

# Instalaciones de gas seguras y al día

La seguridad de las instalaciones de gas depende de varios factores, como una correcta utilización y un óptimo mantenimiento de las mismas y un estricto cumplimiento de las periódicas revisiones. Así pues, el usuario es, en gran medida, protagonista en la prevención de accidentes domésticos relacionados con el gas. De nosotros depende evitar muchos de estos siniestros.

## Revisiones de gas

- **Si la energía de su hogar proviene del gas butano o propano**, debe realizar una revisión de la instalación **cada cinco años** con una empresa instaladora legalmente reconocida y sustituir dentro de plazo los elementos de la instalación que tengan fecha de caducidad (como las gomas).
- **Aunque no tienen fecha de caducidad**

**determinada, el regulador y las abrazaderas también se estropean.** En caso de avería o deterioro, no dude en sustituirlas.

- **Las revisiones del gas natural deben hacerse cada cuatro años** por una empresa instaladora autorizada. Asimismo, la empresa es responsable de la conservación de las conducciones de gas hasta la válvula de acometida situada en el exterior del edificio. Estos servicios son gratuitos.
- **Cada usuario, por su cuenta, debe realizar una inspección de su instalación interior cada 4 años y correr con esos gastos.** Las empresas instaladoras, por lo general, ofrecen este servicio. Además, cada usuario ha de mantener en perfecto estado la instalación individual de su vivienda

da, desde el contador hasta los aparatos.

## Falsos inspectores

- Hay empresas dedicadas a la instalación de gas que envían a su personal a ofrecer sus servicios en los propios domicilios de los usuarios, a pesar de que éstos no lo han solicitado. **En este caso el usuario no está obligado a aceptar sus servicios.** Pero si lo hace, debe solicitar al inspector que se identifique mostrando el carné de instalador de gas autorizado.
- **Pida presupuesto previo, y recuerde que no está obligado a aceptarlo.** No firme ningún documento ni abone ningún importe si tiene dudas o detecta anomalías en la revisión.
- **Una vez realizada la revisión, exija el Certificado de Idoneidad.** Es el único documento que da validez a la inspección de la instalación de gas. Las piezas cambiadas son de su propiedad y tiene que pedir que las dejen en su poder con el fin de reclamar, en su caso.

- Recuerde que **usted mismo puede cambiar los tubos flexibles o gomas.** Su precio en las tiendas ronda los 1'80 euros. Sepa también que los reguladores no tienen fecha de caducidad. Acceda a su cambio sólo si presentan algún defecto.

Es obligatorio realizar revisiones periódicas de las instalaciones de gas cada cuatro o cinco años, dependiendo del tipo de gas



## Mantenga su instalación en óptimas condiciones...

- **La llama refleja la calidad de la combustión:** si ésta es buena, la llama tiene que ser viva, estable y azulada. Si es ruidosa, inestable y con puntas amarillas, avise al servicio técnico del fabricante para que revise los aparatos.
- **No utilice las tuberías del gas como soporte de otros objetos.** Evite poner las tuberías en contacto con cables eléctricos ni las use como toma de tierra de aparatos eléctricos.
- **Una óptima ventilación del lugar en el que se encuentra la instalación del gas deviene fundamental para que, si hay un escape, el gas pueda salir.** En caso de fuga, el gas natural asciende hacia arriba, por eso los orificios de ventilación deben colocarse en la parte superior de paredes y puertas. En cambio, el propano y el butano tienden a ir hacia abajo, así pues los espacios de ventilación deben situarse en las zonas inferiores.
- **Compruebe si su instalación es segura y no tiene escapes de gas.** Haga periódicamente la siguiente prueba:
  1. Cierre los mandos de todos sus aparatos de gas y mire el número que marca el contador.
  2. Espere 15 minutos y vuelva a mirar el contador. Si el número ha variado, significa que hay escapes. Cierre la llave general de paso del gas y avise a un técnico autorizado.



# El agente inmobiliario tiene derecho a sus honorarios, aun cuando la venta no se formalice

## Lo que pasó

*Estoy intentando vender mi piso, para ello me he puesto en contacto con varias inmobiliarias de mi ciudad. Me llama la atención que en algunas me hacen firmar la autorización de venta en la que incluyen una cláusula que señala que su comisión la cobrarán en el momento que el comprador entregue la primera señal de compra (sea cual sea esta cantidad), sin esperar a escriturar y, por tanto, sin esperar a que yo cobre la cantidad total del piso. Me gustaría conocer su opinión sobre este respecto.*

