

LAUDO ARBITRAL
EXPTE. 2/2026

En Huelva, a 11 de febrero de 2026, constituido el órgano arbitral unipersonal de la Junta Arbitral de Consumo de la Diputación de Huelva, conforme al art. 12 y 41 del Real Decreto 713/2024, de 23 de julio, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo, integrado por:

PRESIDE

[Redacted]

Y siendo las partes:

RECLAMANTE

[Redacted]

RECLAMADO

Estudio los enebrales.

Se dicta el presente Laudo Arbitral, en equidad, de conformidad con lo previsto en los arts. 33 y 41 del Real Decreto 713/2024, de 23 de julio, por el que se regula el Sistema Arbitral de Consumo (ajustándose a los principios de audiencia, contradicción, igualdad entre las partes y gratuidad del procedimiento).

PRETENSIÓN DE LA RECLAMACIÓN

La parte reclamante solicita la devolución del importe de la fianza con intereses, manifestando que le han dicho que no se la devuelven porque había una mascota en casa. Alegan que había manifestado que habría una mascota.

ALEGACIONES FORMULADAS POR LAS PARTES

La parte **reclamante** comparece al acto de la audiencia, manifiesta que compartieron un piso en el Portil, que pagaron una fianza de 500 euros y que se les advirtió que tenían un perro. Le dijeron que no le devolvían la fianza por el perro. Excusa que les pareció surrealista. Después le dijeron que era por la factura de la luz.

La primera factura que no tienen es de enero de 50 euros. Reclamó ver las facturas que no tienen. Del 4 de enero al 2 de marzo le mandaron una factura de 217 por unos seguros que no tienen.

[Diputación Provincial de Huelva](#) | [Servicio de Consumo](#) | [Junta Arbitral de Consumo](#)
C/ Cardenal Cisneros, 10 | 1ª planta, 21003 Huelva | T 959 494 600 | www.diphuelva.es



Código Seguro de Verificación	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	Página	1/4



Código Seguro de Verificación	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	Página	1/4



La siguiente factura no nos la mandaban. Nos mandaron 231 euros y no habíamos estado en el piso. 166,93 euros por potencia y energía de marzo a mayo.

Estas facturas no están en el expediente. Se les pide que la aporten por correo.

Concluye que les deberían un montante de 347,07 euros.

La empresa comparece representada por [REDACTED] en representación de estudios los enebrales y manifiestan que han presentado el poder. Comunican que la señora es muy complicada.

Hay un contrato. Ellos aparecen como intermediarios.

Las facturas se pagaban en metálico. En la segunda página aparecen los montantes de seguros, que el único responsable es el titular.

Manifiesta que han hecho todo lo posible por arreglar el tema. Que los seguros son adicionales, que el contrato de la luz es con la dueña.

Ellos pagan a los enebrales 150 euros por la intermediación, pero el contrato es con la propietaria.

El pago se realiza directamente a la propietaria tanto de la fianza como de las facturas de la luz.

PRUEBAS

El órgano arbitral ha admitido las pruebas y alegaciones aportadas por las partes, hasta el momento de finalización del trámite de audiencia. Se le pide a la reclamante que aporte las facturas de la luz.

MOTIVACIÓN DEL LAUDO

En el presente caso nos encontramos ante un problema de intermediación inmobiliaria en un contrato de alquiler.

El arrendatario paga una fianza de 500 euros que después no se le devuelve. El objeto de la reclamación está en si es responsabilidad de la inmobiliaria, la obligación de devolución de la señal.

La intermediaria establece que se trata de un contrato privado entre el arrendador y el arrendatario. Pero hay que descifrar cuales son las verdaderas responsabilidades de la inmobiliaria. Saber hasta dónde alcanza esa responsabilidad. Si se trata tan sólo en poner de acuerdo las partes. O si existe una mayor responsabilidad con respecto al contrato. Es decir hasta dónde abarca la responsabilidad de la intermediaria.

