



consumo2000

www.eke-fce.com

Editada por la Federación de Consumidores de Euskadi
Euskadiko Kontsumitzaileen Elkargoa argitaratua

10

Sumario

Rodeados de ruido



1



Sosteniendo el planeta

3



Nuevas medidas de seguridad en los aeropuertos europeos

5

Proceso judicial Afinsa-Forum



8



Consultorio Inmobiliario

9

Rodeados de ruido

El tráfico causa el 80% de la contaminación acústica, que tiene efectos nocivos sobre nuestra salud.

El ruido indeseado cada vez provoca más dolores de cabeza y molestias. El aumento del tráfico, la creciente construcción de viviendas y la actividad industrial son las principales causas de la contaminación acústica. Aunque el límite de ruido recomendable, según la Organización Mundial de la Salud (OMS) es de 65 decibelios, la realidad en Euskadi es mucho más ruidosa. Tanto, que cada vez están surgiendo más asociaciones e iniciativas ciudadanas para luchar contra estas agresiones acústicas.

En el tema del ruido, si hay que señalar un culpable, éste tiene ruedas. El tráfico rodado es el primer factor de contaminación acústica, seguido por la actividad industrial, según el Mapa del Ruido elaborado por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno vasco. Vehículos, camiones y motos provocan el 80% del ruido ambiental en Euskadi.

Además, un centenar de municipios vascos sufren diariamente la contaminación sonora del tráfico, superando el ruido máximo permitido.

Sus ciudadanos soportan niveles por encima de los 70 decibelios por su cercanía con carreteras muy transitadas. Para solucionar este problema haría falta instalar 70 paneles acústicos que mitiguen el ruido del tráfico en otros tantos puntos demasiado ruidosos.

Las leyes

Cada comunidad autónoma cuenta con su propia legislación en esta materia. En el caso de Euskadi, hay varias leyes sobre contaminación acústica: la Ley general 3/1988 de Protección del Medio Ambiente, el Decreto 171/1985 de normas técnicas de aplicación a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y el Decreto de cierre de los establecimientos hosteleros.

Según la mayoría de las asociaciones que luchan contra el ruido, la legislación todavía es dispersa e insuficiente y en muchos casos no se cumple, porque no hay suficientes inspecciones ni actuaciones de las administraciones para atajar este problema.

Además del Gobierno vasco, los ayuntamientos tienen capacidad

(Continúa) ►

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

INDUSTRIA, MERKATARITZA
ETA TURISMO SAILA
Merkataritza eta Kontsumoko Sailburuordetza
Kontsumo Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA,
COMERCIO Y TURISMO
Viceconsejería de Comercio y Consumo
Dirección de Consumo



Federación de Consumidores de Euskadi

Juan de Ajuriaguerra 9 - 7º
48009 BILBAO
Tel: 94 424 92 10. Fax: 94 424 64 20
e-mail: eke@arrakis.es

para desarrollar normas propias contra la contaminación acústica y elaborar su propio mapa de ruidos para detectar los focos donde los decibelios se disparan.

Algunos municipios ya han tomado medidas para evitar algunos ruidos molestos a sus ciudadanos. Lo han hecho, por ejemplo, con el tema del botellón, que provoca un nivel excesivo de ruido por la noche, entre otras molestias para los vecinos que viven cerca de los puntos de reunión callejera de los jóvenes.

Es el caso del Ayuntamiento de Bilbao, una capital donde las denuncias por contaminación sonora se han disparado hasta las 375 en un año y que acaba de prohibir el botellón en las calles bilbaínas, para alegría de los numerosos ciudadanos afectados.

Pero no sólo en las calles sufrimos el ruido.

Un tercio de los vascos se quejan de los niveles de ruidos exteriores que invaden sus viviendas.

Especialmente, en las capitales vascas. El 38% de los

bilbaínos, el 30,5% de los donostiarros y el 28,9% de los vitorianos se queja del excesivo ruido que soportan en sus hogares.

Y es que numerosas viviendas tienen un nivel de ruido insufrible, ya sea por el tráfico, los bares y restaurantes cercanos, el ruido ambiental y hasta por una inadecuada ubicación del motor del ascensor.

Demasiados decibelios

Por debajo de los 45 decibelios, el ruido no es molesto. Entre 55 y 65 decibelios, hay incomodidad acústica y

la contaminación sonora y efectos nocivos para la salud aparecen por encima de los 65 decibelios, un nivel que superan muchos sonidos que atacan a nuestros oídos diariamente.

