



VIVIENDA. CLÁUSULAS ABUSIVAS

El promotor quiere que los compradores paguen intereses previos a la venta

En 1998 unos consumidores firmaron un contrato privado de compra de una vivienda en construcción por 51.000 euros. En este documento se facultaba al promotor para constituir una hipoteca sobre el solar y edificaciones en construcción y a que los compradores la subrogaran en la parte de crédito correspondiente, así como en los intereses desde la fecha de certificación final de obra. Se establecía además que los gastos proporcionales de las acometidas (agua, luz, gas...) del edificio corrían también por cuenta del comprador. El promotor requirió al comprador 2.758 euros por los intereses del crédito hipotecario y por conceptos de acometidas y altas. Posteriormente los consumidores reclamaron en juicio la devolución de esa cantidad por considerarla un abuso. Y ganaron el juicio. La Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cantabria, en sentencia de 4 de octubre de 2005, señaló que la cláusula por la que el demandante tenía que pagar intereses resultaba nula de pleno derecho y que las acometidas del edificio y las altas que contemplaba la cláusula discutida formaban parte inseparable del propio edificio y no se podían cobrar aparte. ◀



RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El Ayuntamiento se excede de lo acordado en una expropiación

Un particular firmó un convenio expropiatorio con su ayuntamiento por el que cedía gratuitamente 829 metros cuadrados de una finca de su propiedad para obras públicas. Pero el ayuntamiento se excedió y ocupó más metros cuadrados reduciendo el aprovechamiento de la finca. Después de reclamar sin éxito, el caso llegó hasta el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, cuya sección primera de lo contencioso administrativo, en sentencia de 25 de septiembre de 2005, amparó los derechos del demandante y condenó al municipio a indemnizarle con 58.196 euros más intereses de demora. En la argumentación se apuntó que la normativa de Expropiación Forzosa establece una responsabilidad de la Administración Pública objetiva o por el resultado, en la que es indiferente que su actuación haya sido normal o anormal. Su responsabilidad patrimonial sólo depende de que el daño sea consecuencia directa de su acción y de que se trate de un daño efectivo, evaluable económicamente e individualizado. ◀



VIAJES. EXTRAVÍO DE MALETAS

La compensación por la pérdida del equipaje no satisface al afectado

Un viajero que regresaba a Madrid procedente de Canadá presentó una reclamación ante la compañía aérea por el extravío de una de sus maletas. 36 horas después le entregaron el equipaje y una indemnización, la que correspondía por aplicación de los Convenios Internacionales en caso de retraso. El usuario la consideró insuficiente y reclamó en juicio por el daño moral sufrido. Sin embargo, la sección 14ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de 14 de octubre de 2005, falló en su contra. Argumentó que las normas no establecen que cualquier retraso en la entrega, por nimio que sea, dé lugar a la responsabilidad del transportista, sino que su finalidad es, por el contrario, limitar esa responsabilidad. La demora en la entrega del equipaje puede ser grave cuando el viajero debe asistir a una boda u otro acontecimiento social que requiere de una cierta etiqueta, o cuando en un país o ciudad ajena al domicilio habitual esta pérdida del equipaje obliga a vivir con 'lo puesto'. Pero no lo es cuando se produce en la llegada del viajero a su domicilio. ◀

SENTENCIAS

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.