica el orden de los trabajos dejando las ventanas y los consiguientes remates de guarnecidos en último lugar (los sobrecostes de volver atrás a realizar remates por cuenta de la constructora). Las ventanas llegan a obra con fecha 28/09. Inicialmente en contrato, los vidrios son todos transparentes, posteriormente se solicita que de ellos sean translúcidos, existe un error ya que no se refleja por escrito cuales debían ser y de ellos se deben sustituir (los vidrios translúcidos tienen un sobrecoste que no se ha reclamado). A lo largo de la obra se solicitan una serie de trabajos adicionales que no están incluidos en el contrato inicial: enfoscado de porche, se podía haber pintado pero solicitaron que fuera enfoscado. En contrato no existe partida de enfoscado y no afecta al aislamiento de la vivienda ya que es un techo de un porche. Enfoscado de aleros. La partida contratada es "m<sup>2</sup> Sistema "BAUMIT" de aislamiento exterior de fachadas". El alero pertenece a la cubierta y no está presupuestado. Protección de ménsulas metálicas de cubierta. La partida contratada es "m<sup>2</sup> Sistema "BAUMIT" de aislamiento exterior de fachadas". Las ménsulas metálicas son elementos de la estructura que son tratados de forma singular. Ampliación de cobertura de teja de porche. La cubierta del porche no aísla ningún espacio habitable, no afecta en ningún aspecto a la certificación energética de la vivienda. Malla de gallinero en chimenea. Se solicita protección para la entrada de pájaros mediante malla gallinero. Colocación de enchufe. Pomo en puerta. Tubos de salida de humos de extractores. Remate de chimenea en el interior de salón. Retirada de enseres existentes en parcela (colchones y escombros de obras anteriores).

Cuando nos comunican que los vidrios hay que cambiarlos y que faltan los tapajuntas, se indica que estamos preparando la factura final con los extras que son necesarios dejar cerrados. Con fecha 30/11/21 enviamos las facturas pendientes ante lo cual el cliente nos manda una **reclamación**. Los extras se valoran, no todas las partidas, sólo las que como indicamos en el mail, suponen un grave perjuicio económico. Después de varias conversaciones e indicarle al cliente que los precios son incluso menores a los de contrato y por tanto ajustados, que si los cree excesivos, los valore siendo su respuesta que su valoración es de 0,00€. En ningún momento nos negamos a realizar los remates que sean necesarios, incluso los vidrios, hemos indicado que en 7 días laborables pueden estar disponibles pero que es necesario que asuman que las partidas solicitadas fuera de contrato es necesario que sean valoradas. En ningún momento nos negamos a realizar las reparaciones pero solicitamos que se valoren los extras solicitados que ha habido en la obra.

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 y la parte reclamada comparecen a la audiencia por escrito.



## Comunidad de Madrid

Ante las manifestaciones de las partes y teniendo en cuenta la documentación aportada al expediente, el Colegio Arbitral acuerda: **ESTIMAR PARCIALMENTE** la pretensión formulada por la parte reclamante toda vez que no quedando acreditado la presentación de presupuesto adicional con aceptación previa del reclamante antes de su realización, de conformidad con el artículo 60 bis 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, por el que se establece que “Antes de que el consumidor y usuario quede vinculado por cualquier contrato u oferta, el empresario deberá obtener su consentimiento expreso para todo pago adicional a la remuneración acordada para la obligación contractual principal del empresario. Estos suplementos opcionales se comunicarán de una manera clara y comprensible y su aceptación por el consumidor y usuario se realizará sobre una base de opción de inclusión. Si el empresario no ha obtenido el consentimiento expreso del consumidor y usuario, pero lo ha deducido utilizando opciones por defecto que este debe rechazar para evitar el pago adicional, el consumidor y usuario tendrá derecho al reembolso de dicho pago. Correspondiendo al empresario probar el cumplimiento de las obligaciones a que este artículo se refiere”, entendiéndose que los trabajos efectuados están dentro de lo presupuestado, o sin pago extra, **se acuerda que la empresa reclamada proceda a:**

Sustituir los vidrios de tres ventanas (y ajustar las ventanas que quedaron mal instaladas) con las mismas especificaciones técnicas contratadas para el resto de ventanas, quedando todos transparentes.

Arreglo del tejado, sustituyendo e instalando correctamente las tejas que se han caído en un extremo del tejado.

Facilitar toda la documentación requerida y que la ley le obliga: albaranes de todos los materiales utilizados en la obra, y documento que certifique su instalación y fin de obra. Ejecución de los trabajos pendientes y facilitación de toda la documentación a la mayor brevedad posible, dentro del **plazo** de un mes a contar desde la recepción de la notificación del presente LAUDO.

Una vez que se hayan ejecutado correctamente los trabajos pendientes y se haya facilitado toda la documentación requerida antes del **plazo** establecido, la empresa reclamada emitirá la factura final (50% del presupuesto total relativo a las ventanas con un importe de 4.444,18 €, IVA incluido), siendo abonada por el reclamado en un **plazo** no superior a 5 días hábiles, dando así por finalizada la relación contractual entre ambas partes.

Anular la factura de fecha 25/11/21, por importe de 6.635,62 euros, en concepto de liquidación extras.

No entrar a conocer de la solicitud del reclamante relativo al posible incumplimiento por la reclamada, toda vez que el presente Laudo es de obligado cumplimiento para ambas partes, siendo título ejecutivo.

Dicho Laudo ha sido adoptado por **UNANIMIDAD**.

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.

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 a día de la fecha ya lo hubiera 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.