



En mi comunidad tenemos servicio y vivienda de portero, pero se va a jubilar dentro de poco y no vamos a contratar a otra persona. Por esta razón, habíamos pensado vender el piso, pero hay un par de vecinos que se oponen. Yo he planteado alquilarlo, ya que nos vendrían bien unos ingresos añadidos para pagar derramas. Sin embargo, a algunos vecinos tampoco les gusta la idea por si luego tenemos problemas con el inquilino. ¿Qué podemos hacer?

Para vender un elemento común, es necesario un acuerdo por unanimidad de la junta de propietarios. En este caso, la vivienda del portero, que ahora es un elemento común, debe ser desafectada, es decir, ha de convertirse en un elemento privativo. Esto implica que se le asignará un coeficiente o cuota de participación (proporción que determina la participación de cada vivienda en los beneficios y cargas de la comunidad, dependiendo de su superficie útil, su localización, etc.). Este trámite afectará a los coeficientes del resto de viviendas y locales privativos que componen la comunidad de vecinos y también supondrá gastos notariales, registrales y fiscales.

El arrendamiento puede ser más factible y menos costoso. En principio, la ley dice que basta una mayoría de tres quintos para alquilar elementos comunes que no tengan asignado un

uso específico en el edificio. Sin embargo, es imprescindible comprobar qué dicen el título constitutivo o escritura del edificio y los estatutos de la comunidad sobre las limitaciones en el uso y destino de la vivienda. Si esta decisión supusiese una modificación de estos documentos, sí se requeriría unanimidad para el arrendamiento.

Así, el primer paso es consultar de forma directa con un abogado, comprobar el título constitutivo de la propiedad y solicitar al presidente que convoque una junta en cuyo orden del día se incluyan estas cuestiones. Otra opción es solicitar al presidente que, en el orden del día de la junta, incluya un punto relativo a la adopción de un acuerdo para autorizar al administrador a realizar gestiones de consulta y valoración con un abogado sobre cómo obtener un rendimiento económico de la vivienda del portero mediante su arrendamiento y venta. Para esto, bastaría una mayoría simple.



Un día fui a un banco para hacer el ingreso de una derrama en la cuenta bancaria de mi comunidad. Al ingresar el dinero, solicité al personal que me atendió que en el recibo constara el concepto de "derrama ascensor piso 3º". Me dijeron que debería pagar una comisión por realizar este trámite. ¿Es esto legal?

Según los criterios del Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España, cuando una persona realice un ingreso en una cuenta de la que no es titular, y particularmente en los casos en los que se efectúen ingresos en cuentas de comunidades de propietarios, se debe tener en cuenta que son operaciones en las que solo aparecerán los siguientes campos: cuenta, titular de la cuenta, persona que efectúa el ingreso, importe, fecha

y firma. En ellos, en principio, no constará ningún otro concepto diferente.

Además, este servicio del Banco de España añade que en los casos en que el cliente o usuario desee que conste el concepto del pago (por ejemplo, "recibo mensual agosto", "derrama", etc.), las entidades, y con el fin de que aparezca el concepto del pago si ese es el deseo del ordenante, pueden proporcionar un justificante adicional por el que pueden solicitar una comisión.

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.



DERECHO AL HONOR

Indemnizan con 1.000 euros a un consumidor cuyos datos se habían incluido de forma indebida en un fichero de morosos

Una operadora de telefonía reclamó 60 euros a un consumidor que se había dado de baja por no devolver el router en uno de sus establecimientos y, por impago, le inscribió en un fichero de insolvencia. El consumidor consideró vulnerado su derecho al honor y demandó a la operadora en reclamación de daños y perjuicios. Ganó el juicio y, en sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 4 de mayo de 2015, se condenó a la operadora a pagar una indemnización de 1.000 euros. Para la Audiencia, lo más relevante era si la factura impagada se correspondía con una deuda cierta, vencida y exigible. La operadora debía probar que trató de recuperar el router, pero que finalmente no tuvo otra alternativa que facturar su valor. Pero, según la Audiencia, no se estaba ante un supuesto de impago e incluir los datos del consumidor en el fichero de morosos sugería una medida de presión. Concluye que la cesión de datos era una intromisión ilegítima en el derecho al honor del consumidor que obligaba a indemnizar el daño causado.



LEGÍTIMAS EXPECTATIVAS EN UN CONTRATO

No construye la piscina proyectada de una urbanización y tiene que devolver los 72.000 euros adelantados por sus propietarios

Unos clientes compraron dos apartamentos en construcción en una urbanización que, según los folletos publicitarios, dispondría de zonas ajardinadas y piscina. Realizaron varios pagos a cuenta por un importe de 72.000 euros hasta que se denegó la licencia municipal para construir la piscina. Aunque la promotora puso a disposición de la comunidad de propietarios del edificio ya construido 15.440 euros (precio presupuestado de la piscina), estos acudieron al juzgado y solicitaron la devolución de las cantidades entregadas más una indemnización de 9.000 euros correspondientes a las arras (cuantía monetaria) que el vendedor se comprometió a devolver duplicadas en caso de desistimiento. La Audiencia Provincial de Huesca, en sentencia de 28 de abril de 2015, les dio la razón parcialmente a los propietarios. Asegura que la fotografía del folleto publicitario de la promoción mostraba que la piscina tenía carácter esencial y los datos, características y condiciones incluidas en la publicidad son exigibles aunque no figuren de forma expresa en el contrato. Así, la falta de piscina supuso frustrar las legítimas expectativas de adquirir dos apartamentos en una urbanización con piscina. Por tanto, la promotora debía devolver los 72.000 euros abonados más intereses, pero no las arras duplicadas, ya que no se había producido un desistimiento de las compras por parte de la vendedora.



DERECHO DE DESESTIMIENTO

Deniegan la devolución del precio de billetes aéreos "low cost" adquiridos por Internet

Unos consumidores anulaban un viaje y solicitaron a la transportista aérea la devolución del importe de los billetes. Al no ver atendida su petición, los consumidores acudieron a juicio amparándose en el derecho a desistir en las compras realizadas a distancia. Alegaron que la compra se realizó por Internet y que la ley de protección del consumidor recogía este derecho. Sin embargo, el Juzgado de lo Mercantil de Alicante, en sentencia de 2 de marzo de 2015, desestimó su petición porque asegura que el derecho de desistimiento no es universal. Recuerda que la misma ley de protección al consumidor excluye de la posibilidad de ejercitar ese derecho a los contratos de suministro de servicios de alojamiento, transporte, comidas o esparcimiento, cuando el empresario se comprometa a celebrar el contrato y a suministrar las prestaciones en una fecha o periodo determinado. Además, estaba justificada la no devolución como contrapartida a la reducción considerable de precio que se aplica a los billetes low cost.