



Comunidad de Madrid

LAUDO ARBITRAL

N/R.: 21 - ARBC - 07950.0/2024

RECLAMANTE:

RECLAMADO:

En Madrid, a 14 de febrero de 2025 constituido el Colegio Arbitral, compuesto por los siguientes miembros:

PRESIDENTE:

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

VOCALES:

D^a [REDACTED] en representación de la Asociación UNION DE COOPERATIVAS DE CONSUMIDORES Y USUARIOS DE MADRID, debidamente acreditada ante la Junta Arbitral de Consumo de la Comunidad de Madrid.

D. [REDACTED] representación de UNION DE ORGANIZACIONES DE PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA Y EMPRESARIOS AUTONOMOS DE MADRID debidamente acreditado ante la Junta Arbitral de Consumo de la Comunidad de Madrid.

Se inició la Audiencia con la lectura de la reclamación que puede resumirse en: La reclamante refiere que a la reclamada fueron abonados indebidamente los gastos de gestión de agencia y formalización de contrato por las Arrendatarias por un importe total de mil novecientos noventa y seis euros con cincuenta céntimos (1.996,50 €) en dos pagos de 998,25 € y 998,25 €.

Por medio de la presente comunicación, se expresan los diversos intentos de comunicación con la agencia inmobiliaria [REDACTED] para la devolución de los gastos de agencia indebidamente cobrados. Estos diversos intentos consisten de manera fehaciente a la devolución de los gastos de gestión de agencia y formalización de contrato abonados indebidamente por las Arrendatarias por un importe total de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (1.996,50 €) de la manera detallada a continuación. Se han llevado a cabo numerosos intentos de comunicación tratando este tema pero sin éxito. En cumplimiento con lo establecido en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en concreto con el apartado 1 de su artículo 20; y con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos, en particular con el artículo 2 de la misma, se solicitó procedieran a la devolución de la cantidad pagada indebidamente, dado que los referidos gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato son a cargo del arrendador y no deben de ser asumidos por las Arrendatarias, al tratarse el Contrato de Arrendamiento objeto de análisis de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual cuya duración es de quince (15) meses, esto es, superior a los once (11) meses, no tratándose, por ello, de un contrato temporal

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 por escrito.

La parte reclamante comparece a la audiencia por escrito y se reitera en su reclamación, que consta en el expediente y solicita: "Por todo cuanto antecede y de conformidad con lo establecido en la legislación española vigente, requerimos que: - Efectúe la agencia inmobiliaria [REDACTED] la devolución de la mencionada cantidad (1.996,50.-€), a la mayor brevedad posible, mediante transferencia bancaria".

ARBCRS32

Calle Ramírez de Prado, 5 bis

28045 Madrid

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



Comunidad de Madrid

En su escrito de 09 de agosto de 2024 refiere: "En referencia al contrato de arrendamiento de vivienda habitual celebrado en fecha 1 de febrero de 2024 sobre el piso 1º D sito en la Calle [REDACTED], 28015, Madrid, suscrito entre [REDACTED]

como arrendador y [REDACTED], como arrendatarias, se ha tratado en numerosas ocasiones de solicitar la devolución de los gastos abonados indebidamente de gestión de agencia y formalización de contrato por las Arrendatarias por un importe total de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (1.996,50.-€) a ABAD VELASCO, S.L, que intermedió como agencia inmobiliaria. Y no solo no ha procedido, sino que se ha negado a la devolución. Los gastos no deben de ser asumidos por las Arrendatarias, al tratarse de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual cuya duración es de quince meses, superior a los once meses, no tratándose, por ello, de un contrato temporal. Solicita Por todo cuanto antecede y de conformidad con lo establecido en la legislación española vigente (Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en concreto con el apartado 1 de su artículo 20; y con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos, en particular con el artículo 2 de la misma), requerimos que: - Efectúe la agencia inmobiliaria [REDACTED] a la parte arrendataria la devolución de la mencionada cantidad (1.996,50.-€), a la mayor brevedad posible, mediante transferencia bancaria a la siguiente cuenta bancaria: IBAN: [REDACTED] que es titular [REDACTED]

En su escrito de 11 de febrero de 2025 se ratifica en lo anterior y añade: "Es cierto que el Contrato de Arrendamiento objeto de análisis es un contrato de arrendamiento de vivienda habitual independientemente de su duración, sino porque también constituye la residencia habitual del contribuyente y así se hace constar en el contrato de arrendamiento adjunto como **documento n.º 6**, citando textualmente:

"El presente contrato se otorga para que la parte arrendataria fije en el inmueble objeto de arrendamiento su domicilio habitual".

