



Comunidad de Madrid

LAUDO ARBITRAL

N/R.: 21 - ARBC - 15985.2/2023

RECLAMANTE:

RECLAMADO :

En Madrid, a 21 de mayo de 2024 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 ORGANIZACION DE CONSUMIDORES Y USUARIOS, debidamente acreditada ante la Junta Arbitral de Consumo de la Comunidad de Madrid.

[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:

- Se detectan problemas en septiembre 2022 con la caldera del inmueble, no pudiendo realizar el uso habitual de la caldera para ducharnos teniendo que, obligatoriamente, poner el circuito de calefacción de la casa, cosa que hace que se incremente el coste de la factura de gas y, además, sin tener certeza de que hubiese fugas de gas por el estado de la caldera.

- En el momento de su detección, se le notificó a la propietaria y comentó que enviaría un técnico para valorar el cambio/arreglo de caldera.

- La primera empresa que va redacta un informe con todos los fallos de la caldera y, además, valora el cambio de la misma, argumentando que estaba descatalogada y tenía más de 20 años.

- La propietaria decide no hacer el cambio de caldera que le propone la primera empresa (ya que eran 7000 € de presupuesto) y solicita una segunda valoración, en el que también ve un presupuesto desproporcionado.

- No se cambia la caldera durante todos esos meses (de septiembre de 2022 a mayo de 2023).

- Durante ese tiempo, en paralelo, se recibe una factura de consumo de gas de 905,16 € lo cual es desproporcionado respecto del consumo de un piso de 56 m2. En abril también se recibe una factura de más de 200 €.

- A principios de abril de 2023, la propietaria manda un mensaje audio de whatsapp donde notifica que se hará cargo de una parte de las facturas de gas.

- En abril de 2023, se notifica a la propietaria del piso que finalizamos nuestra estancia el día 31 de mayo de 2023.

- La propietaria nos asocia los costes de las facturas de gas y los resta de la devolución de la fianza.

ARBCRS32

Calle Ramírez de Prado, 5 bis

28045 Madrid

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



Comunidad de Madrid

Esos costes que suman 1256,21 € y son inferiores a los 1900 € que se abonaron inicialmente en la entrada del piso.

En resumen: o 1256,21 € que no devuelve y que asocia al consumo de gas y algún arreglo que ha tenido que hacer o 643,79 € que no devuelve y no justifica por qué.

Pretensiones: La reclamación que se solicita es la devolución íntegra de la fianza del inmueble situado en la calle [REDACTED] Madrid, CP 28015 conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de la ley 29/1994, de arrendamientos urbanos, y en particular, con los intereses de demora que correspondan según su apartado 4

Documentación:

- Comprobantes de pago, facturas recibidas por la propietaria, lecturas de contador, trazabilidad de whatsapps y emails así como videos e informes de los técnicos referentes a la caldera.
- Contrato de alquiler del inmueble.
- Excel con la trazabilidad de las facturas que se tienen y los comprobantes de pago así como las lecturas de contador que se fueron sacando (tratando de que fuese de forma mensual)

La **parte reclamada** aporta escrito en el que acepta someter la reclamación al procedimiento de arbitraje de consumo ante la Junta Arbitral Regional de Consumo de la Comunidad de Madrid y alega que debe a los inquilinos 1.900 € de dos fianzas, y ellos le deben las facturas de la luz y el gas de marzo, abril, mayo y junio por importe de 1.256,21 €, siendo la diferencia de 643,79 €. Manifiesta que las facturas de la luz muchos meses son estimadas por lo que en abril y mayo hay un ajuste de consumo, motivo por el que son de elevado importe. El 18 de octubre fueron a instalar una caldera de gas pero no fue posible por la salida que estaba muy lejos, por lo que empiezan a ir técnicos para encontrar una solución, y no es posible encontrar una caldera eléctrica, sólo una ofrecida por la empresa a un precio de estafa. En un audio manifestó que iba a ayudar con la factura de luz y gas, pensando en fraccionar el pago. Como gesto de buena voluntad propone descontar 300 €, quedando la cantidad que pagaría al reclamante en 943,79 €.

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

Contrastando la información adicional proporcionada, no es del todo concluyente respecto al consumo de m³ de gas en el domicilio ubicado en la Calle [REDACTED] (Madrid), ya que faltarían por comprobar las lecturas de contador estimadas por la compañía [REDACTED]. Esta lectura estimada nunca se recibió (solamente de los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2023 en el documento REGSCN_Digitalizadoanexo2.pdf enviado por la propietaria como justificación a la reclamación realizada en consumo).

Además, en relación con la recepción mensual de las facturas, nunca se recibieron los documentos en pdf, sino fotografías de pantalla de un ordenador e incluso recibos bancarios donde no se especificaba el domicilio facturado (ej: septiembre de 2022).

Por tanto, se requiere que se envíen las facturas desde la entrada en su forma correcta (pdf completo y que se vean las estimaciones de contador de la compañía de gas) para hacer una revisión representativa y concluyente del consumo de m³ desde nuestra entrada al domicilio.

Cuantificación económica actualizada: Total fianza con gasto real de gas

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.



