



Mi hermana y yo heredamos una vivienda de la que es usufructuaria mi madre, pero ahora ella está ingresada en una residencia. Mi pregunta es si podemos usarla o, incluso, alquilarla. Y en caso de que hubiera que hacer reparaciones, ¿quién estaría obligado a pagarlas?

El derecho de usufructo permite disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma, de acuerdo al artículo 467 del Código Civil, de modo que el usufructuario puede aprovechar la vivienda para sí mismo o arrendarla, así como a disponer su derecho de usufructo a título gratuito. De modo general, es la madre usufructuaria quien tiene el derecho a arrendar la vivienda y a percibir las rentas o de transmitir su derecho a

sus hijas para que la usen y disfruten, incluso de manera gratuita si es su deseo. En cuanto a las reparaciones en la vivienda, corresponden al usufructuario las que sean ordinarias, necesarias y que procedan de uso natural. Las reparaciones extraordinarias correrán por cuenta del propietario, aunque tendrá derecho a exigir del usufructuario el interés legal de la cantidad invertida mientras se mantenga el usufructo.



Quisiera información sobre cómo reclamar deudas a un vecino moroso que vive en el extranjero y que no aparece en el barrio ni paga.

De acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, es obligación de cada propietario comunicar al secretario o administrador de la comunidad su domicilio en España a efectos de realizarse citaciones y notificaciones relacionadas con la comunidad. En su defecto se tiene por domicilio el mismo piso de la comunidad. Si la localización resulta imposible, se procederá a colocar la comunicación en el tablón de anuncios o en un lugar visible de uso general en el que figure la fecha y motivos por los que se procede a esta fórmula. Debe ir firmada por el secretario o administrador, con el visto bueno del presidente. Esta forma

de notificación tiene efectos jurídicos en tres días naturales. Por eso sugerimos que dirijan citación fehaciente para junta mediante una carta certificada o burofax al domicilio en la comunidad y que, de ser devuelta por ausencia del propietario, coloquen la citación con el orden del día en el tablón de anuncios. El orden del día debería incluir la adopción de acuerdos respecto a la reclamación, incluso judicialmente, de la deuda y puede contener la relación de propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas advirtiendo de la privación del derecho de voto.

#### DUDAS LEGALES consultoriolegal@consumer.es

Si tienes dudas legales, mándanos un email. Tras estudiar las posibilidades de cada caso, los servicios jurídicos de **EROSKI CONSUMER** sugieren las actuaciones más adecuadas para cada situación. Se trata solo de una orientación. Las cuestiones judiciales son complejas y están llenas de circunstancias que condicionan los casos e influyen en las sentencias.

Recuerda que la única contestación a las consultas recibidas será la publicada en estas páginas.

#### 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.



#### MALA PRAXIS MÉDICA

##### **Se somete a un tratamiento de fotodepilación y sufre quemaduras de primer y segundo grado**

Una consumidora contrató un tratamiento de fotodepilación de las piernas en una clínica especializada en cirugía estética, pero sufrió quemaduras graves que tardaron 78 días en curar, además de otras secuelas estéticas leves. Por ello, reclamó a la empresa una indemnización, de manera que la Audiencia Provincial de Málaga, en sentencia de 19 de marzo de 2012, condenó a la clínica a pagar 7.962 euros. Se valoró no solo que no se obtuviera el resultado esperado, o que se incumplieran los niveles de seguridad, sino que el tratamiento suministrado no fuera el correcto, estando acreditada la defectuosa información previa suministrada y la mala praxis médica. El servicio, además, no se realizó por la doctora del centro sino por una auxiliar no autorizada para ello.

#### INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

##### **Una tintorería devuelve destrozados un traje de novia y un chaqué**

Por los graves daños causados en las prendas entregadas a una tintorería, traje de novia, chaqué de caballero y traje de dos piezas de señora, una consumidora reclamó ante los tribunales 8.700 euros. La tintorería alegó que su actuación fue diligente y que las prendas se devolvieron en perfecto estado. Pero para la Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de 19 de abril de 2012, la tintorería incumplió su obligación de devolver las prendas limpias y en el mismo estado en que le fueron entregadas y le condenó a pagar la cuantía solicitada. En esta sentencia se probó que la tintorería era responsable de los graves deterioros y que por el tipo de destrozos se aplicó un tratamiento inadecuado a prendas especialmente delicadas.



#### LEY DE CONTRATO DE SEGURO

##### **Se prorroga automáticamente el seguro y le demandan por el impago de la prima**

Una póliza de seguro se prorrogó de manera automática al no manifestarse en contra el tomador del seguro mediante una notificación escrita a la compañía con un plazo de dos meses de anticipación, tal y como establece la Ley de Contrato de Seguro. Pero el usuario no pagó la prima y la compañía le demandó. No obstante, salió absuelto, pues de acuerdo a la Audiencia Provincial de Islas Baleares, en sentencia de 11 de mayo de 2012, la Ley de Contrato de Seguro en relación al impago de la segunda y sucesivas primas establece que si el asegurador no reclama el pago dentro de los seis meses siguientes al vencimiento, se entenderá que el contrato queda extinguido. Y aunque la falta de pago del precio -prima- en el lugar y tiempo convenido supone un incumplimiento contractual, en el caso de este seguro el impago de segunda prima ya no se podía reclamar al haber transcurrido seis meses.

