

*El banco no le concede el crédito de la vivienda y puede perder la mitad de la señal*



Hace un tiempo firmé un contrato de reserva de vivienda. Sin embargo, ahora que se acerca el momento de firmar el contrato definitivo, el

banco no me concede la hipoteca. Ya me he resignado a no comprar la casa, pero el contrato especifica que si se echa atrás la promotora debe devolverme el dinero más intereses, mientras que si renuncio yo pierdo 3.000 euros, la mitad de lo entregado. ¿Podría impugnar la cláusula?

Según el texto refundido de la Ley de Consumidores, se consideran cláusulas abusivas las estipulaciones no negociadas de manera individual que, en contra de las exigencias de la buena fe, causen un desequilibrio de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. Y especifica la Ley que son abusivas, entre otras, las cláusulas que determinen la falta de reciprocidad en el contrato, así como las que supongan la retención de cantidades abonadas por el consumidor y usuario por renuncia, sin contemplar la indemnización por una cantidad equivalente si se echa para atrás el empresario, y la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor que no cumpla sus obligaciones. La consecuencia del carácter abusivo es que serán nulas de pleno derecho.

En este caso hay que tener en cuenta que declarar nula la modalidad de cálculo de la penalización no implica su desaparición. Un contrato debe ser cumplido y, caso de incumplimiento, la Ley -en ausencia de pactos válidos en el contrato para regular sus consecuencias- establece el abono de los daños y perjuicios reales que acredite la parte perjudicada. Por ello es conveniente notificar su desistimiento de forma fehaciente a través de un buro fax, y procurar un acuerdo con la promotora para reducir la penalización. En caso de no conseguirlo hay que valorar la posibilidad de ir a juicio. //

*Cómo se calcula la cuota de participación en una comunidad de vecinos*



Me gustaría saber cuál es la cuota de participación que corresponde a cada vecino en mi comunidad. De los datos de la Declaración de

Obra Nueva he comprobado que el cálculo para la obtención del coeficiente de cada vivienda no es correcto, ya que viviendas con más superficie que la mía tienen menor coeficiente. ¿Qué puedo hacer para corregir esos coeficientes? ¿Quién los confecciona? ¿A quién puedo reclamar?

El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal dice que en el título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar la venta de pisos, o por acuerdo de todos los propietarios, o a través de un laudo o bien por resolución judicial. Para su establecimiento se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, así como el emplazamiento interior o exterior, la situación y el uso que se presume que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes. En este caso, están señalados en el título por el promotor-vendedor, propietario único del edificio en su día. Para corregir los coeficientes se puede proponer a la Junta que solicite a un técnico -arquitecto o aparejador- un informe sobre la oportunidad de corregirlos y, de ser así, puede proponer nuevos coeficientes adaptados a la realidad arquitectónica. Una vez dispongan de este informe, podrán votarlo en la siguiente Junta, aunque se requerirá el voto unánime de los propietarios para realizar el cambio. En caso de no obtenerlo, conviene sopesar la conveniencia de acudir a los Tribunales. //

info@consumer.es

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.

Revista CONSUMER EROSKI  
Bº San Agustín s/n  
48230 Elorrio  
(Vizcaya)



## RESPONSABILIDAD DE AGENCIAS DE VIAJES

### Hoteles

#### Contratan una estancia en un hotel de cinco estrellas y les alojan en uno de categoría inferior

Un matrimonio contrató a través de una agencia de viajes una estancia en un hotel de cinco estrellas. Sin embargo, cuando llegaron constataron que el establecimiento era de cuatro estrellas. Dado que habían pagado por una categoría superior, tramitaron una reclamación en la agencia de viajes mayorista. El caso llegó a los tribunales y, en sentencia de 6 de noviembre de 2007, el Juzgado de lo Mercantil de Oviedo condenó a la agencia de viajes a indemnizar a los usuarios con 900 euros, puesto que en el catálogo y la publicidad se especificaba que el hotel era de cinco estrellas. Incluso se reveló que con anterioridad se habían recogido otras reclamaciones al respecto por el mismo motivo, lo que para el Juzgado reforzaba la credibilidad de los demandantes y obligaba a la demandada a advertir de esta circunstancia a los clientes con el fin de que valorasen la oportunidad de efectuar la contratación o se decantaran por otro de los hoteles ofertados. //

## GARANTÍA DE PRODUCTO

### Prueba del defecto

#### El vendedor se niega a reparar un ordenador personal en garantía

Una persona compró un ordenador y antes del vencimiento del plazo de la garantía de dos años prevista por la ley surgió una deficiencia. Sin embargo, cuando el afectado llevó el ordenador al vendedor para su reparación gratuita, éste se negó a aceptarlo. El consumidor fue a juicio y solicitó 858 euros, cantidad a la que ascendía el presupuesto de reparación. Pero su demanda no fue estimada. La Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de 15 de enero de 2008, argumentó que la ley indica que, tras los primeros seis meses de garantía, corresponde al comprador probar que el fallo del producto es de origen. Como el denunciante no presentó prueba alguna de ello, la Audiencia falló en su contra. //



## RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

### Ruidos

#### Un vecino lleva a su Ayuntamiento a los tribunales por el excesivo ruido de los servicios de limpieza

Un ciudadano reclamó a su Ayuntamiento la disminución de los niveles de ruido que sufría en su domicilio todos los domingos desde las 6:30h hasta las 8-8:30h a causa del servicio de limpieza viaria. Como el Consistorio no inició ninguna actividad para reducir los ruidos, acudió a los tribunales y alegó la vulneración de su derecho a la inviolabilidad del domicilio, el derecho a la intimidad y a la integridad física durante más de dos años. En el juicio se probó que el servicio consistía en la limpieza mediante máquinas barredoras -que producen ruido con su sistema de aspiración- y un camión cisterna, al que se acopla una manguera, muy ruidoso. El Tribunal Supremo, en sentencia de 26 de noviembre de 2007, dictaminó que escoger la solución más económica por las administraciones públicas no sólo es posible, sino aconsejable, pero no cuando dicha elección suponga poner en riesgo la salud o la intimidad del domicilio de los ciudadanos. Entendió por ello que se había producido vulneración del derecho a la intimidad domiciliaria, de acuerdo al artículo 18 de la Constitución. Por ello condenó al Ayuntamiento a indemnizar al afectado con 10.000 euros. //

UN CASO SIMILAR  
PUEDE MERECEER  
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.