En este caso, las tres arrendatarias residieron ahí de manera habitual. La residencia ahí no responde a una temporada vacacional ni de trabajo, sino porque residen en Madrid de manera habitual.

El artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos define el arrendamiento de vivienda habitual como aquel destinado a satisfacer necesidad permanente de vivienda.

Conforme a las facturas de suministros habituales de la vivienda del piso objeto del contrato de arrendamiento relacionados como **documento n.º 7** se demuestra que el uso efectivo es como residencia principal.

Es incierto que, tal y como alega la otra parte, que únicamente por su finalidad (cursar estudios) se enmarque en un contrato de temporada.

El uso para estudios universitarios puede constituir vivienda permanente cuando es la residencia primaria del estudiante, como es el caso. De igual modo, la duración del curso académico completo indica habitualidad. A estos efectos debemos estar para su determinación no tanto al plazo de duración, sino a su finalidad, como señalan sendas Sentencias del Tribunal Supremo".

La parte reclamada comparece a la audiencia por escrito y se opone a la reclamación manifestando en sus escritos de 28 de junio de 2024 y el 13 de enero de 2025: "ALEGACIONES PRIMERA.- FALTA DE LEGITIMACION: Tal como manifestamos en nuestras alegaciones iniciales existe una falta de legitimación por Dª [REDACTED] para efectuar la presente reclamación, ya que las cantidades fueron abonadas por Dª [REDACTED] tal como consta en los justificantes de pago I y II que se adjuntaron junto a la reclamación. La reclamante no ha abonado a esta empresa cantidad alguna, y además no tiene ninguna clase de apoderamiento para actuar en nombre de esas personas, careciendo por tanto de legitimación para efectuar la presente reclamación. Se ha aportado por la reclamante un documento que no acredita legalmente la representación, ya que no se ha acreditado la constancia fidedigna de su existencia. El art. 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece en su art. 5.4: 4. La representación podrá



Comunidad de Madrid

acreditarse mediante cualquier medio válido en Derecho que deje constancia fidedigna de su existencia. A estos efectos, se entenderá acreditada la representación realizada mediante apoderamiento apud acta efectuado por comparecencia personal o comparecencia electrónica en la correspondiente sede electrónica, o a través de la acreditación de su inscripción en el registro electrónico de apoderamientos de la Administración Pública competente. Por tanto, la reclamación debe de desestimarse y proceder a su archivo por falta de legitimación de la reclamante D^a [REDACTED]

SEGUNDA. - CLASE DE CONTRATO: El contrato que se firmó con D^a [REDACTED] D^a [REDACTED] Y D^a [REDACTED]

