



Comunidad de Madrid

LAUDO ARBITRAL

N/R.: 21 - ARBC - 10645.1/2023

RECLAMANTE:

RECLAMADO :

En Madrid, a 13 de febrero de 2024 constituido el Colegio Arbitral, compuesto por los siguientes miembros:

PRESIDENTE:

D^a [REDACTED], empleado público de la Comunidad de Madrid.

VOCALES:

D. [REDACTED], en representación de la Asociación FEDERACION DE USUARIOS-CONSUMIDORES INDEPENDIENTES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, debidamente acreditada ante la Junta Arbitral de Consumo de la Comunidad de Madrid.

D. [REDACTED], en representación de CONFEDERACION EMPRESARIAL MADRID debidamente acreditado ante la Junta Arbitral de Consumo de la Comunidad de Madrid.

Se inició la Audiencia escrita con la lectura de la solicitud de arbitraje en la que la parte reclamante expone los siguientes hechos:

Por medio del presente escrito solicito mediación ante dos problemas en un alquiler de vivienda familiar. Uno de ellos es relativo a una incidencia abierta con una humedad en el armario de la habitación principal, el cual se comentó por escrito que se iba a reparar, y que a día de hoy no se ha reparado, con el consiguiente desuso de esa parte del armario, ya que la ropa coge olor a moho y consecuente pérdida de algunas otras. Por otro lado, el cargo de una revisión de la instalación de gas desde la acometida hasta la entrada de la vivienda, relativa a la seguridad de la misma, y que es una inspección obligatoria de los elementos que componen el objeto de alquiler, la vivienda.

He tenido la suficiente paciencia para esperar muchos meses, viendo como mis derechos se ven vulnerados, sin obtener respuestas claras ni compromisos a las peticiones, que como cliente del arrendamiento, tengo por ley.

Documentación que lo acredite:

Contacto por vía oficial declarada en el contrato de arrendamiento, correo electrónico y dirección postal. Emails, y carta burofax.

Como cliente reclamo que se concluya con la reparación del armario para su uso debido, tal y como ha repetido varias veces por escrito que lo haría, pero a día de hoy, desde la primera notificación de la incidencia, en Noviembre de 2022, aún no ha sido reparado.

Por otro lado, la deducción de la inspección de elemento que compone la infraestructura de la vivienda, y que adquiere un carácter de seguridad en las instalaciones. El punto discrepante, es que la arrendadora, argumenta que es por "desgaste", y según la Ley de arrendamientos urbanos, ARBCRS32

Comunidad de Madrid

artículo 21.1, está obligada por ley al mantenimiento, tanto de la revisión de seguridad de la instalación de gas como de la humedad del armario

La **empresa reclamada** aporta escrito en el que acepta someter esta reclamación a arbitraje de consumo ante la Junta Arbitral de Consumo de la Comunidad de Madrid, y formula las siguientes alegaciones:

En sendos correos encadenados de fechas 28 de febrero y 12 de mayo de 2023 (se adjunta documento pdf), ya contestamos a sus peticiones en el siguiente sentido: 1) Respecto a la inspección periódica reafirmando nuestro criterio de que es al usuario a quien corresponde el coste de dicha inspección por ser una exigencia ante el desgaste de las instalaciones por su uso (art. 21.4 LAU) y 2). La humedad del armario, ha sido revisada por varios peritos de [REDACTED], que finalmente señalaron un problema de capilaridad, ya que como indica el inquilino "la humedad se seca en verano y aparece en invierno". Se ha sellado la fachada y queda ver evolución.

Documentación que adjunta:

Por limitación del campo de alegaciones y propuesta de solución se adjunta documento de ampliación de alegaciones así como el resto de documentos referidos:

Escrito de ampliación de alegaciones
Correos encadenados del 28 de febrero y 12 de mayo de 2023
Contratos de luz y gas con la compañía [REDACTED]
Informe de la última visita del perito de [REDACTED]
Factura de reparación de fachada
Fotografía previa al sellado de la fachada

Si bien mantenemos nuestro criterio de que dicho coste le corresponde al arrendatario conforme en lo indicado en el campo de alegaciones y propuesta de solución. Matizar, en todo caso, y en cuanto al importe se refiere que:

1. El importe comprende TRES conceptos distintos en la revisión del gas que hay que tener en cuenta, según información recibida por parte de Iberdrola, comercializadora en donde estaban los consumos de luz y gas hasta el día 29 de noviembre de 2021. Por un lado, el usuario debe abonar los gastos de gestión de la distribuidora de gas que son 12,80€, el IVA repercutido en factura (8,56€) y, por otro el importe que su empresa suministradora haya acordado con el previamente.

2. En el contrato de [REDACTED] que se traspasaba al inquilino se incluía un servicio plus de asistencia hogar sin coste, donde se incluían arreglos de electricidad, fontanería, cristalería, cerrajería y revisión de las instalaciones de gas (se adjuntan documentos de los contratos de [REDACTED] de luz y gas traspasados al inquilino).

