

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 deficiente 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.