

La comunidad de vecinos quiere actuar contra un inquilino que causa problemas de convivencia



Vivo en una comunidad de propietarios y hace meses se alquiló un piso a un hombre que está causando problemas de convivencia,

mete ruidos a altas horas de la noche, pone la música muy alta, tira basuras al patio... ¿Es posible hacer algo?

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 atribuye al propietario la facultad de dirigirse, judicialmente, contra el inquilino por actividades molestas o daños causados en el inmueble o a terceros. Y la Ley de Propiedad Horizontal dice en su artículo 7.2 que al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, dañosas para la finca o contrarias a las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Se recomienda comunicar al inquilino, por buro fax certificado con acuse de recibo o por conducto notarial, el cese inmediato de las actividades molestas, incómodas, antihigiénicas, insalubres... bajo apercibimiento de iniciar acciones judiciales. Este requerimiento ha de realizarlo el presidente de la comunidad. Si el inquilino persiste en su conducta, nuevamente el presidente, previa autorización en acta de la Junta de propietarios, podrá entablar la acción judicial correspondiente. La demanda precisa la prueba del requerimiento y de la certificación del acuerdo de la Junta de propietarios. Por tanto, es conveniente cumplir las formalidades legales en la convocatoria de la Junta, orden del día, citaciones... Si se requiere, se puede acudir a un abogado. Además de solicitar al juez que ordene el cese de las actividades molestas e injerencias sonoras, también pueden reclamar la privación del derecho al uso de la vivienda, por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Asimismo, el demandado puede perder definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda arrendada, así como su inmediato lanzamiento. //

Le proponen sustituir el lavavajillas averiado ante la ausencia de la pieza necesaria, pero supone un gasto que no puede asumir



Compré un lavavajillas hace tres años y se ha averiado. La pieza que habría que cambiar no está disponible y me proponen comprar el

modelo nuevo. Aseguran que me harían un descuento, pero aun así no estoy para gastos. ¿Puedo hacer algo?

En los productos de naturaleza duradera, como lo es un lavavajillas, el consumidor y usuario tendrá derecho a un adecuado servicio técnico y a disponer de repuestos durante el plazo mínimo de cinco años a partir de la fecha en que el producto deje de fabricarse. Así lo señala el artículo 127 de la Ley General de Consumidores y Usuarios. Otra norma, la de Ordenación del Comercio Minorista del año 1996, dice que el productor o, en su defecto, el importador, garantizará un adecuado servicio técnico para los bienes de carácter duradero que fabrica o importa, así como el suministro de piezas de repuesto durante un mínimo de cinco años desde la fecha en que el producto deje de fabricarse. Esta obligación recae sobre el productor o, en su caso, importador, con lo que, en principio, se exime al vendedor de esta responsabilidad. La persona afectada, tras comprobar que no han transcurrido los cinco años desde que el modelo dejó de fabricarse, se puede dirigir al fabricante por escrito certificado para solicitar la reparación mediante la sustitución de la pieza. Conviene solicitar atención urgente por la necesidad del electrodoméstico. Caso de que no puedan facilitarle la pieza para la reparación, puede optar por llegar a un acuerdo negociando el descuento, o acudir a los Tribunales para reclamar daños y perjuicios e informar del caso a los Servicios de Consumo de su municipio o provincia para que valoren si se ha producido una infracción administrativa en consumo. En cuanto a los daños y perjuicios, estos podrían llegar a cubrir el gasto sufrido por tener que comprar un nuevo lavavajillas. No obstante, no está de más consultar los detalles con un abogado antes de emprender acciones legales. //

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)



COMERCIO MINORISTA Devolución y vales

Una tienda se niega a aceptar un vale de compra porque ha caducado

Una consumidora cambió un pantalón en un comercio. Eligió otro modelo, más barato, y recibió un vale por la diferencia de precio, 59 euros, para utilizar en los establecimientos de la cadena. Tiempo después quiso hacerlo, pero la tienda se negó por haber caducado el vale. La cliente demandó a la cadena solicitando la devolución en efectivo de los 59 euros o la validez del vale. Y ganó el juicio.

La sección 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona, en sentencia de 9 de octubre de 2008, condenó a la cadena a devolver el dinero más intereses legales tras negar la validez del establecimiento de un plazo de caducidad del que no se había informado a la consumidora y, por lo tanto, no había aceptado. //

ACCIDENTES DE TRÁFICO Responsabilidad por productos defectuosos

El airbag no funciona y agrava las lesiones de la persona accidentada

Una persona sufrió un accidente de tráfico y el airbag no se activó, por lo que demandó al fabricante del vehículo. Reclamó una indemnización por los daños y que se podrían haber evitado si hubiese funcionado el dispositivo. Y ganó el juicio. Pero la empresa recurrió al Supremo y alegó que el conductor tuvo la culpa del siniestro, que conducía inadecuadamente y sin cinturón de seguridad. La sala primera del alto tribunal, en sentencia de 7 de noviembre de 2008, desestimó el recurso. Argumentó que la función del airbag es proteger al ocupante del vehículo, con independencia de si el accidente se debe o no a una conducción inadecuada o negligente. La responsabilidad civil radica, añadió, en el mal funcionamiento del producto defectuoso. Respecto a la negligencia por no usar el cinturón de seguridad, el fabricante no aportó pruebas de que las lesiones se produjeran o agravaran por esta causa, por lo que también se desechó este argumento. Por todo ello, condenó a la compañía a abonar 128.000 euros. //



VIAJES COMBINADOS Incumplimiento de contrato

El viaje de luna de miel no cumple las condiciones recogidas en el contrato

Una pareja concertó para su luna de miel un viaje combinado a Kenia e Isla Mauricio por un precio de 6.052 euros. Incluía los billetes de avión, el alojamiento en distintos hoteles, los traslados, las visitas y la manutención a lo largo de 13 días. Durante dos días les alojaron en hoteles de categoría inferior a lo contratado y además sufrieron *overbooking* en el vuelo a Isla Mauricio, que convirtió las cuatro horas del vuelo directo previsto en 17 horas con escalas. Demandaron por ello a la agencia de viajes organizadora y a la detallista reclamando 3.274 euros por cumplimiento defectuoso del contrato, 600 euros por el *overbooking* y otros 3.274 euros por los daños morales. Su demanda fue estimada, pero sólo de manera parcial. La sección segunda de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, en sentencia de 11 de septiembre de 2008, condenó a las agencias de viajes a indemnizarles con 1.396 euros. Esta cantidad corresponde al precio de los cuatro días que, según los cálculos de la Audiencia, los demandantes sufrieron los perjuicios detallados. //

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.