

No puede terminar de pagar su segunda vivienda y quiere recuperar parte del dinero invertido



Estoy pagando un apartamento como segunda vivienda. Debido a la pérdida del empleo de mi marido, nuestros ingresos se han reducido drásticamente. Tengo que sufragar la hipoteca de mi primera vivienda y ya he negociado más años para reducir esta cuota. Del apartamento he entregado bastante dinero, pero no puedo hacer frente a los pagos y lo tendré que dejar. ¿Puedo recuperar al menos una parte del dinero entregado o lo perderé todo?

En una de las cláusulas del contrato privado firmado por la persona afectada se indica que, caso de incumplir cualquiera de los plazos representativos de parte del precio aplazado, el vendedor puede elegir entre reclamar al comprador el pago de lo pendiente u optar por la resolución del contrato. Si, como en el caso descrito, la opción más factible es resolver el contrato, el vendedor, tras recibir las explicaciones de las circunstancias económicas del comprador, tendría que remitir a la persona afectada un buro fax o requerimiento notarial notificando el fin del contrato. En caso de rescisión, el contrato indica que el vendedor retendrá el 50% de las cantidades que tenga percibidas a cuenta, con límite equivalente al 10% del precio total del inmueble, sin perjuicio de que con posterioridad pueda fijarse por la vía judicial otro importe. Para las negociaciones se puede solicitar la mediación de una Oficina del Consumidor. Es aconsejable alcanzar un acuerdo extrajudicial escrito en el que el vendedor renuncie a acudir a otras vías, judicial o arbitral, para reclamar indemnizaciones superiores a la pactada. Si el contrato incluye, como es el caso, una cláusula que limita a un tribunal arbitral concreto la resolución de cualquier controversia o conflicto que surgiera entre las partes, se puede alegar su nulidad por aplicación de la Ley de Consumidores y proponer, con el asesoramiento de la oficina de consumo, un Arbitraje de Consumo o, incluso, la vía judicial. //

En una de las cláusulas del contrato privado firmado por la persona afectada se indica que, caso de incumplir cualquiera de los plazos representativos de parte del precio aplazado, el vendedor puede elegir entre reclamar al comprador el pago de lo pendiente u optar por la resolución del contrato. Si, como en el caso descrito, la opción más factible es resolver el contrato, el vendedor, tras recibir las explicaciones de las circunstancias económicas del comprador, tendría que remitir a la persona afectada un buro fax o requerimiento notarial notificando el fin del contrato. En caso de rescisión, el contrato indica que el vendedor retendrá el 50% de las cantidades que tenga percibidas a cuenta, con límite equivalente al 10% del precio total del inmueble, sin perjuicio de que con posterioridad pueda fijarse por la vía judicial otro importe. Para las negociaciones se puede solicitar la mediación de una Oficina del Consumidor. Es aconsejable alcanzar un acuerdo extrajudicial escrito en el que el vendedor renuncie a acudir a otras vías, judicial o arbitral, para reclamar indemnizaciones superiores a la pactada. Si el contrato incluye, como es el caso, una cláusula que limita a un tribunal arbitral concreto la resolución de cualquier controversia o conflicto que surgiera entre las partes, se puede alegar su nulidad por aplicación de la Ley de Consumidores y proponer, con el asesoramiento de la oficina de consumo, un Arbitraje de Consumo o, incluso, la vía judicial. //

La caldera del piso en el que vive de alquiler se ha estropeado y el propietario no se hace cargo del arreglo



Hace poco alquilé una vivienda. Se ha estropeado la caldera y el propietario me dice que yo tengo que pagar el arreglo porque en el contrato que firmé se indica que el inquilino se hace cargo de todas las reparaciones. ¿Es eso legal?

Aunque la persona afectada no detalla la entidad de la reparación, sí que apunta que ha transcurrido poco tiempo desde el arrendamiento, por lo que parece ser que la avería de la caldera no sería imputable a un desgaste por el uso que el inquilino venga realizando de ella. Si tampoco se puede achacar al arrendatario, la reparación ha de ser abonada por el propietario, sin que para ello sea impedimento que en el contrato se diga que el inquilino se hace cargo de todas las reparaciones.