El tráfico rodado provoca un ruido de 85 decibelios, el claxon de un coche, 90 db; la bocina de un autobús, 100 db; una motocicleta sin silenciador, 115 decibelios y un avión sobrevolando una ciudad causa un ruido de 130 decibelios.

Quien viva cerca de un aeropuerto, tiene pocas opciones. Puede invertir en instalar ventanas insonorizadas o en último extremo, cambiar de vivienda porque cambiar la ubicación de un aeropuerto no suele depender de sus vecinos.

Pero sí hay conductas propias que pueden ahorrarnos una excesiva exposición al ruido, evitando por ejemplo, tocar el claxon del automóvil y denunciando el excesivo ruido provocado por vecinos, bares cercanos u otros factores.

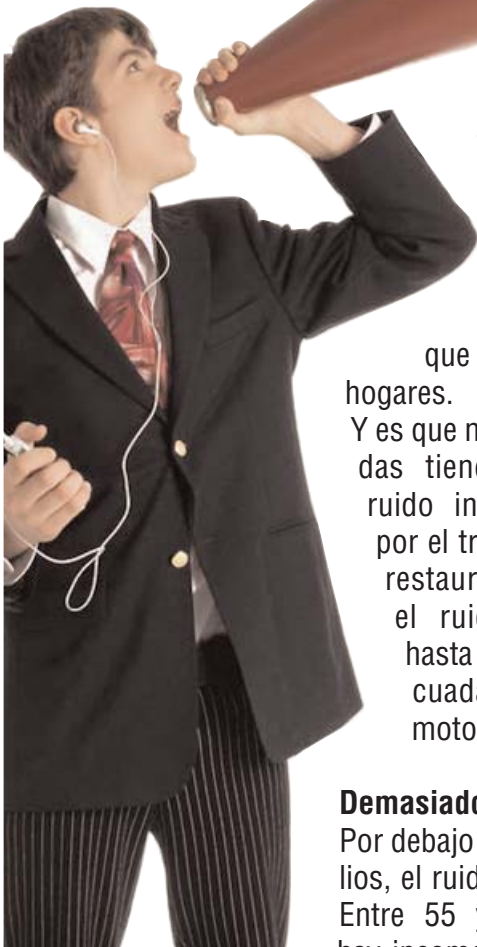
Una cuestión de salud

Sufrir diariamente niveles excesivos de ruido afecta seriamente a nuestra salud. La contaminación acústica provoca afecciones cardiovasculares, pérdida de oído, malestar, estrés, alteraciones del sueño, dificultades de comunicación y convivencia, conductas agresivas... La lista es lo suficientemente amplia como para tomarse en serio esta cuestión.

Por eso, cada vez son más las asociaciones que plantan cara al ruido. Una de ellas es Adecavi, una agrupación nacida dentro de Ekologistak Martxan y que lucha contra la contaminación acústica en los pueblos y de las ciudades vascas. La asociación ofrece asesoramiento telefónico gratuito para poner remedio a las agresiones sonoras.

En Internet, también es posible informarse para actuar contra el ruido en páginas web como www.ruidos.org, de la Federación estatal de asociaciones contra el ruido, y en www.juristas-ruidos.org, el portal de la Asociación de Juristas contra el ruido.

No hay por qué soportar las agresiones sonoras y las asociaciones animan a denunciar el ruido. Contra un bar cercano, se puede acudir a la policía municipal. Harán mediciones del ruido y si éste sobrepasa el límite permitido, iniciarán un expediente sancionador. Pero los casos de contaminación acústica también se pueden denunciar en el Ayuntamiento, en el Ararteko o en la Fiscalía de Medio Ambiente.



Sosteniendo el planeta

La Agenda 21 marca las pautas a nivel local para preservar el medio ambiente, mediante

el consumo responsable y el uso de energías alternativas.

La supervivencia del planeta está en la agenda de los políticos, pero no sólo en sus manos. Preservar los recursos naturales nos conviene a todos. La Agenda 21, el programa de sostenibilidad de Naciones Unidas que siguen más de 200 ayuntamientos vascos, marca el camino a seguir apostando por la biodiversidad, el consumo responsable y las energías renovables.

