



Un vecino se niega a pagar las cuotas de la comunidad hasta que no arreglen el tejado

Hace un año que no pago las cuotas de mi comunidad debido a que no arreglan el tejado, a pesar de que hace poco tiempo sufrimos una inundación a causa de las lluvias. Pero no quiero tener problemas. ¿Qué pasos tengo que dar para solucionar esta situación?

Es obligación de todos los propietarios abonar los gastos generales, del mismo modo que la comunidad debe realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble con el fin de que reúna las debidas condiciones de estanqueidad, habitabilidad y seguridad. En situaciones de impago, la Junta de propietarios, siguiendo los pasos pertinentes, puede privar del derecho de voto al miembro moroso, salvo que éste hubiera impugnado o consignado judicialmente la deuda. También es posible depositar ante notario la suma total que se debe. Pero lo más conveniente para la persona afectada, dado que no discute la procedencia de la deuda ni su importe, es que se ponga al día en el pago y que exija a la comunidad la realización de las obras necesarias. Para ello debe seguir los siguientes pasos: solicitud por carta certificada o buro fax al administrador y presidente de la inclusión de la reparación del tejado en el orden del día de la próxima junta. Si lo considera urgente, el afectado puede reclamar la convocatoria de una Junta Extraordinaria con el argumento de la necesidad de reparar el tejado. Si no se atiende la solicitud, puede solicitar la colaboración de otros propietarios y, dado que la ley autoriza la convocatoria de Junta a un número de propietarios que representen al menos el 25 % de las cuotas de participación, pueden instar al presidente a convocar junta o convocarla ellos mismos.

Es aconsejable incluir en el orden del día la contratación de un técnico, aparejador o arquitecto, para que emita un informe sobre la necesidad o no de la obra. También puede acudir a un abogado o a asociaciones de propietarios de vivienda que pudiera haber en su provincia para que intenten mediar con la comunidad o, en última instancia, demandar a la comunidad de propietarios para que el juez declare, en su caso, la necesidad de la obra y condene a la comunidad a su realización. <

Le pagan la reparación como consecuencia del siniestro sufrido en un local, pero sin IVA

He sufrido un siniestro en un local en el que además de 'volverme loco' y realizar más de cien llamadas al perito, he conseguido que finalmente me paguen la reparación que he realizado pero sin el IVA. ¿Esto es legal?

El Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) es un impuesto que incide sobre el consumidor final y no sobre los empresarios o profesionales que se constituyen en simples recaudadores. Cuando el asegurado con derecho a indemnización es una empresa, un profesional o un autónomo puede deducir las cuotas de IVA de acuerdo a la Ley sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido y, por ello, la compañía de seguros puede entender que no está obligada a pagarle el IVA. Ahora bien, si es consumidor final, tiene derecho a ser indemnizado íntegramente, incluyendo el IVA, puesto que no puede deducirlo. Este criterio es comúnmente aceptado por los Tribunales. Por tanto, si la persona afectada es un consumidor, debe reclamar fehacientemente el IVA, primero ante la compañía y su servicio de atención al cliente e, incluso, ante los tribunales. En caso de que fuera profesional o autónomo, también puede intentarlo siempre que pruebe que no ha repercutido el IVA o que no puede hacerlo o que el local no está vinculado a ninguna actividad profesional. En estos supuestos tiene más posibilidades de que prospere su reclamación. <

CONSULTORIO Escribanos, 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.

