



El coche del vecino es más grande que su plaza y dificulta las maniobras del resto



En mi comunidad de propietarios, un vecino tiene un coche de mayor longitud que la de su plaza de garaje, lo que dificulta las maniobras de otros propietarios. Aunque el administrador ya le ha comunicado nuestro malestar por esta razón, el dueño del automóvil hace caso omiso y dice que no puede hacer nada. Temo que un día mi coche sufra daños. ¿Cómo puedo actuar en este caso?

En las comunidades, cada partícipe o copropietario puede servirse de los lugares comunes siempre que disponga de ellos conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho. El uso propio de las zonas comunes de un garaje es el paso, tránsito y realización de maniobras, no el estacionamiento, por lo que su vecino estaría utilizando los elementos comunes de modo contrario a su destino. Cuando a esta circunstancia se añaden perjuicios al resto de copropietarios, se produce un uso extralimitado y perjudicial no amparado por el Derecho. Por ello, los propietarios afectados pueden solicitar al administrador que incluya esta cuestión en el orden del día de la próxima junta de propietarios para reclamar el cese del uso extralimitado y perjudicial de las zonas comunes, ya que sí puede hacer "algo" para evitar la invasión, como vender su vehículo actual y adquirir otro de menores dimensiones o aparcar su coche en otro estacionamiento. Si, transcurrido un plazo

prudencial, el vecino no cesa en su actitud, la vía adecuada es la judicial civil para que se declare su obligación de usar el garaje conforme a su destino, estacionando su vehículo sin rebasar las líneas de su parcela y sin invadir las zonas comunes de tránsito y maniobras. La demanda puede ser interpuesta por la comunidad de propietarios, si así lo decide en Junta, o por los propietarios perjudicados. En caso de que se decidan por la vía judicial, deben solicitar un informe pericial que acredite al juez la existencia de perjuicios.

Firman la entrega de la vivienda para abril de 2007 y aún siguen esperando



En junio de 2005 compramos una segunda residencia sobre plano y firmamos un contrato de compraventa en el que figuraba como fecha de fin de obra enero de 2007 y que la entrega se realizaría en abril. Todavía no nos han dado las llaves y la promotora hace responsable al Ayuntamiento de un problema de suministro de energía que impide la concesión de la licencia de ocupación, aunque la obra ya está terminada. Quisiera saber si tengo derecho a reclamar una indemnización por el retraso. También aparece en el contrato que la plusvalía la tenemos que pagar nosotros. ¿Podemos negarnos?

La fecha de entrega debe cumplirse, no se puede dejar al arbitrio del vendedor, salvo que éste justifique el retraso por imposibilidad derivada de fuerza mayor o caso fortuito. Es decir, no todo retraso representa incumplimiento contractual, en ocasiones puede estar justificado. Como la vendedora alega problemas para la concesión de la licencia de primera ocupación no imputables a ella, sino al Ayuntamiento, el comprador debe conocer si la vivienda se ha adecuado o no al proyecto originario, los motivos exactos de la denegación de la licencia de primera ocupación, la fecha de fin de obra y la fecha en que la constructora pidió la licencia de primera ocupación. La persona afectada debe solicitar por tanto más infor-

mación al Ayuntamiento y a la constructora. A partir de ahí podrán valorar la diligencia o negligencia de la constructora y reclamar una indemnización por retraso, cantidad que pudiera servir para compensar los gastos generados por alquiler de otra vivienda para disfrutar de sus vacaciones y otros que pudieran acreditar. Respecto a la plusvalía, el nuevo texto refundido de la Ley del Consumidor impone este gasto al vendedor.

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.



COMPRAVENTA DE VIVIENDA Y TRASTERO. INCUMPLIMIENTO PARCIAL DE CONTRATO

El trastero de la casa es más pequeño de lo reflejado en el contrato

Varios compradores adquirieron en construcción una vivienda con trastero. En el momento de firmar las escrituras, los trasteros continuaban en construcción. Seis meses después, finalizadas ya las obras, comprobaron que su superficie útil era inferior a la que recogían las escrituras. Debido a ello, demandaron al promotor y solicitaron una indemnización por incumplimiento parcial del contrato de compraventa. Y ganaron el juicio. La Audiencia Provincial de Vizcaya, en sentencia de 26 de febrero de 2008, condenó a la empresa vendedora a indemnizar a los clientes con 3.000 euros más intereses y costas. La Audiencia afirmó que la prueba pericial acreditó tanto la superficie útil del trastero y la diferencia con la escriturada como la existencia de una columna central que reducía de manera notable las posibilidades de maniobrar. Acreditado en el juicio el precio del metro cuadrado de trastero en la zona, condenó a la vendedora a abonar la indemnización solicitada.



VIAJES COMBINADOS. CAMBIO FORZOSO DE HOTEL

El hotel contratado está en obras y los novios tienen que pagar el cambio de alojamiento

Una pareja de recién casados demandó a las agencias que les vendieron el viaje de luna de miel por incumplimiento parcial de las condiciones y defectuosa ejecución de su viaje a Tailandia y Bali. La razón: el hotel no reunía las condiciones contratadas y además se encontraba en obras, lo que determinó el cambio a otro hotel de superior categoría mediante el pago de la diferencia de coste entre uno y otro. Esto supuso al matrimonio una reducción del gasto previsto para otros proyectos, asunción del coste del teléfono y fax, trato desafortunado del corresponsal de la mayorista, del personal del nuevo hotel y de la policía de Bali, y la consiguiente frustración. Por ello solicitaron una indemnización de los daños materiales (1.710 euros) y los daños morales (5.000 euros). En primera instancia se estimó de manera parcial su demanda y se condenó a las agencias de viajes al pago de 1.710 euros por daños materiales y 1.186 euros a cada uno por daños morales, además del pago de las costas. Pero las agencias de viaje apelaron y alegaron que como la demanda era parcial, no correspondía que se les impusieran las costas. Y la Audiencia de Madrid, en sentencia de 6 de junio de 2007, les dio la razón y dejó sin efecto la condena en costas impuesta.



APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES. CRÉDITO VINCULADO

Da una señal de adelanto y firma un crédito pero se echa atrás en el plazo legal

Un consumidor firmó la compra de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles mediante el pago de un anticipo y la contratación de un préstamo con un banco ofrecido por la comercializadora de la propiedad para hacer frente a la cantidad restante. Pero el cliente, descontento con la adquisición, ejerció el derecho a resolver su contrato de compra, acogiéndose a la ley 42/1998. Para ello se vio obligado a ir a juicio y reclamar la devolución de lo abonado y la nulidad de los dos contratos. La Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de 11 de mayo de 2007, dio la razón al titular y declaró nulos tanto el contrato de compra como el préstamo. De acuerdo con el artículo 12 de la Ley 42/1998 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, los préstamos quedan resueltos en los plazos legales de 10 días para desistir o tres para resolver, tal y como se acreditó en este caso. La Audiencia estimó que existía un acuerdo previo en exclusiva entre la entidad que concedía el préstamo y el proveedor de la multipropiedad y que la prueba de ello no recaía en el consumidor, sino sobre la financiera. Y condenó a las empresas demandadas a pagar las costas.

SENTENCIAS

Un caso similar puede merecer una 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 puede determinar fallos distintos.