



LAUDO ARBITRAL

Expediente núm. JAC 594/2024

En Palma, a día 16 de octubre de 2024, se constituye el Colegio Arbitral compuesto por los siguientes miembros:

PRESIDENTE: Sr. Andreu Serra Amorós, propuesto por la administración.

VOCALES: Sra. Marina del Mar Mullor Morata, propuesta por las asociaciones de consumidores.

Sr. Juan Carlos Lluch Cerdá, propuesto por las organizaciones empresariales.

PARTES

Reclamante: Sra. XXXXXXXXXXXX con NIE XXXXXXXXXXXX, que comparece a la audiencia telefónicamente.

Reclamada: Viviendas Mria, SL, con NIF B1654XXXX, representada por la Sra. XXXXXXXXXXXX con NIE XXXXXXXXXXXX, que comparece por videoconferencia.

OBJETO DE LA RECLAMACIÓN

En su escrito de solicitud de arbitraje con fecha de registro de 31 de julio de 2024, la Sra. XXXXX hace remisión al expediente de reclamación DE 2515/2024, en el cual manifestaba, en síntesis, que alquiló un piso a finales del mes de mayo de 2023. A raíz de una modificación legal, a partir de día 26 de mayo de 2023 los honorarios de la inmobiliaria son a cargo del propietario. El contrato de alquiler se inició el 15 de junio de 2023.

PRETENSIONES

Devolución del importe de 1.936,00€, correspondiente a la factura núm. 31/2023.

ALEGACIONES DE LA EMPRESA

La empresa formula alegaciones a través de escrito con fecha de registro de 5 de junio de 2024 en relación con el expediente de reclamación DE 2515/2024, que complementa con escrito remitido por correo electrónico a la Junta Arbitral de Consumo en fecha 13 de octubre de 2024.

En relación con los hechos expuestos por la reclamante, la empresa manifiesta, en síntesis, que no está dispuesta a atender la pretensión, por los motivos siguientes:



Con fecha 24 de abril de 2023, la Sra. XXXXX remite un correo electrónico declarando que se queda con el piso objeto de alquiler; hace una propuesta rectificativa del precio; reconoce saber y acepta "...pagar el mes de agencia..."; y propone hacer la reserva al día siguiente.

Día 26 de abril de 2023, Viviendas Mria SL remite mediante correo electrónico la reserva de alquiler a la Sra. XXXXX, finalizando con ello las actuaciones de la empresa.

El 5 de mayo de 2023, se transfiere a la cuenta de Viviendas Mria, SL, el importe de 1.936,00€ en pago de los servicios prestados, toda vez que han finalizado las actuaciones de la entidad.

Recibido el pago, el 22 de mayo de 2023 se emite la correspondiente factura, que refleja que fue pagada por transferencia bancaria día 5 de mayo de 2023.

La reclamante conocía que debía pagar la factura devengada por las gestiones realizadas y asumió su pago.

La Ley de Vivienda invocada entró en vigor el 26 de mayo, las actuaciones de Viviendas Mria SL finalizaron el 26 de abril y el pago se realizó el 5 de mayo de 2023, por lo que no es de aplicación al caso. La factura también es anterior a la fecha de entrada en vigor de la Ley de Vivienda.

La transferencia no fue realizada por la reclamante, sino por un tercero ajeno a la relación contractual. La Sra. XXXXX carece de legitimación para reclamar la devolución de un pago que no ha realizado.

LAUDO

Vista la documentación obrante en el expediente y oídas las partes, el Colegio Arbitral, por UNANIMIDAD, emite el siguiente pronunciamiento:

El punto cuarto de la disposición final primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, modifica el apartado 1 del artículo 20 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, de tal modo que fija que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador. Por su parte, la disposición final novena de la Ley 12/2023 estipula que esta norma entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado (exceptuando la disposición final segunda).

De acuerdo con lo anterior, teniendo en cuenta que la Ley 12/2023 fue publicada el 25 de mayo de 2023, la misma entró en vigor el 26 de mayo de 2023. En este sentido, se constata que los honorarios derivados de la mediación para el alquiler de la vivienda fueron facturados en fecha 22 de mayo de 2023 por un importe de 1.936,00€ y que fueron previamente abonados día 5 de mayo de 2023.

Por consiguiente, considerando que los gastos de gestión inmobiliaria fueron generados, facturados y abonados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2023, debe DESESTIMARSE la pretensión.



Notifíquese a las partes el 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 las Illes Balears, de acuerdo con lo previsto en el art. 40 y siguientes de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, dentro de los dos meses siguientes a 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, asimismo, solicitar dentro de los diez días siguientes a la notificación del laudo, la corrección de errores, la aclaración, el complemento o la rectificación de la extralimitación parcial a las que se refiere el art. 39 de la Ley de Arbitraje.

Y para que conste, firma el laudo el presidente, en nombre del Colegio Arbitral.

Palma, en la fecha de la firma electrónica

El presidente del Colegio Arbitral

Andreu Serra Amorós