## Qué hacer

Al recibir el encargo de vender una vivienda, el agente de la propiedad inmobiliaria (API) y el dueño han de firmar un contrato de mediación por el que el propietario adquiere el estatus de usuario de los servicios del API. Éste recibirá unos honorarios que se calculan habitualmente como un porcentaje del precio final de venta. Su función se limita, en principio, a poner en relación a los futuros compradores con el vendedor de un inmueble, con el objeto de lograr la compraventa. La profesionalidad del API exige que asesore y mantenga permanentemente informado al vendedor de sus gestiones y de las condiciones del mercado. Puestos en contacto vendedor y comprador, ya habiendo acordado la compraventa, firmado un contrato privado, y entregada una señal, puede darse el caso de

que la operación no se consume, es decir, no se eleve a escritura pública. Sin embargo, el API continúa teniendo derecho a sus honorarios, salvo si el acuerdo se rompe por una mala gestión del API. Por ejemplo, imaginemos que el comprador desiste de escriturar la compraventa porque la información sobre las condiciones jurídicas o registrales de la vivienda no se corresponden con la información proporcionada por la inmobiliaria. En este caso, el vendedor podría reclamar al agente de la propiedad inmobiliaria la devolución de la comisión abonada acudiendo, si fuese preciso, ante los tribunales.

Por tanto, es lícita la cláusula sobre la comisión del API en la que el vendedor se compromete a abonar la comisión a la inmobiliaria en el momento en que comprador y vendedor firmen el contrato privado de compraventa, y entregue la señal de compra.

## CONSULTORIO

Escríbanos, le sugerimos un camino para afrontar su problema.

- Tras estudiar las posibilidades de actuación CONSUMER sugiere a sus lectores la opción que sus servicios jurídicos consideran más conveniente para cada caso concreto. Se trata sólo de una orientación. Recuerde que las cuestiones judiciales son complejas y llenas de circunstancias que condicionan los casos e influyen en las sentencias.
- Envíenos una carta explicando su problema. Adjunte fotocopias de la documentación que disponga relativa al caso.
- La única contestación a las consultas recibidas será la publicada en estas páginas.

# Si no afectan a elementos comunes, las obras en el interior de una vivienda se pueden realizar

## Lo que pasó

**Acabo de comprarme un piso, es la primera vez que pertenezco a una comunidad de vecinos y no conozco mis derechos ni los de la comunidad. Tengo intención de modificar parcialmente la distribución interior, pero los vecinos me obligaron a hacer una reunión para pedir permiso. En la reunión todos se negaron sin dar razones de peso. Mis preguntas son: ¿me pueden prohibir cambiar la distribución del piso? ¿es cierto que no puedo tirar tabiques? ¿no puedo elegir la puerta de entrada que me guste?**



## Qué hacer

El artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que el dueño de cada piso o local tiene el dominio exclusivo sobre los elementos privativos y una copropiedad sobre los elementos comunes. Según establece en su artículo 7.1, el propietario puede modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios propios cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o el estado exterior, y no perjudique los derechos de otro copropietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. Esto significa que puede cambiar o

modificar la distribución interior de su vivienda, pero tiene la obligación de comunicar -no de pedir permiso- la realización de las obras al presidente de la comunidad. La sentencia del Tribunal Supremo del 24 de febrero de 1996 establece que son obras permitidas a todo propietario las que implican modificación de los elementos arquitectónicos siempre que sean en el interior del piso (colocación de tabiques, cambios de los existentes, apertura o cierre de puertas) y las referidas a instalaciones o servicios siempre que no perjudique las comunes (electricidad, fontanería, etc). Respecto a los muros o paredes, son elementos comunes cuando se trata de paredes maestras, de sustentación o de separación con otra vivienda, y elementos privativos cuando, situados en el interior del piso, son únicamente elementos de divisorios o de decoración. Los primeros no pueden ser modificados, pero sí los segundos. Por otro lado, en lo relativo a la puerta, hay que respetar y no romper la línea estética interior o configuración de la escalera. En este caso sugerimos solicitar al profesional encargado de la obra que informe a la comunidad de propietarios de que las obras no afectarán a la seguridad, a la configuración exterior del edificio ni a las otras viviendas. En cualquier caso, las cuestiones relativas a comunidades de propietarios no se ajustan fácilmente a generalidades, sino que están repletas de matices en función de las circunstancias de cada caso concreto.

