



## Después de haber pagado el impuesto de plusvalía por la vivienda, la constructora pide 70 euros más

**En 2006 compré mi vivienda habitual en construcción y firmé el contrato de compra-venta, y este año he firmado las escrituras. He pagado el impuesto de la plusvalía y ahora me han solicitado 70 euros más alegando que lo que pagué era sólo una provisión de fondos, pero que ha resultado ser más caro. ¿Tengo que pagar ese dinero o tengo derecho a que me devuelvan lo pagado?**

La Ley 44/2006 de Mejora de la Protección de los Consumidores y Usuarios prohíbe en la venta de vivienda la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el profesional. Pero la práctica de trasladar al comprador-consumidor la obligación de pago de este impuesto ha sido bastante habitual y cuando la cuestión se planteaba ante los Tribunales con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley de Mejora y a fin de determinar su nulidad, la respuesta no ha sido idéntica en todos los casos. En la actualidad, y a tenor de la nueva normativa, está expresamente prohibido el traslado de este impuesto al comprador-consumidor. Aunque no se encontrara en vigor esta ley a la fecha del contrato privado de compraventa, si lo estaba a fecha de escritura, por lo que la imposición está prohibida.

La persona afectada puede acudir a los Servicios de Consumo de su municipio o provincia para que medien en este conflicto. Conviene que remita al vendedor su reclamación, indicando tanto su negativa a abonar la cantidad que ahora le exigen como solicitando la devolución de lo ya pagado. Si no admiten su reclamación, conviene no pagar y continuar con su reclamación. Tras la mediación por los Servicios de Consumo, el afectado puede recurrir al arbitraje de consumo, voluntario para las partes, por lo que en caso de que no sea admitido por falta de aceptación de la constructora, podrá acudir a un juicio verbal, sin necesidad de abogado, presentando un escrito de demanda sencillo para solicitar que declaren nula la cláusula que traslada la plusvalía al consumidor y se condene a la vendedora a la devolución de lo ya abonado. La demanda debe estar acompañada del recibo o justificante de lo abonado por este concepto, los contratos, cartas o reclamaciones recibidas y copia del expediente abierto por los Servicios de Consumo. Puede solicitar en el Juzgado de su domicilio un modelo de demanda verbal para una cuantía inferior a 900 euros. <



## Exige a la comunidad que le cambien el suelo del local para arreglar una avería con las tuberías

**Soy el presidente de una comunidad de vecinos en la que persiste un conflicto motivado por la reparación de la bajante común de aguas residuales en un local comercial del edificio. El problema es que las tuberías se atascan de vez en cuando provocando la inundación del local. Para reparar la avería hay que romper el suelo de dicho local, a lo que el propietario no se niega en ningún momento. El problema es que exige que, tras la reparación de las tuberías, se iguale el aspecto del suelo del local. Pero como no hay losetas idénticas a las actuales, exige que se cambie el suelo de todo el local aunque sea con otro material más económico. ¿Tiene derecho?**

La postura del propietario del local no oponiéndose a que rompan el suelo para realizar la obra es acorde a la ley, igual que su exigencia hacia la comunidad para que le resarza por los perjuicios. Si para la adecuada reparación de los daños en el suelo se precisa sustituir íntegramente todo el suelo del local con el fin de no romper la homogeneidad armónica del conjunto porque no hay losetas iguales en el mercado, la comunidad debería asumirlo y reponer al propietario perjudicado por la avería de elementos comunes. El propietario no tiene la obligación de soportar el perjuicio estético que se derivaría de colocar losetas nuevas y distintas sólo en la parte afectada por la obra. No hay abuso en reclamar el cambio de todo el suelo cuando, por otro lado, no solicita la sustitución por otro de igual calidad, sino que acepta calidades inferiores más económicas. La jurisprudencia consultada, más abundante en el ámbito del contrato de seguro, condena a las compañías aseguradoras a indemnizar en casos similares los daños estéticos cuando es necesario para armonizar un suelo o paredes y está cubierto por la póliza. <

### 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.

