

## El derecho a recuperar una vivienda alquilada o a actualizar la renta al inquilino

### Lo que pasó

*Poseo un piso que alquilé hace más de 25 años con renta antigua, insuficiente para pagar los gastos que origina la vivienda. Además, yo me veo en la obligación de vivir en un piso alquilado desde hace 24 años. Mis preguntas son: ¿hay alguna forma de subirle el alquiler? ¿Puedo echar al inquilino para entrar a vivir yo?*



### ■ Qué hacer

Respecto a la primera pregunta, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 establece la facultad del propietario de actualizar la renta en los contratos de arrendamiento celebrados antes del 9 de mayo de 1985. Para ello, ha de requerir fehacientemente (burofax con acuse de recibo) al inquilino sobre la actualización de la renta, reglas de actualización e índices. El inquilino podrá oponerse, comunicándolo fehacientemente al arrendador dentro de los treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento. En tal caso, el contrato se extinguirá a los ocho años del requerimiento y la renta sólo podrá actualizarse anualmente con el Índice General Nacional de sistema de Índices de Precios de Consumo. Si el inquilino no ejerce oposición a la actualización, la renta actualizada será la renta inicial del contrato más un índice corrector (puede solicitar ayuda profesional para su cálculo).

En cuanto a la segunda cuestión, para recuperar la vivienda habrá de acreditarse la necesidad de ella. Al respecto, sigue vigente la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964: el arrendador que necesite la vivienda para sí o para sus ascendientes o descendientes, podrá requerir al inquilino para que la desaloje en el plazo de un año a partir del requerimiento. El inquilino tiene derecho a ser indemnizado por el dueño con dos anualidades de renta si desaloja la vivienda dentro de los seis meses siguientes a la fecha del requerimiento, o con una anualidad si la desaloja dentro del año. En todo caso, **habrá de acreditarse la necesidad de la vivienda y probar que se da una de estas situaciones:** que el propietario o los familiares antedichos residan fuera del término municipal en que se halla la finca y necesiten domiciliarse en él (por ejemplo, por motivos laborales); que, aun residiendo en la misma población en la que se ubica la casa alquilada, su vivienda resulte insuficiente por aumento de las necesidades familiares del dueño; que el propietario o un hijo contraigan matrimonio y necesiten la vivienda por tal motivo, o que el propietario, domiciliado en el lugar en que se encuentre la vivienda, se vea obligado a desalojar su residencia por causas absolutamente ajenas a su voluntad.



### Indemnizan a la familia de una mujer que falleció por la anestesia de una operación

Una paciente con apendicitis aguda fue intervenida con anestesia general en el servicio de Urgencias de un hospital del Insalud, y tras la operación entró en coma y falleció. Sus familiares demandaron al Insalud, al entender que las lesiones determinantes del fallecimiento las causó la anestesia porque los facultativos no ponderaron los antecedentes de drogadicción de la paciente, que llevaba dos meses en tratamiento de desintoxicación de la heroína. En el juicio se aportó un informe de un funcionario del Insalud, según el cual puede darse una incompatibilidad entre esa adicción y la anestesia. Por ello, el anestesista estaba obligado a realizar un estudio previo sobre tolerancia o alergia a la anestesia, pero no lo hizo. Además, dice el Supremo que tampoco la actuación del resto de los facultativos fue correcta, ya que el diagnóstico -signos de afección peritoneal- no justificaba una intervención tan urgente ni que hicieran caso omiso de la recomendación que constaba en la hoja de diagnóstico de "dejar en observación para nueva valoración pasadas doce horas y repetir analítica". Así, el Supremo, en sentencia del 7 de junio de 2001, condena al Insalud a indemnizar a los familiares demandantes, al considerar que las inadecuadas prestaciones sanitarias determinan su responsabilidad, sin que el consentimiento informado del paciente obligue a éste a asumir riesgos derivados de una prestación médica inadecuada.