S E N



**El ayuntamiento, responsable de los cohetes que prendieron al entrar un petardo en el zaguán**

En verano de 1991 y durante una mascletá (traca de petardos), se abrieron las puertas del ayuntamiento de Chulilla (Valencia) para que el público entrara a ver el espectáculo dentro del recinto. En la parte baja había material explosivo pirotécnico sin protección ni aislamiento y la mala fortuna quiso que entrara un cohete de la calle y alcanzase los 2.400 cohetes almacenados en el zaguán, que se encendieron de golpe y causaron heridas a dos espectadoras. Una de ellas sufrió quemaduras graves en el 20% de su cuerpo, principalmente en cara, cuello y manos; la segunda vio afectado el 16% del cuerpo, con graves secuelas estéticas y de movilidad muscular. Las dos espectadoras heridas demandaron al Ayuntamiento y a los miembros de la comisión de festejos y solicitaron una indemnización, siendo estimadas sus pretensiones. Según el Supremo, en sentencia del 24 de abril de 2002, el riesgo por almacenar sacos y cajas de petardos en la sala de entrada del Ayuntamiento era responsabilidad del consistorio y de las personas encargadas de su mantenimiento, por no tener el cuidado y reflexión necesarios para evitar el accidente, al almacenar dicho material pirotécnico sin las más elementales medidas de seguridad y aislamiento.

T E N C I N A S

## La negligencia del hospital en entregar el historial médico causó daños al paciente

Un paciente fue indemnizado con 64.460 euros más los intereses legales generados desde la presentación de la reclamación por el retraso sufrido en su atención médica. El enfermo estaba afectado de un tumor maligno y fue atendido en principio en el hospital de La Alcañesa de El Escorial (Madrid). Se estimó necesario remitir el informe y análisis médico al hospital de La Paz para que el equipo realizara la pertinente valoración y aplicación del tratamiento que requería la patología, pero este trámite burocrá-

tico se demoró seis meses. En el juicio se demostró que la negligencia partió del primer hospital que se limitó a depositar la historia clínica en el otro centro médico sin realizar más actuaciones (como indicar la urgencia del caso, por ejemplo). Quedó acreditado en el fallo del Tribunal Supremo del 3 de abril de 2002 que el retraso produjo un agravamiento importante de la enfermedad y las lesiones, por lo que hubo conexión directa entre la actuación administrativa y el daño.



## Indemnización a los clientes de un bar que sufrieron una gastroenteritis tras comer un bocadillo

Tres clientes de un bar, acompañados por otros dos compañeros de trabajo, consumieron en un local unos bocadillos de tortilla de patata con mayonesa, y transcurridas tres horas tuvieron que ser atendidos por una intoxicación alimentaria. Los consumidores demandaron al titular del establecimiento y le reclamaron una indemnización por daños y perjuicios, que fue otorgada según la afección: dos de ellos recibieron 273,40 euros y el tercero, más afectado, 1.944,27 euros. El demandado apeló a la Audiencia Provincial de Córdoba, que en la sentencia del 10 de abril de 2000 confirmó la de primera instancia, condenando en costas al titular del establecimiento. Dice la Audiencia que la consumición de los bocadillos en el establecimiento propiedad del demandado quedó acreditada por el testimonio de una compañera de trabajo que les acompañaba y también quedó demostrado que todos ellos fueron asistidos médicamente el mismo día, siendo los respectivos diagnósticos de gastroenteritis aguda por *salmonella enteritidis*, que produjo una intoxicación alimentaria con cuadro de vómitos, diarrea y salmonelosis.

## Los organizadores fueron responsables de las heridas causadas por el cartel que cayó sobre el futbolista

Durante un torneo de fútbol, organizado por una asociación de vecinos en las instalaciones deportivas de un colegio, cayó un cartel publicitario causando a un jugador lesiones de las que tardó en curar sesenta días. El herido demandó al colegio, a la asociación de vecinos y a la compañía aseguradora de ésta y solicitó una indemnización, que le fue concedida por importe de 3.552 euros. La asociación de vecinos y el colegio argumentaron que el derrumbe del cartel lo produjeron los zarandeos y golpes propinados al panel por el propio lesionado cuando estaba celebrando

un gol. Sin embargo, según la Audiencia, la lógica indica que de haberse desplomado el tablón por la sola acción violenta de una persona sería igualmente señal de la defectuosa colocación del mismo o de la deficiente revisión o mantenimiento de su sistema. Además, la sentencia de la Audiencia de Alicante de 11 de abril 2001, responsabiliza de los daños no sólo al colegio sino también a la asociación organizadora, porque según la Ley de Deporte la obligación, responsabilidad y sanciones son tanto de los propietarios como de los organizadores. Y se condena también a la aseguradora de la asociación de vecinos, a pesar de que la póliza incluía una cláusula por la que se consideraba riesgos excluidos los daños que sufran las personas que participen voluntariamente en las actividades deportivas, porque estimó la Audiencia que el accidente no podía ser considerado como alguno de los supuestos excluidos.



### 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.