Comunidad de Madrid

La **parte reclamante** aporta escrito en el que incorpora documentación y adjunta vídeo de la caldera, de los que se dio traslado a la parte reclamante, y formula las siguientes alegaciones:

- Informar de la situación actual del litigio y/o si se ha resuelto total o parcialmente, concretando el objeto de su pretensión y en su caso la cuantía económica actualizada a fecha de la Audiencia. Actualmente, a fecha de 10/04/2024, la propietaria, [REDACTED], no ha aportado las facturas requeridas en la anterior reclamación presentada en Consumo ni la justificación clara de los costes que se atribuyen al consumo de gas del domicilio situado en la calle [REDACTED] de Madrid. Por lo tanto, no se ha resuelto todavía el conflicto.

Paso a exponer la situación actual del litigio:

La propietaria, tras haberle notificado con anterioridad problemas con la caldera del domicilio y tras recibir las facturas del consumo de gas de los meses de enero y febrero de 2023, descuenta de la devolución de la fianza el importe.

Esos costes suman 1.256,21 € y son inferiores a los 1.900 € que se abonaron inicialmente al entrar a vivir en el domicilio.

En resumen:

- 1.256,21 € que la propietaria asocia al consumo de gas y algún arreglo que ha tenido que hacer en la vivienda.
- 643,79 € que no devuelve de la fianza entregada en la firma de contrato de arrendamiento de la vivienda y no justifica por qué.

Por lo tanto, se reclama:

- La justificación clara de los motivos del coste relacionado a las facturas de gas, explicando por qué si el consumo promedio durante los meses de arrendamiento ha sido inferior al de los últimos meses de estancia, en el primer trimestre de 2023 se ha detectado un aumento del coste de 800€, coincidiendo, además, con la necesidad del cambio de caldera (reportada por dos técnicos de diferentes empresas) y que se ha tenido que estar usando la caldera en modo calefacción, incluso los meses más cálidos, suponiendo un consumo extra.
- La entrega de las facturas requeridas al principio de este proceso de arbitraje así tener datos del consumo de forma transparente.
- La devolución de la fianza, total o parcialmente, dependiendo del coste real del consumo de gas en el domicilio, incluyendo los intereses de demora.

Desde que se reportó la avería en la caldera, 2 técnicos la han revisado y han dictaminado ambos que se debería arreglar/cambiar, algo que no se hizo durante los meses siguientes.

- Reporte de [REDACTED] con fecha 26/09/2022
- Reporte de [REDACTED] con fecha 13/04/2023 teniendo un desfase de más de 5 meses.

Asimismo, se aporta mensaje de Whatsapp, del 19/09/2022, donde se informa a la propietaria de la incidencia con la caldera, en la que se incluye un vídeo donde se escucha, perfectamente que la caldera da problemas: "..."

El 26/09/2022 un técnico de [REDACTED] valoró la sustitución de varias piezas de la caldera. Esta idea fue descartada porque el coste de las mismas se podría equiparar al precio de una nueva.

Comunidad de Madrid

El 27/10/2022, después de varias semanas, un técnico de otra empresa valoró la sustitución de la propia caldera, presentando varias alternativas a una caldera de gas. Finalmente, la propietaria continuó buscando presupuestos y opciones, sin dar una solución.

También se adjunta captura donde se declina el cambio de caldera por el presupuesto de susustitución a fecha de 01/12/2022: "..."

Desde la entrada a la vivienda, se pagaron todas las facturas remitidas por la propietaria en tiempo y forma. No obstante, el 02/04/2023 se recibió la factura con el consumo, correspondiente a los meses de enero y febrero de 2023, con un importe total de 960.47 € en concepto de consumo de gas: "..."

Además, en mayo de 2023 se recibió la factura correspondiente al consumo de gas del mes de abril, con un valor de 178,60 €: "..."

Al comprobar las facturas de los meses anteriores a febrero de 2023 (desde octubre de 2019 a enero de 2023), el coste promedio fue de 34 €/mes. Sin embargo, al incluir en ese cálculo la factura de febrero de 2023, el importe asciende a 61,44 €/mes.

De esta manera, estando la caldera averiada y teniendo en cuenta los datos del catastro (referenciados más abajo) que indican que la superficie de la vivienda es de 47 m², se considera desproporcionado el coste del consumo de gas emitido en las facturas de febrero y mayo de 2023.

Hasta la fecha, no se han recibido documentos de las facturas, sino fotografías, desde que se entró a vivir a este domicilio.

Se adjunta imagen del formato en el que se han recibido la mayor parte de las facturas: "..."

Se adjunta otra imagen de lo que se recibió como respuesta a la reclamación inicial (recibo de presentación con referencia 05/547387.9/24) concretando en el documento REGSCN_Digitalizadoanexo2.pdf: "..."

La **parte reclamada** no aporta escrito de 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: **NO ENTRAR A CONOCER** del fondo del asunto al carecer la parte reclamada de la consideración de empresa o profesional, por lo que el conflicto objeto de reclamación está excluido del objeto del Sistema Arbitral de Consumo, conforme a lo establecido en el artículo 1.2 del Real Decreto 231/2008, de 15 de febrero, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo.

Queda expedita la vía judicial.

Dicho Laudo ha sido adoptado por UNANIMIDAD.

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.

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

PRESIDENTE DEL COLEGIO ARBITRAL

Fdo.: [Redacted]

VOCAL REPRESENTANTE
CONSUMIDORES

VOCAL REPRESENTANTE SECTOR
EMPRESARIAL

Fdo.: [Redacted]

Fdo.: [Redacted]

[Redacted]