

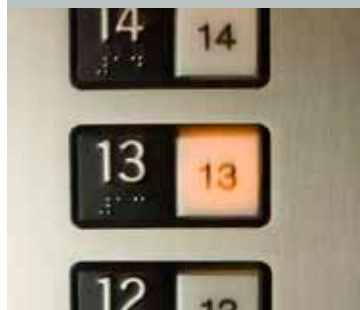
info@consumer.es

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)

Una comunidad de propietarios desea volver a poner en funcionamiento los ascensores, pero hay vecinos que se niegan



En mi vivienda hay cuatro ascensores, dos en cada escalera, pero hace cinco años decidimos inhabilitar dos de ellos por el excesivo

gasto que suponían. Ahora queremos volver a ponerlos en funcionamiento y renovarlos. El problema es que hay dos inquilinos de los 40 que componemos la comunidad de propietarios que están en contra. ¿Si se arreglan los antiguos, están obligados a pagar?

Tanto el establecimiento como la supresión de los servicios de ascensor requieren el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan las tres quintas partes de las cuotas de participación. De acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, los acuerdos adoptados (Art. 17) obligan a pagar a todos los propietarios, aunque hubieran votado en contra. Si en su día suprimieron el servicio de dos ascensores y ahora se plantean su restablecimiento, necesitarán de nuevo una mayoría de tres quintas partes favorable al acuerdo.

En cuanto a la forma de reestablecer este servicio, ya sea mediante la reparación o sustitución de los ascensores, conviene que se valore esta decisión de acuerdo a los criterios técnicos y consejos de la empresa y de la Consejería o el Ministerio de Industria. Dentro del concepto de reparación no entra sólo la corrección o subsanación de los defectos, sino también las modificaciones o sustituciones impuestas por la necesidad técnica para el funcionamiento y continuidad del servicio, y por el organismo competente de Industria, responsable de velar por la seguridad de uso. Por lo tanto, si se decide reparar los ascensores estropeados deben pagar todos los propietarios. Y si lo sustituyen también, salvo que desde el punto de vista técnico se acredite que no sea necesario para su conservación y funcionamiento. //

Padece una enfermedad terminal y la familia teme que su herencia se la quede el Estado porque no ha hecho testamento



Tengo un familiar que sufre una enfermedad degenerativa en fase avanzada y otro familiar que dispone de un poder notarial firmado por el

enfermo, aunque no ha hecho testamento. Por eso creemos que el Estado se beneficiará de su herencia cuando fallezca. ¿Qué podemos hacer?

El Estado no tiene por qué quedarse con la herencia si una persona no ha testado. Puesto que el enfermo no ha precisado quiénes son sus herederos, la ley lo hará de acuerdo al grado de parentesco. En el territorio común, el orden de sucesión se somete a las normas del Código Civil, que define el testamento como una acción muy personal, voluntaria y que precisa una capacidad validada por un notario. No se puede dejar al arbitrio de un tercero ni hacerse por medio de un mandatario. Por ello, el poder notarial no concede la capacidad para testar en nombre de su familiar.

Si esta persona falleciera sin testamento, la herencia pasaría a sus familiares por este orden: primero a los hijos, a partes iguales. Si el fallecido estuviera casado, a su cónyuge le correspondería el usufructo de un tercio de la herencia. Si no tuviera hijos, pasaría a los nietos. A falta de estos descendientes, heredarían los padres o ascendientes y al viudo o viuda le correspondería el usufructo de la mitad de la herencia. Si no vivieran sus padres ni tuviera ascendientes de ningún tipo, el cónyuge sería el único heredero. Y si no vivieran los padres ni su marido o esposa en el momento de su muerte, los titulares de la herencia serían sus hermanos y sobrinos y, a falta de estos, sus tíos o primos carnales. El Estado sólo heredaría si esta persona falleciera sin haber firmado un testamento y no tuviera vivos parientes colaterales hasta el cuarto grado.

La ausencia de testamento implica trámites para los herederos. Si fueran descendientes, ascendientes o el cónyuge, deben redactar una declaración de herederos ante notario, y si fueran hermanos, hijos de hermanos o parientes de grado más lejano, la deberán redactar ante un juez. //



GARANTÍA

Incumplimiento de contrato: derecho a reparación más allá del plazo de garantía

Demanda al concesionario porque se le rompe el motor de un coche nuevo a los tres años

Una conductora demandó al concesionario donde había comprado su coche porque a los tres años de adquirirlo se averió el bloque del motor debido a la rotura de una biela. La reparación le costó 3.205 euros. Sin embargo, aunque el plazo de garantía había finalizado, la Audiencia Provincial de Castellón, en sentencia de 10 de febrero de 2009, entendió que se trataba de un incumplimiento de contrato del vendedor y le condenó al pago de la reparación. El representante de la empresa responsable del arreglo del coche y el perito de la consumidora defendieron en el juicio que la biela es una pieza que no sufre averías a lo largo de la vida del vehículo. Razón por la que la Audiencia de Castellón constató que la rotura del motor constituía una avería de singular trascendencia, que se traducía en incumplimiento contractual más allá de que el vendedor alegara que la compradora había realizado una conducción incorrecta o forzada, sin ninguna prueba de ello. //

REGISTRO DE MOROSOS

Daño moral

El banco incluye por error a una cliente en una lista de morosos

La titular de una cuenta corriente en la que tenía domiciliados los cargos de su tarjeta de crédito comprobó que en el año 2000 le cobraron un cargo indebido que no correspondía al importe y al concepto cargado. La consumidora reclamó por teléfono y por escrito ante el Defensor del Cliente y el Banco de España, y tramitó además una denuncia en la Policía. Las reclamaciones se iniciaron en junio de 2000 y se prolongaron hasta abril de 2001. En este periodo la entidad bancaria no cesó de reclamar la cantidad adeudada, más intereses y gastos, y comunicó los datos personales y el dinero que pensaba se le debía en dos ficheros de morosos. La afectada demandó al banco, fueron a juicio y ganó. Por el daño moral causado le concedieron 1.800 euros. Dice el Tribunal Supremo, en sentencia de 24 de abril de 2009, que la inclusión errónea de una persona en un registro de morosos es una intromisión ilegítima en el derecho al honor que lesiona la dignidad de la persona y supone un descrédito para ella. //



AGENCIAS INMOBILIARIAS

Contrato de exclusividad

Una inmobiliaria demanda al propietario de un piso porque lo vende mediante otra

El propietario de un piso lo puso a la venta en varias inmobiliarias y lo vendió a través de una de ellas, a la que pagó sus honorarios. Pero otra agencia le demandó porque alegaba que ella había informado al comprador sobre el piso y reclamaba la exclusividad pactada en el contrato. En el juicio, el usuario defendió que el contrato de mandato era abusivo y que no estaba claro el pacto de exclusividad. La Audiencia de Barcelona, en sentencia de 3 de febrero de 2009, llegó a las mismas conclusiones que el titular del piso y le absolvió de las peticiones de la inmobiliaria. Argumentó que la cláusula era equívoca porque no pactaba la exclusividad de forma expresa y, además, generaba un desequilibrio entre las partes porque obligaba a pagar aunque no se concretara la venta. De acuerdo con el Código Civil, el derecho a la comisión no nace hasta el momento en que el mandatario finaliza las tareas pactadas en el contrato. //

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.