



Comunidad de Madrid

LAUDO ARBITRAL

N/R.: 21 - ARBC - 08145.7/2022

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 el reclamante, contrató el 9 de marzo de 2022 contrato de prestación de servicios de obras y reformas para la realización de reformas en diferentes estancias de la vivienda de su propiedad. El precio se establece en 18.114,67 euros. El contrato especifica, clausula segunda, un plazo de ejecución de las obras de 2 meses desde la firma, con una penalización económica por incumplimiento hasta una máximo del 10% del importe total. Para la resolución de cualquier discrepancia relativa a la interpretación y ejecución del contrato. En cumplimiento de lo especificado en el contrato, la q de marzo ordeno asimismo una transferencia a la cuenta que me indica el representante de la empresa, por cuantía del 50% del importe total, es decir 9.057,33 euros. La empresa me pone en contacto con el encargado con quien me veo el 16 de febrero en el inmueble para aclarar dudas y precisar detalles. Entre dicha fecha y el 9 de mayo, se alisan las demoliciones de tabiques y de alicatado y sanitarios del baño principal acordadas en el contrato pero no se completan el resto de trabajos. El 20 de mayo tengo otra reunión con el encargado en el inmueble, en la que me indica que el resto de trabajos se realizarán en el plazo de 3 semanas. Durante dicho plazo se abren rozas en las diferentes estancias, pero no hay ningún avance más. Finalmente el pasado 21 de junio tenemos una última reunión en el inmueble, donde [REDACTED] se compromete por escrito a finalizar los trabajos restantes el 21 de julio máximo. Dicho plazo transcurre sin que se produzca ningún avance. Solicita la reducción del contrato por incumplimiento del mismo, la devolución del importe correspondiente a las partidas de obra no realizadas, que suman un total de 8.057,33 euros, la devolución de las llaves de la vivienda entregadas a la empresa para la realización de las obras, consistentes en un llavero con llave de entrada al condominio, llave de acceso al portal y llave de entrada a la vivienda, así como de cualquier copia que se hubiera realizado de las mismas.

La parte reclamante añade que el litigio objeto del procedimiento sigue sin haber sido resuelto de manera voluntaria por las partes, ya fuera total o parcialmente. Asimismo, en relación con la concreción de la cuantía económica objeto de la pretensión, pido se tenga también por solicitado el importe adicional de 1.811,47 Euros (es decir 10% del importe total del contrato) en concepto de penalización por incumplimiento de plazos, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula segunda del contrato de prestación de servicios de obras y reformas, adjuntado en la documentación presentada junto con la solicitud de arbitraje. Con este añadido, las pretensiones

ARBCRS32

Calle Ramírez de Prado, 5 bis
28045 Madrid

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

Comunidad de Madrid

del solicitante quedarían como sigue: La resolución del contrato por incumplimiento del mismo, la devolución del importe correspondiente a las partidas de obra no realizadas, que suman un total de 8.057,33 Euros. El pago de la penalización por incumplimiento de plazos, consistente en 1.811,47 Euros, a sumar a la cantidad anterior, la devolución de las llaves de la vivienda entregadas a la empresa para la realización de las obras.

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 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 TOTALMENTE** la pretensión formulada por la parte reclamante por cuanto, en base a la documental aportada, especialmente el Anexo I Presupuesto y las fotografías y, **siendo procedente declarar la resolución del contrato de fecha 09/03/2021 suscrito entre las partes**, en aplicación del artículo 1124 del Código Civil, por el que:

“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que la autoricen para señalar plazo. Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 2.295 y 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria.”

Por todo lo anterior se acuerda que **la parte reclamada reintegre a la parte reclamante la cantidad de ocho mil cincuenta y siete euros con treinta y tres céntimos (8.057,33 €)**.

Así mismo **la mercantil reclamada debe abonar a la parte reclamante la cantidad de mil cuatrocientos noventa y siete euros con ocho céntimos (1.497,08 euros)** en concepto de **penalización** por incumplimiento de plazos en base a la Cláusula segunda del contrato de fecha 09/03/2021 firmado entre las partes.

Así mismo la **empresa reclamada** deberá proceder a la **devolución de las llaves** de la vivienda, siendo aconsejable el cambio de cerradura.

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.



Comunidad de Madrid

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]