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Página	2/4

Código Seguro de Verificación	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	Página	2/4



La normativa que regula la intermediación inmobiliaria en España se encuentra recogida entre otras en la Ley 12/2023 del derecho a la vivienda, que modifica la Ley de arrendamientos urbanos. Y esta ley entre otras cuestiones establece que los gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato deben ser asumidos siempre por el arrendador. Por tanto las agencias no pueden cobrar su comisión al arrendatario, independientemente de que el propietario sea un particular o una empresa.

Ahora bien el dueño de la vivienda es el que tiene la obligación de devolver la fianza, según lo establecido en el art. 36 de la Ley de arrendamientos urbanos. Aunque la inmobiliaria retenga el dinero, lo hace en nombre del dueño, pero la reclamación judicial siempre debe ir contra este último.

El propietario tiene un mes desde la entrega de llaves para devolver el dinero. Si tarda más, el inquilino puede exigir el pago de los intereses de demora.

La inmobiliaria responde si lo que ofrece es un servicio de “gestión integral” y el contrato especifica que ellos actúan como administradores con plenos poderes para liquidar fianzas. Por tanto habría que desmenuzar qué tipo de gestión se había contratado con la inmobiliaria.

Nos encontramos con un documento de reserva y honorarios en el que aparece las condiciones de la reserva con el sello de Tecnocasa. Pero en el que no podemos descifrar el tipo de gestión de la inmobiliaria. Tan sólo aparece la obligación de entrega de la fianza y el importe de los honorarios como intermediaria.

Por otro lado el contrato de alquiler es entre dos particulares. La arrendadora y el arrendatario. Un contrato privado entre dos particulares.

Como no se puede probar que haya sido una gestión integral, tampoco podemos demostrar que la inmobiliaria tenga la legitimación pasiva a la hora de reclamar la fianza.

Por otro lado para que se pueda tramitar una reclamación mediante el arbitraje de consumo, debe de haber un usuario final que realiza su reclamación frente una empresa con un contenido económico. Art. 2 del RD 713/2024. Por tanto si la gestión en este caso de la inmobiliaria no se puede demostrar que sea integral, no tiene la responsabilidad de devolver la fianza y no puede ser objeto del presente arbitraje. Lo que nos lleva a dictar un laudo de archivo del art. 44 del mencionado decreto, para dejar expedita la vía judicial, que sería la vía oportuna para materializar la presente reclamación.

Código Seguro de Verificación				
			Página	3/4



Código Seguro de Verificación				
			Página	3/4



DECISIÓN ARBITRAL

El órgano arbitral colegiado reunido en la sede de esta Junta Arbitral el día de la fecha, tras estudiar la solicitud de arbitraje y a la vista de los documentos que obran en el presente expediente, y de las conclusiones a las que este órgano arbitral llegó tras la celebración de la audiencia, dicta el siguiente Laudo Arbitral en equidad y por unanimidad, conforme al art. 44 del Real Decreto 713/2024, de 23 de julio, para la solución del litigio objeto de Arbitraje, dando por terminadas las actuaciones, basándose en la motivación que antecede.

Se dan por terminadas las actuaciones y este órgano dicta un laudo, poniendo fin al procedimiento arbitral, sin entrar en el fondo del asunto, quedando expedita la vía judicial. Por no poder determinar si la gestión de la inmobiliaria era una gestión integral o no.

Dicho Laudo será obligatorio para las partes y deberá ser cumplido por las mismas a su tenor en el plazo de veinte días naturales contados desde el siguiente al de la recepción de la notificación. Notifíquese a las partes el presente Laudo Arbitral, haciéndoles saber que tiene carácter ejecutivo y vinculante. Contra el mismo, se podrá interponer Recurso de Anulación que deberá ser presentado en el plazo de dos meses siguientes a la notificación del Laudo o de la Aclaración a que se refiere el art. 41 de la Ley de Arbitraje ante la Sala de lo Civil y de lo Penal del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8.5, 40 y siguientes de la Ley 60/2003, de 23 de Diciembre, conforme a la redacción de 2011. Y para que conste, se firma el presente **Laudo Arbitral**, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

PRESIDE

Código Seguro de Verificación				
			Página	4/4

Código Seguro de Verificación				
			Página	4/4