

Consultas

En colaboración con la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU)



¿Qué gastos corresponden al propietario de un piso y cuáles al inquilino?

Estoy buscando una vivienda en alquiler pero no tengo muy claro qué facturas tengo que pagar y cuáles son responsabilidad de mi arrendador.



Leer bien el contrato antes de firmar es esencial: lo que ponga en él es lo que cuenta. La Ley impone cada vez menos reglas y se aplica solo en aquellos aspectos que no estén precisados en el contrato. En cuanto a los gastos, a no ser que en el contrato se diga lo contrario, se recomienda que se repartan así:

- Casero: paga el IBI, la comunidad de vecinos, la tasa de basuras, el seguro de la casa y los de mantenimiento (caldera...).
- Inquilino: se hace cargo de lo que pueda medirse con contadores individuales (agua, luz, gas, teléfono...).

En caso de roturas o desperfectos, lo habitual es que se repartan:

- Casero: paga las averías salvo en caso de desperfectos mínimos (un piloto, un filtro...) o si se demuestra que la culpa ha sido del arrendatario.

- Inquilino: paga los daños que él o sus visitas causen a la vivienda (por ejemplo, un cristal). Para estos imprevistos viene bien contratar un seguro especial para inquilinos. Se ocupa también de los pequeños gastos por el uso cotidiano del piso: cambiar una bombilla o la puerta de la lavadora, arreglar la cadena del baño o la correa de la persiana, por ejemplo.

En torno a las responsabilidades del alquiler pueden surgir todo tipo de cuestiones. Unas más claras, como que el inquilino será el responsable si llega una denuncia por ruido, y otras más peliagudas, como una inundación, que puede ser culpa del inquilino porque se dejó el agua abierta, de las tuberías del piso o de la comunidad. El inquilino sería responsable en el primer caso, el propietario en el segundo y la comunidad en el tercero.

¿Qué pasos debo seguir para reclamar por un producto defectuoso durante el periodo de garantía?

Hace un año compré una lavadora y ha dejado de funcionar. ¿Cómo puedo reclamar si todavía está en garantía?

Cuando un producto falla, el consumidor debe dirigirse al vendedor para que lo arregle o sustituya por otro similar. Para ello, lo primero que debemos comprobar es que la garantía sigue vigente. Por eso, las facturas con la fecha de compra deben guardarse durante dos años. Si, además, ese producto tiene garantía "comercial", también debemos recuperarla.

Una vez recopilados los documentos, debemos dirigirnos al vendedor de forma amistosa, dejándole claro cuál es la solución que preferimos: reparación o cambio por otro. Si la respuesta no resulta satisfactoria, debemos reclamar de forma fehaciente por burofax y rellenar también una hoja de reclamaciones.

Si el conflicto no se resuelve, el siguiente paso consiste en solicitar **mediación a organismos privados** (como la asesoría de OCU para socios) o **públicos**, como la Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC) del ayuntamiento que corresponda o la Dirección de Consumo de la comunidad.

En el caso de que el establecimiento esté adherido al sistema de arbitraje de consumo, es posible recurrir a esta vía, que también puede solicitarse en laOMIC. De no ser factible el arbitraje, deberemos sopesar la posibilidad de ir a juicio: si la

reclamación no alcanza los 2.000 euros, puede tramitarse sin necesidad de abogado ni procurador.

Por último, siempre que sea posible, se recomienda comprar en establecimientos que permitan directamente la devolución del producto sin que sea antes reparado. Y, en compras a distancia, aprovechar el derecho a desistir de la compra en 14 días sin necesidad de dar ninguna explicación.