La Ley de Arrendamientos Urbanos dice en su artículo 21 que el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario. También añade que las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán a cargo del arrendatario.

Si la avería no es imputable al inquilino, la reparación ha de ser abonada por el propietario, aunque en el contrato se indique que el arrendatario se hace cargo de todas las reparaciones. Esto es así porque el artículo 21 de la ley de Arrendamientos urbanos es aplicable de manera imperativa, es decir, no se puede modificar y es de cumplimiento obligatorio en la relación contractual entre el propietario y el arrendatario, pese a que en el documento firmado aparezca una cláusula que diga lo contrario. //

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.

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)



COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Instalación de ascensor

Los propietarios de los bajos también deben costear el pago del ascensor y de su mantenimiento

Una comunidad acordó por mayoría de tres quintos la instalación de dos ascensores a cargo de todos los propietarios, incluidos los de las viviendas bajas, así como la exoneración de los gastos de reparación, sustitución y mantenimiento al dueño del local al que iba a afectar su colocación. Pero la propietaria de una de las viviendas bajas demandó a la comunidad y solicitó la nulidad de ambos acuerdos para no tener que contribuir al gasto. Sin embargo, perdió el juicio. El Tribunal Supremo, en sentencia de diciembre de 2008, confirmó la validez de los dos acuerdos y argumentó que no precisan la unanimidad para ser efectivos. Citó la norma específica que regula la instalación del servicio de ascensor. Añadió que su interpretación ha de efectuarse de acuerdo con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada (artículo 3 del Código Civil) y las normas sobre nueva construcción exigen su existencia cuando en un edificio se elevan tres o más plantas. El tribunal indicó que en el caso de las fincas antiguas, aparte de satisfacer las necesidades de personas discapacitadas, es un elemento que redundaba en beneficio, sin excepción, de los propietarios de un inmueble, tanto en bienestar material como en el valor de la finca en su conjunto. //

CONTRATOS

Precios y presupuestos

Una clínica dental quiere cobrar 10.000 euros más de lo presupuestado a un cliente

Un ciudadano aceptó el presupuesto de una clínica dental que le ofrecía realizar seis implantes por un precio de 17.000 euros. Sin embargo, el número de implantes ascendió a ocho y el establecimiento exigió 27.000 euros. El consumidor abonó 21.000 euros en atención a los dos implantes de más, pero se negó a pagar hasta los 27.000 reclamados. La clínica le demandó, pero perdió el juicio. La sección séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, en sentencia de 7 de mayo de 2008, consideró que la cantidad desembolsada por el usuario se ajustaba al trabajo realizado fuera de presupuesto y dictó que en los contratos de arrendamientos de obra como el objeto de este litigio corresponde a empresarios y profesionales tanto obtener el resultado previsto como dar la debida información previa de su coste. //



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.

GARANTÍA DE ORDENADOR

El ordenador portátil se avería en cuatro ocasiones y el servicio técnico se niega a aplicar la garantía

Un consumidor compró un ordenador portátil que en los seis primeros meses sufrió tres averías importantes. Con la cuarta avería, el servicio técnico se negó a aplicar la garantía. Alegó que había transcurrido un año desde la compra y que la tapa inferior del ordenador estaba manipulada por el cliente, lo que implicaba la pérdida de la garantía. Tras reclamar sin éxito ante la oficina del consumidor, llevó a juicio a vendedor y fabricante y solicitó la sustitución del bien adquirido, así como la indemnización de daños y perjuicios. Y ganó el juicio. La sección décimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de 10 de octubre de 2008, argumentó que no podían obviarse las continuas averías, que el vendedor se negó a sustituirlo, que se denunció en la OMIC, que las reparaciones efectuadas después tenían también una garantía específica de tres meses, con independencia de la de dos años, que no es potestad del fabricante o del vendedor precisar o limitar los periodos de garantía o imponer a los compradores a toda costa la reparación cuando, como en el presente caso, las reparaciones habían resultado insatisfactorias, y que las imputaciones de mal uso del ordenador no habían sido probadas, por lo que sólo se podían calificar como conjeturas o suposiciones. //