



Comunidad de Madrid

LAUDO ARBITRAL

N/R.: 21 - ARBC - 00959.2/2023

RECLAMANTE:

RECLAMADO :

En Madrid, a 11 de julio de 2023 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 UNION CONSUMIDORES EUROPEOS, 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: que, según manifiesta la reclamante, solicitamos los servicios del Sr. [REDACTED] por humedades en el piso de abajo. Al mes, en vez de humedades, el agua caía a chorros, dejando una avería peor que antes de arreglarla. Dilató su solución en el tiempo arguyendo que no era responsabilidad suya que una válvula que él puso en el suelo, no se podía pisar y que era culpa de los inquilinos su rotura por haberla pisado, todo ello sin haber avisado con antelación que la nueva válvula no se podía pisar, ni haber indicado dónde estaba esta para no pisarla; lo que llevó a que el agua cayera a chorros y donde antes había una humedad, se convirtió en un boquete en el techo de la habitación de los inquilinos de abajo. Al final arregló el boquete pero hemos tenido que llamar a otros profesionales para que se hicieran cargo de su finalización y pintaran la casa de abajo (que había sido previamente pintada tras el primer arreglo, por lo que el seguro no se hizo cargo de este segundo trabajo). Solicita Indemnización por el tiempo perdido en desplazamientos, correos y llamadas para que hiciera su trabajo, que finalmente no hizo, más el trabajo realizado por otros dos profesionales que fueron en su lugar (adjuntamos facturas): Facturas otros profesionales = 370 IVA = 447,70€ Indemnización por 4 horas de tiempo perdido = 60€/h * 4 = 240 Total = 687,7€.

La parte reclamada alega que efectivamente se hizo unos trabajos en el domicilio de la reclamante en abril de 2022. Esta señora trato de que hiciese la factura sin IVA y aumentando el importe para ella reclamarlo a su seguro, cosas a las que me negué. Esto le enfadó y al mes y medio me dice que por un defecto de nuestra actuación había mojado al piso inferior. Le indiqué que no podía ir hasta una semana después. Ella contrato a otro fontanero para presuntamente reparar, digo presuntamente ya que a la semana acudo, y la "nueva avería" nada tenía que ver con el trabajo realizado un mes y medio antes, ahora estaba rota la válvula del plato de ducha por un mal uso y no había sido reparado por el anterior fontanero. Procedí a reparar sobre todo en la atención a la Comunidad y a su administrador, pero no puedo consentir que me trate de imputar la factura del anterior fontanero que nada hizo, y mucho menos reparar daños en piso inferior que no había cuando reparé en mi primera intervención. Además ofrecí en buena voluntad.

La parte reclamante manifiesta que mi madre, [REDACTED], propietaria de la casa, tiene el contrato presentado en el IVIMA. Asimismo cuenta con un seguro sobre la casa, por lo que cada vez que invierte en una mejora o un arreglo, lo desgrava en su

ARBCRS32

Calle Ramírez de Prado, 5 bis

28045 Madrid

Tfno. Tramitación solicitudes: 91 310 59 03 y 91 310 58 39

Comunidad de Madrid

declaración de la renta. Para desgravarlo en la Declaración de la Renta o para que el seguro pague los arreglos pertinentes, hemos de pedir siempre factura y, una factura, solo va con IVA. La administración y los seguros solo aceptan facturas bien hechas, es decir con IVA. No tiene mucho sentido decir que no queremos pagar el IVA y al mismo tiempo decir que queríamos la factura por un valor mayor por el seguro. Pruebas documentales: Correos pidiéndole la factura y la confirmación del pago que quedaba, nada más recibir la factura (el primer pago se hizo por adelantando antes de hacer la reforma). Al mes comenzó a gotear. Le llamamos al Sr. [REDACTED] y no quiso ir, aduciendo a que su obra estaba perfecta. Prueba documental, correos que le enviamos para que fuera y al administrador de la casa que nos había recomendado sus servicios para que hablara con él porque decía que no era problema de la obra que había hecho y que no pensaba ir. Lo que comenzó como un goteo, siguió a chorros, hasta que rompió el techo de la casa de abajo. Lo llamé un viernes para que fuera. El sábado me respondió que no trabajaba en fin de semana y el domingo la dueña de la casa de abajo llamó a un fontanero de urgencia porque comenzó a caer el agua a chorros. Hicieron un arreglo, aunque no lo solucionaron porque al día siguiente seguía cayendo agua. Testigos: Inquilinos de la casa, Propietaria de la casa de abajo, Inquilinos de la casa de abajo. El Sr. [REDACTED] habla de un mal uso de la válvula pero en ningún momento ha explicado cómo se ha usado mal y en qué consistía ese mal uso de una válvula que supuestamente no está a la vista, sino por debajo del plato de la ducha. ¿Cómo pudieron romperla? Finalmente fue a reparar la válvula pero dejó sin pintar la habitación. Se comprometió a hacerlo pero fue dando largas, hasta que finalmente tuvimos que llamar a un pintor que lo hiciera y pagarle. El seguro no se hizo cargo de esto, porque ya había pintado la habitación previamente.