es un contrato de arrendamiento de vivienda temporal para estudiantes, tal y como consta en el encabezamiento del mismo, y como las firmantes conocen y aceptan de forma expresa. Tal como se le manifestó a D^a [REDACTED] través de buro fax, un contrato de temporada no se establece por su duración (puede ser superior a un año) sino por su finalidad, que, al ser para cursar estudios, está incluido dentro de la categoría de contrato de vivienda para uso distinto de vivienda habitual y por tanto no sometido a la normativa del Título II de la LAU, sino que se rige en primer lugar por lo que pacten las partes. Es por ello que no es de aplicación lo establecido en el último párrafo del apartado primero del art. 20 de la LAU. Por lo cual, y en virtud de la normativa aplicable a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda habitual, es legal y habitual que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato los abonen los inquilinos, tal como sucede en el contrato al que hace referencia. **TERCERA. - WEB DE CONSUMO DE LA COMUNIDAD:** La propia COMUNIDAD DE MADRID así lo describe en la página web de consumo (<https://www.comunidad.madrid/servicios/consumo/alquiler-temporada-es-funciona>) en la que informa de lo siguiente: Alquiler de temporada. Qué es y cómo funciona En esta página de forma correcta se dice entre otras cosas: "La clave de un arrendamiento de temporada, es que la vivienda no se destina a vivienda habitual y permanente del arrendatario. El alquiler se realiza para cubrir la necesidad de vivienda por un tiempo concreto (ejemplos: temporada vacacional, de trabajo, docente, temporada de esquí)." "Condiciones y duración del contrato A diferencia de los alquileres de viviendas habituales, los arrendamientos de temporada no tienen un límite máximo o mínimo de duración del contrato, y sus condiciones quedan sometidas a lo que acuerden las partes." Se adjunta el texto de la página web como documento nº 1. **CUARTA. - CONTRATO DE TEMPORADA:** El contrato de alquiler de temporada queda definido por la finalidad, no por el tiempo de duración, y así se le ha hecho saber a la reclamante, que insiste en que un contrato de duración superior a 11 meses ya no puede ser de temporada. Queda acreditado sin lugar a duda, que el contrato firmado es temporal, siendo el motivo la realización de estudios universitarios, no por la necesidad de vivienda permanente y habitual de vivienda. No se aporta por la reclamante ninguna prueba que acredite que el arrendamiento realizado es un contrato de arrendamiento de vivienda habitual. Para que una vivienda sea habitual, se debe de proceder por las partes a acreditar tal condición, como es la de realizar el empadronamiento en la misma, realizar el cambio de domicilio fiscal a la citada vivienda, domiciliar recibos de consumo.... nada de esto se aporta por la reclamante, porque sabe perfectamente que es un contrato de temporada. La reclamante se basa exclusivamente en la duración del contrato (15 meses), motivo que no hace que un contrato sea de vivienda habitual, tal y como se manifiesta en la página web de consumo de la Comunidad de Madrid y de forma reiterada tienen establecido los Juzgados y Tribunales de Justicia. El fundamento de la reclamación es a que, al ser el contrato superior a once meses, ya es un contrato de arrendamiento de vivienda habitual. La reclamante, dicho sea, con el debido respeto, incurre en un error manifiesto y en un desconocimiento de las normas y la Jurisprudencia en materia de arrendamientos urbanos. **QUINTA.- JURISPRUDENCIA:** Los tribunales han venido calificando a los arrendamientos de temporada como un contrato en que el uso y ocupación de que el inmueble es objeto responde a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes - por motivos de trabajo, de estudios, de atención sanitaria, vacacionales, por razón de obras en mi vivienda habitual, etc. - y no a la necesidad de habitar permanentemente. A estos efectos, conviene remarcar que el elemento de temporalidad que caracteriza a esta tipología contractual no se identifica con un periodo de tiempo concreto, como en cambio sí sucede con los alquileres de vivienda turística, cuya regulación sectorial correspondiente acostumbra a fijar los límites



Comunidad de Madrid

temporales de esta tipología de alojamiento. De tal forma, que, si la temporalidad pactada supera el límite máximo fijado por la normativa turística, ya no estaremos sujetos a esta normativa sectorial, y caeremos en el cajón de sastre de los alquileres de uso distinto de vivienda del art. 3.2 de la LAU. SEXTA. - INADMISIÓN A TRÁMITE: En virtud de lo establecido en el art 18 de la Ley 7/2017 de 2 de noviembre, la presente reclamación debió de ser inadmitida a trámite por la falta de legitimación de la solicitante, y porque la reclamación es manifiestamente infundada y en ningún caso se ha producido afectación de los derechos y legítimos intereses del consumidor. Artículo 18. Inadmisión a trámite de una reclamación. b) Si la reclamación resultare manifiestamente infundada o no se apreciará afectación de los derechos y legítimos intereses del consumidor. Por lo expuesto, SOLICITO: Que tenga por presentado este escrito, junto con el documento que la acompaña, y por efectuadas las alegaciones finales antes de la audiencia escrita prevista para el 14 de febrero de 2025, y en su caso declare que no ha lugar a lo solicitado por D^a [REDACTED] en primer lugar por la falta de legitimación para efectuar la presente reclamación, y en segundo lugar por encontrarnos ante un contrato de alquiler de temporada y ser correcta y conforme a la legalidad la actuación realizada por esta empresa, por de Justicia que pido y espero. Madrid, a 13 de enero de 2025.