3. También existía un servicio de orientación jurídica, que gracias a él no hubiera hecho falta la mediación del servicio de arbitraje que la Comunidad de Madrid nos brinda de manera gratuita - (aparece en los contratos de Iberdrola que se adjuntan).

Por tanto, al cambiar, el inquilino, de empresa de energía, se han modificado de manera notoria las condiciones medidas establecidas en el traspaso de titularidad de los contratos.

Considerando, más a más, con lo ya manifestado que esos cambios vulneran las condiciones de traspaso del contrato, y en consecuencia producen una ineficiencia de coberturas de la que no podemos ser responsables.

Con respecto a la humedad que dice tener en el armario del dormitorio; se adjunta parte del



Comunidad de Madrid

Seguro de [REDACTED] con dos intervenciones en menos de 1 año, donde el técnico manifiesta que está todo seco. Y la Comunidad de Propietarios por su parte, ha arreglado la parte baja de la fachada para evitar posibles humedades por capilaridad en invierno mediante varias capas de fibra de caucho ya que se trata de una vivienda en planta baja en la sierra de Madrid. (Se adjunta factura). Debiéndose observar evolución para solución definitiva.

La **parte reclamante** contesta por escrito manifestando:

Que las alegaciones presentadas por el reclamado no se ajustan a la ley vigente. Aporto alegaciones. Solicita: Que se abonen los gastos de la revisión quinquenal obligatoria de seguridad en las instalaciones de gas, y que se arregle la humedad dentro del armario.

1. En la factura adjuntada, efectivamente el coste de la revisión es de 42,80€ más 21% de IVA, quedando en un TOTAL de 51,78€ y no en el total de 51,36€ que comenta. Lo puede comprobar de nuevo en la factura.

Responsable de las revisiones de la instalación de gas

La cuestión planteada es quién debe pagar las revisiones obligatorias de la instalación de gas en un contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 1 de enero de 1995, donde no aparece ninguna cláusula en este sentido, ¿propietario o arrendatario? ¿Y si sería válido especificar una al respecto para que estos gastos los pague siempre el arrendatario?

La respuesta es que la obligación de hacer frente a las revisiones de los servicios de la vivienda corresponde al arrendador, pues así lo establece el art. 21 LAU y el art. 1.554.2 del Código Civil. En este caso, deberá hacerse cargo de las revisiones periódicas del gas, pues se trata de mantener la vivienda en estado de servir, y ello independientemente de que las partes hayan pactado la repercusión al arrendatario de los gastos del consumo y de la obligación de dar de alta el servicio, que son cuestiones distintas.

Lo que no cabría pactar en el contrato es que estas revisiones o mantenimiento correspondan al arrendatario, pues sería una cláusula nula al ir en contra de la propia LAU y en perjuicio de éste, conforme señala el art. 6.

Revisión de instalaciones de gas y pago de los gastos

Es claro que la obligación de hacer frente a las revisiones de los servicios de la vivienda corresponde al arrendador, pues así lo establece el art. 21 LAU y el art. 1.554.2 del Código Civil. En este caso, deberá hacerse cargo de las revisiones periódicas del gas, pues se trata de mantener la vivienda en estado de servir, y ello independientemente de que las partes hayan pactado la repercusión al arrendatario del consumo del gas y de la obligación de dar de alta el servicio, que son cuestiones distintas.

En los contratos posteriores al 1 de enero de 1995, como es el caso presente, la situación es todavía más clara, pues así lo dispone de forma expresa el art. 21 de la LAU, con la diferencia que no cabe la repercusión.

En definitiva, en todo momento el pago de la revisión de las instalaciones de gas que cuenta el piso corresponde al arrendador, habida cuenta los preceptos indicados.

2. Respecto a consultas legales, dispongo de seguro de [REDACTED], que por contrato, he contratado, el cual tras asesoramiento, dijo, que por ley le toca al arrendador. No obstante, al no obtener respuesta, tuve que mandar un burofax, para obtener respuesta a los correos electrónicos. Se adjunta email y documento-plantilla enviado por [REDACTED]



Comunidad de Madrid

3. Los contratos adjuntos de luz en Iberdrola, efectivamente consta de una asistencia de hogar. Cabe decir que, en el momento de la firma del contrato, se hizo el traslado de compañía con su consentimiento, en sus oficinas sita en Calle [REDACTED] nº 15 de [REDACTED], no habiendo informado de dicha asistencia ni la posible ineficiencia de coberturas en traspaso de titularidad.

4. El seguro de coberturas es de asistencia hogar el cual incluye desperfectos y reparaciones tales como roturas, inundaciones, o cerrajería 24 horas. En ningún caso, este seguro incluye una cobertura en los gastos de revisión quinquenal obligatoria.

5. El informe de la aseguradora, indica efectivamente que no hay humedad en verano y que es en invierno. No obstante no se incluye el primer informe de Enero de 2023 el cual no se sabe si el técnico apunta a olores y humedad y moho.

6. A lo referente en la reparación con el cordón de caucho, no se adjunta el correspondiente peritaje o informe técnico de humedad por capilaridad, para saber el origen y si la reparación es la adecuada. En mi apartamento no ha venido nadie a hacer mediciones.