La parte reclamada manifiesta que a Dña. [REDACTED], cuyos padres son los propietarios de la vivienda que administra [REDACTED], le fue recomendada por mí la empresa de D. [REDACTED] para que le reparara el baño de la vivienda (obra privativa). La empresa de D. [REDACTED], viene trabajando con [REDACTED], a plena satisfacción. Desde hace al menos 5 años en multitud de siniestros. Esta empresa había realizado algunas reparaciones y, por eso, le fue recomendada a Dña. [REDACTED], ya que trabajan bien y son económicos. Los problemas que lamentablemente hayan podido surgir son conocidos por ellos, exclusivamente, no pudiendo por mi parte aportar nada. Según declara, Llevo trabajando con esta Comunidad de propietarios más de diez años, sin ningún problema, mi relación con los administradores siempre ha sido profesional y cordial, llegando a recomendarme en asuntos privativos como es en este caso. Adjunto escrito del Administrador. Sigo manifestando que mi trabajo estuvo bien ejecutado y que sorprendentemente aparecen daños varias semanas después. Y que finalmente fui yo quien reparé, ya que el "otro fontanero" al que recurrieron sí que ejecutó mal su trabajo y cobro por ello y es a quien debían reclamar. Pero dicho todo esto, y dado que quiero finalizar este asunto y aunque tengo plena conciencia que mi actuación fue correcta, ofrezco a Dña. [REDACTED] llegar a un acuerdo y ofrezco el pago de la factura de pintura por importe de 181,50€, que abonaría en la forma que me indiquen. Con la esperanza de que sea conforme esta señora y se finalice este asunto muy desagradable para ambas partes.

La parte reclamante añade que tal y como se puede ver en el chat que hemos adjuntado, se avisó al Sr. [REDACTED] de que volvían a aparecer humedades en el piso de abajo a las cuatro semanas. Terminó la obra el día 23 de abril y se le avisó que algo raro sucedía el 24 de Mayo. El Sr. [REDACTED] se negó a ir: "24/5/22 12:11 - [REDACTED] Por cierto, respecto a la obra que ha hecho me están diciendo lo siguiente 24/5/22 12:12 - [REDACTED]: Dicen que se oye caer el agua al techo de la habitación... (fotos) 24/5/22 13:10 - [REDACTED]: No tiene que ver con la obra. (SE NEGÓ A IR - Llamé y fue imposible hablar con él) 27/5/22 20:22 - [REDACTED]: Hola [REDACTED] perdona que te moleste, están saliendo manchas de agua en el techo otra vez.... 27/5/22 20:25 - [REDACTED]: Esto es lo que está diciendo la inquilina del piso de abajo 27/5/22 20:27 - [REDACTED]: Por favor llámame 27/5/22 21:47 - [REDACTED]: Hola de nuevo. Te va a llamar [REDACTED] para decirte lo que ha visto en el piso de abajo. 28/5/22 11:32 - [REDACTED]: Señora buenos días. Hoy no trabajamos. Espero que lo respete. Le vuelvo a decir que eso no es nada de la obra. Espero que



