

Expediente n.º [REDACTED]

En la Sede de la Junta Arbitral Provincial de Consumo de la Diputación de Sevilla, a 27 de abril de 2021, comparece el reclamante Da. [REDACTED], con D.N.I nº 28.762.274-R, y en nombre y representación de [REDACTED], la empresa reclamada, comparece Da. [REDACTED], con D.N.I [REDACTED].

El Colegio Arbitral de consumo estaba compuesto por:
Presidente del Colegio: [REDACTED], en representación de la Diputación de Sevilla.
Por la Organización de Consumidores [REDACTED] la árbitro vocal Da. [REDACTED].
Por la Organización Empresarial [REDACTED] el árbitro vocal D. [REDACTED].

ANTECEDENTES

PRIMERO:

El Convenio Arbitral se formaliza válidamente, de acuerdo con lo establecido en el art. 24 del Real Decreto 231/2008, de 15 de febrero por el que se regula el sistema arbitral de consumo, por la presentación de la solicitud arbitral por la reclamante y la adhesión de la empresa reclamada.

De la solicitud arbitral en equidad, se dio traslado a la reclamada con el fin de que efectuara alegaciones y presentara los documentos o propuesta de pruebas pertinentes. Igualmente se ha comunicado a las partes el inicio del procedimiento arbitral, la designación de los árbitros, todo ello de acuerdo con el artículo 37.3 del Real Decreto 231/2008, de 15 de febrero, que regula el Sistema Arbitral de Consumo, y se celebró la audiencia de forma oral, pudiendo las partes presentar las alegaciones y pruebas que estimaron precisas para hacer valer su derecho, de acuerdo con el art. 44 del mismo texto legal.

SEGUNDO:

Alega la reclamante que el día 10 de julio de 2019 suscribió contrato de compraventa con la empresa [REDACTED] para la adquisición de una vivienda, sobre planos, en la urbanización "[REDACTED]", en el municipio de [REDACTED].

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	[REDACTED]s	Firmado	08/06/2021 15:03:19
	[REDACTED]	Firmado	08/06/2021 13:42:02
	[REDACTED]	Firmado	08/06/2021 08:22:30
	[REDACTED]	Firmado	31/05/2021 09:45:20
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	[REDACTED]		



Que finalizadas las obras a principios de 2021, comprobó que la vivienda ejecutada no cumplía con las características recogidas en el contrato y en la publicidad editada por [REDACTED] como reclamo para la promoción de la vivienda reservada. En concreto, la vivienda carece de las zonas ajardinadas que aparecían en la publicidad y de los metros de jardín de uso particular que se indican en el contrato privado de compraventa.

En su solicitud de arbitraje el reclamante solicitaba a la reclamada la devolución de las cantidades entregadas en virtud del contrato privado de compraventa: 44.880 €, el abono del 30% por incumplimiento del contrato: 13.464 €, más los gastos originados por los trámites legales y peritaje, por importe de 3.600 €.

El importe total de la reclamación inicial es de 61.944 €

TERCERO:

Trasladada la reclamación a la empresa reclamada, ésta manifiesta, mediante escrito de 25 de marzo de 2021, que la reclamante debía tener una información errónea al respecto, puesto que la descripción de la vivienda conforme a lo proyectado y declarado en la escritura de constitución del conjunto inmobiliario hace referencia a que la vivienda tiene acceso por el portal y por el jardín de uso y disfrute exclusivo desde el interior de la urbanización.

Que la zona de jardín de uso exclusivo ha sido revestida con solado cerámico, pero que, no obstante, para satisfacer las pretensiones de la reclamante en cuanto a zona ajardinada, se ofreció la posibilidad de instalar, en dicha zona comunitaria de uso privativo, césped artificial.

Que dado que la reclamante no prestaba su conformidad a la solución ofrecida, el 24 de marzo de 2021, le ofrecieron la posibilidad de desistir del contrato de compraventa.


CUARTO:

Celebrada audiencia en forma oral el 27/04/2021, la reclamante comparece y se ratifica en su reclamación, y modifica el importe de la reclamación que se concreta según el siguiente detalle:

-La devolución de las cantidades entregadas en virtud del contrato privado de compraventa: 44.880 €.

