



**El fontanero, pese a inundar la cocina, quiere cobrar 280 euros por arreglar el fregadero**



Para solucionar el atasco de mi fregadero, el fontanero ejecutó una solución provisional. No me cobró nada pero me advirtió de que volvería a atascarse porque era necesario sustituir el tramo de tubería. En efecto, medio año después volvió a atascarse, llamé a otro fontanero y empleó el mismo método durante varias horas, pero en esta ocasión sin resultado. Regresó a casa más tarde con la herramienta adecuada para introducir agua a presión a la cañería. Sin embargo, este sistema no sólo no funcionó sino que se inundó la cocina. Mi padre, allí presente, le pidió que aplicara el procedimiento anterior y esta vez sí que funcionó. El problema es que el fontanero me pide 280 euros, pero no me envía la factura, sino una carta de su abogado coaccionándome para que pague en tres días. En ningún momento me dio un presupuesto. ¿Puedo actuar por vía penal?

No todo incumplimiento contractual civil lleva aparejado un delito de estafa. En su caso pueden haberse producido infracciones administrativas e incluso civiles, pero no penales. Puede consultar con un abogado o acudir a las vías administrativas de consumo y/o a los tribunales civiles. En el lugar de residencia de la persona afectada, La Rioja, el Decreto 24/1996, de 3 de mayo, por el que se regula la Actividad de Prestación de Servicios Profesionales en el Domicilio de los Consumidores considera la falta de entrega de presupuesto como sancionable por la Administración. El consumidor también puede acudir al establecimiento y solicitar una hoja de reclamaciones para denunciar así la falta de presupuesto, el exceso abusivo de horas invertidas en la reparación, las incidencias registradas y la falta de justificación documental del importe reclamado. También dispone del Arbitraje de Consumo que, aunque voluntario, es gratuito y menos complejo que la vía judicial. Puede contestar a través de la OMIC a la carta del abogado y manifestar su disconformidad con los trabajos realizados, la falta de diligencia y los daños causados por la inundación, además de reclamar la prefectura con desglose por conceptos del importe. En caso de llegar a juicio, le interesará solicitar un informe pericial que aclare si los métodos y tiempos utilizados para la reparación son o no los adecuados para el tipo de avería.

**Los locales de la planta baja de una comunidad sólo pagan los gastos de la fachada de su planta**



En mi comunidad se acordó que los locales de la planta baja sólo se hicieran cargo de los gastos de la fachada de su planta y del tejado. Hace poco concretamos las obras de rehabilitación de la fachada y ya con la obra en marcha se acordó por unanimidad en junta extraordinaria ejecutar un trabajo más en el tejado y aprovechar el andamiaje ya colocado, por lo que el contratista lo agregó al presupuesto. Sin embargo, este asunto ha generado desacuerdos. ¿Están obligados a pagar los locales comerciales sólo por el incremento del coste de la obra de tejado o también por los costes de andamiaje y dirección de obra?

La Ley de Propiedad Horizontal indica que los gastos de conservación y mantenimiento necesarios para la reparación de un elemento común, como la fachada, han de ser abonados por todos los copropietarios de acuerdo a su porcentaje. Y entre ellos se incluyen los propietarios de los locales comerciales de la planta baja. No obstante y como acordaron un reparto de gastos diferente, el acuerdo es válido desde un punto de vista legal, por lo que a él deberán atenerse para conciliar este conflicto de intereses o modificarlo nuevamente por unanimidad. Habría que imputarles a los locales comerciales sólo el incremento del gasto del tejado, ya que así se decidió en junta para aprovechar la infraestructura colocada. Una decisión coherente que beneficia a todos los vecinos, no sólo a los propietarios de los locales. Para conciliar posturas, pueden convocar una nueva junta y ser fieles a la redacción literal del acuerdo. En caso de no lograr una conciliación de intereses unánime, pueden recurrir a los servicios de mediación o arbitraje que puedan ofrecerle desde los servicios públicos de vivienda de su comunidad autónoma.

**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.

**GARANTÍA. RETRASO EN REPARAR EL VEHÍCULO**



**Reclama una indemnización al fabricante del coche porque tarda más de tres meses en suministrar una pieza**

Un consumidor reclamó a un taller de automóviles y a la empresa fabricante de su vehículo una indemnización de 900 euros por los daños y perjuicios causados por el retraso de tres meses y medio en la reparación de su vehículo, entonces en período de garantía. En la reclamación previa efectuada ante la OMIC, el afectado declaró que disponía de un solo coche y que, como necesitaba contar con un vehículo para desplazarse, se había visto obligado a contratar un vehículo de alquiler. En el juicio quedó acreditado que la reparación del vehículo se demoró durante más de tres meses por el retraso del fabricante en el suministro de una pieza. Por ello, la Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de 27 de abril de 2007, condenó al fabricante responsable del retraso a pagar una indemnización de 479 euros por el alquiler de vehículos y otros 420 euros por las molestias -utilización prolongada de autobús y de vehículos prestados- y pérdidas de tiempo en acudir al taller, reclamaciones y recogida y devolución del vehículo alquilado, todas ellas de entidad suficiente como para ser consideradas daños morales.

**ARRENDAMIENTO ANTIGUO DE VIVIENDA. OBRAS DE REPARACIÓN**



**El propietario se niega a hacer obras porque dice que suponen un 50% del valor total de la casa**

Tras 40 años de vigencia de un arrendamiento de vivienda, el inquilino demandó al propietario-arrendador para que realizara una serie de obras básicas en la vivienda con el fin de reunir unas mínimas condiciones de habitabilidad, tales como la instalación de una cisterna para servicio del inodoro, cambio del fregadero y nivelación del suelo de la cocina. El arrendador se negó tras asegurar que el arreglo necesario para mantener la habitabilidad de la vivienda ascendería a un coste superior al 50% de su valor. Así, de conformidad la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hallaba en situación de ruina económica y se facultaba, por tanto, al arrendador para la resolución del contrato. Y para probarlo solicitó el informe del perito judicial, quien valoró la vivienda en 78.641 euros. Sin embargo, las obras necesarias para mantener en buen estado de conservación la vivienda, más las que solicitaba la propia inquilina, ascendían a 20.452 euros, importe muy inferior al 50% del valor del edificio. Por ello, la Audiencia Provincial de Asturias, en sentencia de dos de mayo de 2007, desestimó las pretensiones del propietario de resolver el contrato.

**RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS CAUSADOS EN PRESTACIÓN DE SERVICIOS**



**El rodillo de un túnel de lavado dañó el parachoques trasero de un automóvil**

Un conductor demandó a una estación de servicio para resarcirse de los daños ocasionados en el parachoques trasero de su vehículo por uno de los rodillos del túnel de lavado de coches. Ganó el juicio en primera instancia y se condenó a la demandada a pagar 833 euros, aunque condicionó su abono a la previa presentación por cliente de la factura acreditativa de la reparación. La demandada apeló porque, a su parecer, el vehículo se introdujo en el túnel con el parachoques trasero muy holgado, razón por la que sufrió los daños. Pero el cliente volvió a ganar el litigio en segunda instancia. La Audiencia de Castellón, en sentencia de 14 de diciembre de 2006, aplicó la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, por la que se establece el derecho de indemnización al consumidor por los daños que sufra en la utilización de los servicios, salvo que se demuestre su responsabilidad manifiesta. A juicio de la Audiencia, no se acreditó esa culpa por parte del consumidor, quien quedó exento de presentar la factura de la reparación, entendiéndose que no debía adelantar los costes de la reparación con su propio dinero.

**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.