2º El uso temporal no esta sujeto a tiempo, sino debe ser lo que se requiera para estudiar/trabajo ocasional, etc y se rige por lo que las partes acuerdan.

3º **La reclamante refiere:** "Es cierto que el Contrato de Arrendamiento objeto de análisis es un contrato de arrendamiento de vivienda habitual independientemente de su duración, sino porque también constituye la residencia habitual del contribuyente y así se hace constar en el contrato de arrendamiento adjunto como **documento n.º 6**, citando textualmente:

"El presente contrato se otorga para que la parte arrendataria fije en el inmueble objeto de arrendamiento su domicilio habitual".

En este caso, las tres arrendatarias residieron ahí de manera habitual. La residencia ahí no responde a una temporada vacacional ni de trabajo, sino porque residen en Madrid de manera habitual.

El artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos define el arrendamiento de vivienda habitual como aquel destinado a satisfacer necesidad permanente de vivienda.

Conforme a las facturas de suministros habituales de la vivienda del piso objeto del contrato de arrendamiento relacionados como **documento n.º 7** se demuestra que el uso efectivo es como residencia principal.

Es incierto que, tal y como alega la otra parte, que únicamente por su finalidad (cursar estudios) se enmarque en un contrato de temporada.

El uso para estudios universitarios puede constituir vivienda permanente cuando es la residencia primaria del estudiante, como es el caso. De igual modo, la duración del curso académico completo indica habitualidad. A estos efectos debemos estar para su determinación no tanto al plazo de duración, sino a su finalidad, como señalan sendas Sentencias del Tribunal Supremo".

Ante las manifestaciones de las partes:

1º Queda acreditada la legitimación de la reclamante, entendiéndose que las tres intervienen como parte arrendataria del contrato

2º en el contrato, consta por escrito que es un contrato de temporada y en el clausurado se hace referencia a que es una vivienda habitual, haciendo alusión a los artículos de la ley de arrendamientos urbanos de vivienda habitual. Ambas manifestaciones crean confusión sobre el tipo de contrato que se ha firmado.

3º Existe el principio de "Nomen iuris" es la expresión que hace referencia que las cosas son tal y como son y no tal y como las partes aseguran que son.

4º Con independencia de la duración del contrato, no queda acreditado la temporalidad del mismo, haciéndose referencia que será para estudio, sin justificar ni determinar detalles sobre esta afirmación.

5º Se pone de manifiesto la especial protección de los arrendatarios que ofrece el Título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre, ante las discrepancias existentes en el contrato de arrendamiento.



Comunidad de Madrid

Tras lo cual, y previa deliberación, este Colegio Arbitral se pronunció emitiendo el correspondiente LAUDO en EQUIDAD, y se ESTIMAN TOTALMENTE las pretensiones de la reclamante, entendiendo que con los datos aportados, estamos ante un contrato de vivienda habitual, no quedando acreditado otro uso distinto, y por ello, no procede el cobro a la parte arrendataria de los gastos de formalización del contrato de arrendamiento (1.996,50 €), debiendo proceder, la mercantil, a la devolución de los mismos a la reclamante.

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.



Comunidad de Madrid

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, en el lugar y fecha señalados al principio.

Madrid, 14 de febrero de 2025
PRESIDENTE DEL COLEGIO ARBITRAL

Fdo.: [Redacted]

VOCAL REPRESENTANTE
CONSUMIDORES

VOCAL REPRESENTANTE SECTOR
EMPRESARIAL

Fdo. [Redacted]

Fdo.: [Redacted]