- El abono de los honorarios de letrado: 3.630 €.

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por [REDACTED]	Firmado	08/06/2021 15:03:19
[REDACTED]	Firmado	08/06/2021 13:42:02
[REDACTED]	Firmado	08/06/2021 08:22:30
[REDACTED]	Firmado	31/05/2021 09:45:20
Observaciones	Página	2/4
Url De Verificación [REDACTED]		



- Gastos de la pericial realizada sobre el objeto de la reclamación: 2.577 €.

- Gastos de tasación de la vivienda: 439,23 €.

TOTAL: 51.526,23 €.

Por su parte, la reclamada, comparece y se ratifica en lo manifestado mediante los diferentes escritos aportados.

FUNDAMENTOS

ÚNICO

A la vista de lo manifestado por ambas partes, y de la documentación aportada, el colegio arbitral aprecia que; en efecto, la zona exterior de la vivienda terminada difiere de forma considerable de la ofrecida en la publicidad. En dicha publicidad, las zonas comunes y, en particular, la zona de uso exclusivo para el comprador, se presentan ajardinadas con esmerado diseño. Sin embargo, el resultado de la construcción no guarda similitud con aquel, ya que escasamente cuenta con césped, que siquiera penetra en la zona de uso exclusivo, pues ésta ha sido rematada con suelo cerámico.

Por otra parte, en el contrato de compraventa privado también se recogía el carácter ajardinado de la zona de uso exclusivo y privativo de los compradores, por lo que carece de razón la reclamada cuando asegura que la reclamante tenía una información errónea.


No obstante lo anterior, no procede el abono de los honorarios de letrado, por no ser necesaria la intervención letrada 3.630 € en el procedimiento de arbitraje. Tampoco el abono de los gastos de la pericial realizada sobre el objeto de la reclamación, 2.577 €, por no tener relevancia para la resolución del conflicto, y finalmente, tampoco los gastos de la tasación de la vivienda para la constitución de una hipoteca que no se va a constituir.

Procede la devolución de las cantidades entregadas por la reclamante, esto es, 44.880 €.

En base a lo anterior se dicta el siguiente:

LAUDO

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por		Firmado	08/06/2021 15:03:19
		Firmado	08/06/2021 13:42:02
		Firmado	08/06/2021 08:22:30
		Firmado	31/05/2021 09:45:20
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación			



Se acuerda por UNANIMIDAD del Colegio Arbitral dictar LAUDO ESTIMATORIO PARCIAL en la reclamación presentada por Da. [REDACTED], contra la empresa [REDACTED], por lo que la reclamada deberá devolver a la reclamante las cantidades entregadas desde la firma del contrato privado de compraventa, esto es, 44.880 €, en el plazo de 15 días naturales desde la notificación del presente laudo en la cuenta corriente que indique la reclamada.

Y para que conste, firman el presente Laudo el Colegio Arbitral, ante el Secretario del órgano arbitral, en el lugar y fecha señalados al principio.

Notifíquese a las partes el presente Laudo, haciéndoles saber que tiene carácter vinculante y ejecutivo y que es eficaz desde el día de su notificación, pudiendo interponer contra el mismo recurso de anulación de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 60/2003 de 23 de diciembre, de Arbitraje, siendo competente la Sala de lo Civil y Penal de TSJ de Andalucía, pudiendo ejercitarse la acción de anulación dentro de los dos meses siguientes a la fecha de su notificación.

ÁRBITRO PRESIDENTE

Fdo. [REDACTED]

ÁRBITRO VOCAL

ÁRBITRO VOCAL

Fdo. [REDACTED]

Fdo. [REDACTED]

Ante mí: EL SECRETARIO,

Fdo. [REDACTED]

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por [REDACTED]	Firmado	08/06/2021 15:03:19
[REDACTED]	Firmado	08/06/2021 13:42:02
[REDACTED]	Firmado	08/06/2021 08:22:30
[REDACTED]	Firmado	31/05/2021 09:45:20
Observaciones	Página	4/4
Url De Verificación	[REDACTED]	