Ya han pasado 14 años desde que la Cumbre de la Tierra, celebrada en Río de Janeiro en 1992, acuñó el término Agenda 21, el mayor plan mundial para garantizar la supervivencia de nuestro planeta. Este programa de la ONU no se queda sólo en las intenciones y para garantizar su cumplimiento, deja en manos de los municipios la realización de su propia Agenda 21 local.

En Euskadi, más de 200 ayuntamientos participan en Udalsarea 21, Red de Municipios Vascos hacia la sostenibilidad. Esta red se complementa con la Agenda 21 escolar que, junto con los ayuntamientos, lleva hasta los centros educativos educación medioambiental y criterios sostenibles.

El conocido lema Piensa global y actúa local resume el espíritu de esta iniciativa. La Agenda 21 tiene 40 capítulos que se pueden resumir en cinco: consumo sostenible, conservación de agua, suelos y aire, equilibrio territorial, biodiversidad y reducción de residuos.



El efecto invernadero

Euskadi no cumple suficientemente los objetivos de este programa global por su elevada producción industrial y el tráfico de sus carreteras, que son los principales factores contaminantes.

Los combustibles fósiles (gasolina, petróleo y carbón) son los grandes responsables de la emisión de gases ya que, al quemarse, emanan dióxido de carbono a la atmósfera, que crea el peligroso efecto invernadero. Desde 1990 las emisiones de Co2 en Euskadi han crecido un 28%, más que en España y la Unión Europea.

Además, tenemos más asignaturas pendientes de la Agenda 21: seguimos consumiendo demasiado y cargando el ecosistema, falta una estrategia seria para promocionar el transporte no rodado y no se ha avanzado suficientemente en la reducción de residuos.

En Euskadi, el tráfico sigue creciendo, al igual que el consumo energético, lo que nos aleja del desarrollo sostenible. Para conseguirlo hacen falta "cambios drásticos en los modelos de producción y consumo", según el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno vasco.

Reducción de residuos

La eliminación de los residuos fósiles para paliar el efecto invernadero, es todo un reto. Se trata de producir y utilizar de manera más eficiente nuestras fuentes energéticas para conservar mejor el medio ambiente.

(Continúa) ►

Lo mismo pasa con la electricidad. En sí no es contaminante, pero sí lo son las formas que se utilizan para obtener energía eléctrica. La mayoría sale de las centrales térmicas, que producen calentamiento global y lluvia ácida, y de las centrales nucleares, que producen residuos radioactivos muy contaminantes y cuya toxicidad dura millones de años. El gas, en cambio, es menos contaminante.

Mientras científicos e investigadores buscan energías alternativas e investigan técnicas para eliminar estos desechos peligrosos, toca ahorrar energía y subirse al carro del consumo sostenible.

Algunas recomendaciones son tan sencillas como reciclar los desechos de nuestros hogares, utilizar transporte público, ahorrar gasolina en el coche no acelerando innecesariamente, usar el aire acondicionado con moderación, evitar viajar con las ventanillas abiertas o pintar las paredes de casa con pinturas al silicato y no con pinturas plásticas, que son mucho más contaminantes. Todos los derivados del petróleo lo son.

Energías limpias

Junto a estas prácticas de consumo responsable, las energías alternativas ofrecen un rayo de esperanza en el problema medioambiental. Frente a las tradicionales, las energías renovables son una herramienta limpia para asegurarnos calefacción, agua caliente y aire acondicionado en casa y respetar la naturaleza.

Estas energías renovables, además, son más baratas que las convencionales y tienen la enorme ventaja de que no

se agotan. Las más conocidas son la energía solar térmica y fotovoltaica.

El sol es el mayor emisor de energía. El uso de la energía solar es rentable a medio plazo y en poco tiempo se amortiza su instalación. La energía fotovoltaica utiliza paneles solares para la electrificación de edificios, para el bombeo de agua, la señalización o el alumbrado, mientras la energía solar térmica se destina a la producción de agua caliente y calefacción.

La energía eólica, que aprovecha la fuerza del viento para producir electricidad, y la geotérmica, que nace en el interior de la tierra, son otras alternativas para sustituir a los contaminantes combustibles fósiles, aunque todavía la energía solar y la eólica sólo representan el 2% de la producción mundial energética.

Para reemplazar a los combustibles actuales, se están desarrollando prototipos de vehículos a base de hidrógeno, con la prometedora pila de combustible, con la que del tubo de escape sólo sale vapor de agua. Ya hay prototipos de este tipo de coches.

