

El piso en el que vive de alquiler cambia de propietario

//Si el arrendador del piso en el que vivo en alquiler lo vende, lo hipoteca o lo pierde por impago, ¿podría yo continuar viviendo en él abonando el mismo alquiler, aunque sea muy bajo? Además, me gustaría saber cuál puede ser el plazo del contrato //

Si el propietario de una vivienda arrendada la vende, el inquilino no tiene que abandonarla inmediatamente porque el contrato de alquiler continuará vigente, al menos hasta que se cumplan los cinco primeros años. Según la ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, el comprador sustituye al arrendador en sus derechos y obligaciones durante ese plazo. Si la duración del contrato de alquiler es mayor, también vinculará al nuevo propietario, salvo que adquiera la vivienda, de buena fe, sin conocer la existencia del arrendamiento. En ese caso, sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que quede para el transcurso del plazo de cinco años, pero el anterior propietario deberá indemnizar al arrendatario con una mensualidad de renta en vigor por cada año de contrato que, superando el plazo citado de cinco años, falte por cumplir.

No obstante, cuando en el contrato de alquiler se estipule que la venta de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el comprador sólo deberá soportar el alquiler hasta que concluya el plazo inicial de cinco años. Si el arrendador pierde la vivienda por venta forzosa derivada de ejecución hipotecaria, el derecho del arrendatario también continuará hasta que se cumplan cinco años. Si ya hubieran pasado esos cinco años en un contrato de duración mayor, el alquiler quedaría extinguido salvo que su contrato conste en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca. En este caso, el contrato continuará por la duración pactada.

Para concertar un alquiler, la ley señala un mínimo de cinco años, prorrogable otros tres años, pero el plazo puede ser mayor. Cuando es así, interesa al arrendatario su inscripción en el Registro de la Propiedad como medida de protección. <

Un coche falla y los recambios no llegan

//Adquirí un vehículo nuevo en un concesionario, pero a los cinco días dejaron de funcionar el ABS, el control de estabilidad y el de tracción. En el concesionario me indicaron que no sabían cuándo llegarían los recambios. Al cuarto día nadie sabía nada, mi coche seguía sin ser reparado y el servicio de atención al cliente no respondía. ¿Qué plazo tiene un fabricante para suministrar piezas de recambio? //

La Ley General de Defensa del Consumidor afirma que en los bienes de naturaleza duradera, como los vehículos, el consumidor tendrá derecho a un adecuado servicio técnico y a la disponibilidad de repuestos durante un plazo determinado, lo que ratifica la Ley de Ordenación del Comercio Minorista. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre en el ámbito de los electrodomésticos, en el que se regulan los plazos para servir piezas de recambio, en ninguna de las normas indicadas se va más allá de establecer un inconcreto derecho a un adecuado servicio técnico. Tampoco en el Real Decreto de servicios de reparación de los talleres de automóviles se fija un plazo para suministrar piezas.

No obstante, en la situación descrita es también aplicable la ley de Garantías de Bienes Muebles, por tratarse de un vehículo recién adquirido. Según esta ley, el consumidor tiene derecho a la reparación o sustitución del bien comprado. Si se opta por la reparación, además de ser gratuita, debe realizarse en un plazo razonable y sin mayores inconvenientes para el afectado. Y cuando no sea así o la reparación sea imposible, podrá exigir una rebaja del precio o la resolución del contrato.

En este caso, lo más conveniente es dirigirse por escrito (burofax con acuse de recibo y certificado) al vendedor y reclamar la reparación en un plazo razonable, además de advertir de que, si no es así, se solicitará, conforme a la ley de Garantías, otro vehículo nuevo igual al adquirido o la resolución del contrato de compra con devolución del precio. Como plazo "razonable" puede servir, por analogía, el aplicado en el sector de electrodomésticos, cuya norma reguladora dice que todas las piezas de repuesto deberán ser suministradas al cliente en un plazo no superior a un mes desde la fecha de solicitud para los aparatos de importación y no superior a 15 días para las piezas correspondientes a aparatos nacionales. Si no se obtiene una respuesta satisfactoria, se recomienda solicitar una Hoja de Reclamaciones, cumplimentarla y acudir a una Oficina Municipal de Información al Consumidor y/o a un abogado. <

CONSULTORIO

Escríbanos, le sugerimos un camino para afrontar su problema.

- > Tras estudiar las posibilidades de cada caso, los servicios jurídicos de CONSUMER EROSKI sugieren las actuaciones más adecuadas para cada situación. Se trata sólo de una orientación. Recuerde que las cuestiones judiciales son complejas y están 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.