Comunidad de Madrid

no me moleste más por este. También no se le ocurra dar mi tño. A nadie. En caso contrario tomaré medidas. Saludos. 28/5/22 11:58 - [REDACTED] El mensaje lo mandé ayer. En efecto. Hoy es sábado y lo respeto; el lunes hablamos y quién tomará medidas seré yo si no va a ver qué es lo que pasa y si esas humedades son porque se haya soltado algo. Buen fin de semana y hablamos el lunes." Me fue imposible hablar con él hasta el día 6 de junio, que fue cuando envió a sus operarios a la casa, sin avisar, por lo que tuvieron que volver al día siguiente, al trabajar las personas que viven en ella. Adjunto correos electrónicos a la agencia administradora de la casa, en los que les digo que me fue imposible hablar por teléfono con el Sr. [REDACTED], que me colgó cuando llamé desde un teléfono diferente y les pido por favor que hablen con él para que vaya a ver la obra que hizo. En ese ínterin, la propietaria del piso de abajo, al ver que comenzaba a caer el agua (tuvieron que poner cubos), llamó a un fontanero de urgencia. Si el Sr. [REDACTED] hubiera ido el día 24, antes de que aparecieran las humedades, la propietaria del piso de abajo no hubiera tenido que llamar a un fontanero de urgencia (que hizo un arreglo, aunque no fuera el adecuado), ni se hubiera llegado a hacer un agujero en el techo de los inquilinos del piso de abajo, ni se hubiera tenido que pintar la habitación, con el trastorno que todo ello conllevó.

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 comparece a la audiencia por escrito.

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** las pretensiones formuladas por la parte reclamante por cuanto el pago de las actuaciones de otros profesionales que ejecutaron los trabajos de reparación tras la deficiente actuación de la empresa reclamada, y conforme al artículo 1254 del Código Civil por el que "El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio." Y el artículo 1261, según el cual, "No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: Consentimiento de los contratantes, objeto cierto que sea materia del contrato y causa de la obligación que se establezca.", no habiéndose aportado presupuesto firmado por las partes, pero existiendo, en todo caso, varias conversaciones de WhatsApp al respecto, aportándose factura al expediente, sin que ninguna de las partes se haya opuesto a su contenido e importe, por lo que se toma como resultado de la aceptación del presupuesto, que la obra se entregó con la válvula de desagüe de la ducha ya instalada, sin posibilidad de que se moviese porque alguien pisase sobre ella (el bote sifónico es el que se encuentra por fuera de la ducha), que en escrito de fecha 19/05/23 la parte reclamada reconoce que finalmente reparó la instalación, según su versión, la válvula del plato de ducha, en aplicación los artículos 4, 8, 59, 128, 147 y 148 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, la parte reclamada debe garantizar su intervención, Existe informe de compañía de seguros indicando defecto en la instalación, otro profesional tuvo que realizar un nuevo sellado del bote sifónico y una limpieza de escombros por dentro de las tuberías de la pequeña evacuación del baño, que nunca existió escrito con explicaciones técnicas o argumentos por parte de la empresa reclamada y, además, posteriormente realizó un arreglo en su propia instalación (otro fontanero no modificó la misma, solamente realizó una mejora de sellado en el bote sifónico y ejecutó una limpieza interior), estimándose que las facturas reclamadas son por reparaciones consecuencia directa de la deficiente ejecución por parte de **la reclamada** y su **importe íntegro debe ser satisfecho a la parte reclamante 447,70 euros** (266,20 + 181,50 euros).



Comunidad de Madrid

No entrar a conocer de la indemnización solicitada por el tiempo perdido toda vez que no queda acreditado, queda expedita la vía judicial.

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.

Notifíquese a las partes el presente laudo, haciéndoles saber que tiene carácter vinculante y ejecutivo desde el día de su notificación.

Contra el mismo, cabe interponer acción de anulación, ante la Sala de lo Civil y de lo Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de acuerdo con lo previsto en el art. 40 y siguientes de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, en el plazo de dos meses contados a partir de su notificación o, si se hubiera solicitado corrección, aclaración o complemento del laudo, dicho plazo se contará desde la notificación de la resolución de la citada solicitud, o desde la expiración del plazo para adoptarla. Las partes podrán así mismo solicitar dentro de los diez días siguientes a la notificación del laudo, la corrección, aclaración, complemento o rectificación a que se refiere el art. 39 de la Ley de Arbitraje.

Y para que conste, firman el presente Acuerdo los indicados miembros del Colegio Arbitral, en el lugar y fecha señalados al principio.

Madrid, 11 de julio de 2023
PRESIDENTE DEL COLEGIO ARBITRAL

[Redacted Signature]

VOCAL REPRESENTANTE
CONSUMIDORES

[Redacted Signature]

VOCAL REPRESENTANTE SECTOR
EMPRESARIAL

[Redacted Signature]