T E N C I A S

## Declarada nula por razones de salud la cesión de la azotea a una antena de telefonía móvil

Una comunidad de propietarios de Erandio (Vizcaya) adoptó por mayoría de los asistentes a Junta y con dos votos disidentes la cesión de parte de la azotea del edificio para instalar de una antena emisora de telefonía móvil. Uno de los disidentes demandó a la comunidad de propietarios y solicitó se declarase nulo el acuerdo, al entender que modificaba el título constitutivo de unanimidad y por el perjuicio de las radiaciones electromagnéticas en la salud de su hija, afectada de un trastorno de déficit de atención con hiperactividad.

El juez acogió la pretensión del demandante y declaró nulo el acuerdo, pero no por entender necesaria la unanimidad para su válida adopción.

Lo que estimó fue que el propietario de una vivienda no está obligado a soportar en su interior las consecuencias del acuerdo comunitario, es decir, la inmisión, probada, de las ondas electromagnéticas en el interior de su casa. Según el Juzgado de 1ª Instancia de Bilbao, en sentencia del 9 de junio de 2001, la intromisión permanente de

las radiaciones de telefonía móvil en una vivienda, emitidas por una fuente exterior en elementos privativos, debe estar, en tanto que es una servidumbre, amparada en causa legal o ser consentida por el copropietario.

Sólo si se probara su absoluta inocuidad (cosa que no se hizo), como las radiaciones no ocupan espacio y no se perciben por los sentidos, podría concebirse abusivo el negar el consentimiento por el titular de la vivienda sirviente.

## Las heridas que se produjo una niña en las escaleras mecánicas no fueron responsabilidad de los grandes almacenes

Una niña de dos años subía con su madre y su tía por las escaleras mecánicas de unos grandes almacenes cuando, sin causa clara, su mano quedó atrapada en las escaleras. La niña sufrió un traumatismo que hizo necesaria una intervención quirúrgica, cicatrizando las heridas con normalidad y sin que le quedasen secuelas físicas ni psíquicas.



Los padres de la niña demandaron a los grandes almacenes y reclamaron una indemnización con base en la responsabilidad extracontractual. Pero el Supremo considera, en su sentencia del 29 de junio de 2001, que no se acreditó certeramente cómo ocurrieron realmente los hechos y que no hay un nexo causal entre el propietario de los almacenes, en los que ejerce su actividad comercial y que tiene muchos elementos mecánicos y eléctricos, y el daño sufrido por la niña en unas escaleras mecánicas que carecían de fallos mecánicos o de defectos de funcionamiento y que iba acompañada y bajo el control de su madre. Tampoco hay culpa en el propietario por lo que, faltando el nexo causal y la culpa, no hay obligación de reparar el daño causado.

### Un caso similar puede merecer 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 pueden determinar fallos distintos.



## El inquilino, responsable de los daños causados por una avería en la vivienda que ocupaba en régimen de alquiler

Un local sufrió una filtración de agua procedente de la vivienda superior, por lo que su propietario demandó a los dueños del piso. Los hechos ocurrieron el 16 de abril de 1992, pero el propietario demandado pudo demostrar que el 1 de abril había alquilado la vivienda y que en esos quince días el inquilino no le había comunicado avería alguna. El caso llegó hasta el Tribunal Supremo que, en fallo del 6 de abril de 2001, consideró que no había responsabilidad en el propietario del piso sino en el inquilino, ya que sólo responde el propietario si tiene conocimiento del defectuoso estado de las instalaciones y no las repara. El Tribunal señala que el artículo 1.910 del Código Civil responsabiliza de los daños causados "por las cosas que se arrojen o cayeren" desde una vivienda, incluyendo tanto las cosas sólidas como las líquidas, al que llama "cabeza de familia" (con el que se denomina al que, por cualquier título, habita una vivienda con carácter de principal). Pero, en este caso, el Supremo estima que quedó probado que el inquilino no había comunicado al arrendador nada sobre la avería.