



El propietario de una vivienda de nuestra comunidad fue desahuciado por su entidad bancaria por no pagar la hipoteca. Este vecino tampoco pagaba las cuotas de la comunidad, pero ahora el banco hace lo mismo. ¿Qué podemos hacer?

Los propietarios de pisos y locales tienen obligación, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, de contribuir a los gastos generales. Por tanto, la persona que adquiere una vivienda responde con el propio inmueble a las cantidades adeudadas para los gastos generales por los anteriores titulares. Si un propietario no cumple su obligación de pago, en el tiempo y forma determinados por la junta, el presidente

o el administrador, si así lo acuerda la junta de propietarios, puede exigirlo judicialmente. Pueden comprobar en el Registro de la Propiedad, mediante una nota simple, la titularidad del inmueble y enviarle al propietario que conste o a su departamento jurídico si es una entidad bancaria, por burofax certificado, la citación a una Junta extraordinaria que incluya en el orden del día esta cuestión.



Compramos una vivienda de protección oficial y, además de problemas con los azulejos de los baños y cocina, están apareciendo grietas, desconchones y humedades por casi toda la casa. He llamado por teléfono al promotor y no nos hacen caso. ¿A quién podemos dirigirnos?

Conforme a la normativa reguladora de estas viviendas, si en el transcurso de cinco años, desde su calificación definitiva, se manifiestan vicios o defectos de la construcción que hicieran necesarias obras de reparación, la Administración podrá imponer su ejecución al promotor o revalorizarlas a costa de este. Por ello, sugerimos que presente una reclamación a la Administración Pública. En cada comunidad autónoma hay un departamento encargado de admitir y tramitar estas reclamaciones. La reclamación debe iden-

tificar al reclamante, la promoción e ir acompañada de diversa documentación, dependiendo de cada comunidad. Esta información suele estar disponible en las páginas web de los gobiernos autonómicos. También puede interesarle dar parte a su seguro para que emita un informe pericial y consultar con un abogado, sobre todo si han transcurrido los cinco años. Además, se recomienda poner la cuestión en conocimiento de la junta de propietarios por si hubiera más elementos del edificio afectados.

DUDAS LEGALES

consultoriolegal@consumer.es

Si tienes dudas legales, mándanos un email. Tras estudiar las posibilidades de cada caso, los servicios jurídicos de EROSKI CONSUMER sugieren las actuaciones más adecuadas para cada situación. Se trata solo de una orientación. las cuestiones judiciales son complejas y están llenas de circunstancias que condicionan los casos e influyen en las sentencias.

Recuerda que la única contestación a las consultas recibidas será la publicada en estas páginas.

UN CASO SIMILAR PUEDE MERECER UNA SENTENCIA DISTINTA

Esta sección recoge sentencias de nuestros tribunales que, por su contenido, afectan a los consumidores y usuarios de todo tipo de productos y servicios. No olvide que ante hechos similares, las cuestiones de prueba, las circunstancias concretas de las partes implicadas e incluso el tribunal que sea competente en la causa puede determinar fallos distintos.

LEY DE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES



Condenan al fabricante de un vehículo con cuatro años de antigüedad a hacerse cargo de su reparación

En 2007, un ciudadano compró un coche de segunda mano a una empresa de renting que a su vez lo había comprado nuevo en un concesionario en el año 2004. Un año después de la adquisición por el consumidor, el vehículo tuvo una avería cuyo coste ascendía a 5.252 euros y demandó al concesionario. Pese a la antigüedad del vehículo y del elevado número de kilómetros recorridos, la Audiencia Provincial de Madrid estimó la demanda del consumidor por sentencia de 1 de julio de 2013, y condenó al fabricante a abonar el importe de la reparación. Aplicó la Ley de Protección de los Consumidores y consideró probado que el defecto era de fabricación ya que existía un expediente de la Dirección de Consumo de Madrid donde constaban un número infrecuente de incidencias en los motores del mismo modelo entre 2001 y 2004, además de las numerosas quejas de consumidores en foros de Internet a los que el Tribunal dio credibilidad.

RESPONSABILIDAD DEL EMPRESARIO EN CASOS DE DESISTIMIENTO POR FUERZA MAYOR



Desiste de un viaje combinado por fuerza mayor y le tienen que devolver las cantidades pagadas duplicadas

Un consumidor desistió por causa de fuerza mayor del viaje combinado que había contratado y acudió a juicio para que le devolvieran el dinero adelantado. Solicitó que esta devolución fuera el doble de la cantidad aportada. Y ganó el pleito. Dice la Audiencia Provincial de Málaga, en sentencia de 20 de septiembre de 2013, que en los supuestos de desistimiento del consumidor por causa de fuerza mayor, con obligación de la agencia de devolver las cantidades entregadas, la Ley del Consumidor impone al empresario el reintegro de las cantidades pagadas al consumidor en los plazos y condiciones previstas en la ley. El empresario estará obligado a devolver las sumas abonadas por el consumidor y usuario sin retención de gastos lo antes posible y, en cualquier caso, en el plazo máximo de 30 días desde el desistimiento. Transcurrido dicho plazo sin que el consumidor haya recuperado la suma adeudada, tendrá derecho a reclamarla duplicada.

TRANSMISIÓN DE LA VIVIENDA, NO DE LOS SERVICIOS CONTRATADOS POR EL ANTIGUO DUEÑO



Vende su piso pero tiene que seguir pagando las facturas del gas por no notificar a la compañía la baja ni la venta del piso

Un ciudadano vendió una vivienda de su propiedad pero no solicitó la baja del contrato del gas ni un cambio de titularidad. Dos años después notificó la venta de la vivienda a la compañía del gas pero esta le demandó ante los tribunales reclamándole el pago de las facturas posteriores a la venta. Y en sentencia de 28 de octubre de 2013 la Audiencia Provincial de Barcelona condena a este consumidor y anterior propietario al pago de 442 euros por los consumos hasta la fecha de la notificación de la venta. Para la Audiencia Provincial de Barcelona, el contratante como usuario del suministro puede dar de baja este servicio en cualquier momento de su vigencia, y puede transmitir así la finca sin necesidad de transmitir el suministro. Con este fin ha de comunicarlo a la suministradora dado que la venta de la vivienda no conlleva como efecto la resolución del contrato de suministro, por lo que el titular del contrato de suministro de gas no queda exento del pago si no comunica el cambio de titularidad de la vivienda.