7. En la primera visita a la vivienda previo al alquiler, se observa sobre un rodapié un pequeño desconchón. Se pregunta por si la casa tiene humedades, a lo que Ud contesta que no, que la casa no tiene humedades. Se adjuntan fotos.

8. Se aportan fotos de la madera, y humedad en las paredes detrás de muebles. El hongo que he aportado en diversas fotos de la madera, en épocas de más lluvias, empieza a aflorar y está embebido en la madera (tras años de humedades), aportando malos olores a la ropa, habiendo tirado prendas, y teniendo que evitar usar esa parte del armario. También recalcar que es nocivo para la salud.

He de decir, que esta madera a día de hoy sigue oliendo, y que ese cordón que han puesto en la fachada exterior, está en una zona concreta y no está evitando los olores de la madera.

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 **empresa reclamada** aporta escritos de los que se da traslado a la parte reclamante, en los que reitera sus alegaciones y añade:

1. Por nuestra parte nos reafirmamos en que el coste de la Inspección Periódica corresponde, y debe pagarse, por el inquilino de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.4 de la LAU así como en la estipulación QUINTA apartado g) del contrato de arrendamiento (que ya figura en el expediente) al tratarse de una pequeña reparación, exigida –en este caso por ley- por el desgaste causado en las instalaciones por su uso. (se adjunta página informativa de [REDACTED]).

2. En lo que respecta a la humedad del armario, nuestro criterio siempre ha sido el mismo, desde que en el mes de noviembre de 2022, transcurrido un año desde la firma del contrato. Evaluar el origen de lo que finalmente se diagnosticó como una filtración para resuelto el origen proceder a la reparación del desperfecto causado en el armario. Y en esa situación estamos, en estos momentos, ya que el sellado con caucho de la fachada exterior del edificio se realizó en el mes de julio de 2023 después de las dos visitas de los técnicos de [REDACTED] y debemos esperar para comprobar si pasada la época de lluvias no se producen nuevas filtraciones y proceder a la reparación. En ningún caso estamos diciendo que no se vaya a sanear el armario; pero parece que no se ha entendido del cuerpo de nuestras alegaciones que también se adjuntan.



Comunidad de Madrid

3. En cuanto a la posibilidad de alcanzar un acuerdo, parece improbable porque para nosotros la cuestión del coste de la Inspección Periódica es una cuestión de derecho irrenunciable y no material.

4. Por nuestra parte intentaremos hablar de nuevo con el inquilino, para que nos confirme si ha vuelto a aparecer, o no, la humedad en la jamba del armario después de haber realizado el sellado de la junta de la fachada exterior; y ver las actuaciones a seguir considerando la temporada de lluvias. Y si es posible llegar a algún acuerdo con el objetivo de evitar el consumo de recursos que se desprende de la comunicación de audiencia escrita para el 13 de febrero de 2024.

La **parte reclamante** no aporta nuevas alegaciones.

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** las pretensiones de la parte reclamante al considerar que la inspección periódica quinquenal obligatoria de la instalación de gas, consiste en revisar todos los elementos de la instalación de la casa y garantizar que no existan defectos y que se mantengan las condiciones de seguridad establecidas en la legislación vigente. Por lo tanto, no se trata de una pequeña reparación por el desgaste causado en las instalaciones por su uso, sino de conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, teniendo la instalación del gas la consideración de un servicio esencial en una vivienda. De acuerdo con el artículo 1554.2 del Código civil y el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es el propietario el responsable de la inspección de la instalación del gas y debe asumir el coste del servicio, aunque se hubiera dispuesto lo contrario, en su caso, en el contrato de arrendamiento. En consecuencia, la empresa reclamada debe abonar al reclamante los **51,78 €** facturados por la prestación del servicio objeto de reclamación.

En relación con la pretensión de que se concluya la reparación del armario para su uso debido a la incidencia por la humedad, la empresa reclamada deberá proceder a habilitar el armario para su uso mediante las labores de albañilería, pintura, carpintería u otras que sean necesarias para que el armario sea utilizable por el reclamante/inquilino, al considerar que la búsqueda de la causa de la humedad en el edificio y la actuación ya acometida en el mismo, y las labores de acondicionamiento de un armario afectado por la humedad en una determinada vivienda, son actuaciones independientes, sin perjuicio de las posteriores intervenciones que hubiera que acometer según el devenir de los hechos y que se haya resuelto o no el problema de la filtración de humedad.

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



Comunidad de Madrid

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.

En caso de incumplimiento, cualquiera de las partes podrá solicitar la ejecución forzosa del Laudo ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se haya dictado, de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 545 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Y para que conste, firman el presente Laudo los indicados miembros del Colegio Arbitral.

Madrid, 13 de febrero de 2024
PRESIDENTE DEL COLEGIO ARBITRAL

Fdo.: [Redacted]

VOCAL REPRESENTANTE
CONSUMIDORES

[Redacted]

Fdo.: [Redacted]

VOCAL REPRESENTANTE SECTOR
EMPRESARIAL

[Redacted]

Fdo.: [Redacted]