El uso de la biomasa como fuente de energía es otra opción, igual que la obtención de gas metano de los vertederos y de los residuos de la ganadería, el alcohol fermentado del azúcar o los aceites combustibles extraídos de la soja ...

La explotación al máximo de los recursos naturales del planeta tiene su precio. Los recursos se agotan y el planeta no aguanta nuestro ritmo de consumo; algunas costumbres sociales y prácticas industriales amenazan nuestro entorno. Evitar que siga sucediendo depende de todos.



Nuevas medidas de seguridad en los aeropuertos europeos

Frente a la amenaza de los explosivos líquidos, la Unión Europea (UE) ha adoptado nuevas medidas de seguridad que restringen la cantidad de líquidos o sustancias de consistencia similar que los pasajeros pueden llevar consigo cuando pasan los controles de seguridad de los aeropuertos comunitarios. Estas medidas son aplicables a todos los pasajeros que salgan de los aeropuertos de la UE, independientemente de su destino.

No obstante, las nuevas medidas no limitan la adquisición por los pasajeros de estos líquidos o sustancias en las tiendas situadas más allá del punto de control donde usted muestra su tarjeta de embarque o a bordo de las aeronaves operadas por una aerolínea de la UE.

Estas medidas se aplican desde el 6 de noviembre de 2006 en todos los aeropuertos de la Unión Europea y en los de Noruega, Islandia y Suiza.

¿Qué es nuevo?

Mientras hace su equipaje

Sólo le está permitido llevar en su equipaje de mano pequeñas cantidades de líquidos. Estos líquidos tienen que ir en pequeños contenedores con una capacidad individual máxima de 100 ml. Cada pasajero tiene que empaquetar estos contenedores en una bolsa transparente de plástico con autocierre de no más de un litro de capacidad máxima (bolsa de aproximadamente 20 x 20 cm.), para facilitar la inspección de estos productos en los controles de seguridad.

Los pasajeros deberán proveerse de dichas bolsas antes del inicio de su viaje.

En el aeropuerto usted tiene que:

- Presentar todos los líquidos dentro de la bolsa citada, separadamente del equipaje de mano, y colocarla en la bandeja proporcionada al efecto en los controles de seguridad, para su examen por parte de los empleados de seguridad.
- Quitarse su chaqueta y/o abrigo y colocarlos en la bandeja. Estas prendas tendrán que ser examinadas separadamente mientras usted es inspeccionado.
- Sacar su ordenador portátil y cualquier otro dispositivo electrónico de dimensiones similares de sus fundas correspondientes, y colocarlos en la bandeja para que sean inspeccionados separadamente de dichas fundas en los controles de seguridad.

A efectos de las nuevas medidas, se consideran líquidos:



Agua y otras bebidas, sopas, jarabes



Cremas, lociones y aceites, incluida la pasta de dientes



Perfumes



Gel, como por ejemplo, gel de ducha o champú



Contenidos de contenedores presurizados, incluido espuma de afeitar, otras espumas y desodorantes



Aerosoles

Cualquier otro de consistencia similar

¿Qué no cambia?

Usted puede todavía

- Llevar los productos autorizados, incluidos los líquidos y sustancias relacionados en el apartado anterior, en las maletas que usted factura; las nuevas medidas sólo afectan al equipaje de mano.
 - Llevar en su equipaje de mano medicinas y comida para bebés, para su uso durante el viaje, presentándolos separadamente en los controles de seguridad, pero no dentro de la bolsa transparente.
 - Comprar líquidos como bebidas y perfumes, bien en cualquier tienda de los aeropuertos de la UE cuando éstas estén situadas más allá del punto de control de seguridad o bien a bordo de una aeronave operada por una aerolínea europea.
- Si estos productos son vendidos en bolsas selladas, no las abra hasta que no haya finalizado su viaje. Si usted va a continuar su viaje en otro aeropuerto de la UE, no abra

esta bolsa sellada hasta que haya salido del último aeropuerto comunitario.

Todos estos líquidos son adicionales a las cantidades de la bolsa de plástico mencionada anteriormente.

Si usted tiene cualquier duda, por favor póngase en contacto con su compañía aérea o agente de viaje con antelación a su viaje.



Preguntas más frecuentes

¿A qué vuelos y en qué países se aplica el nuevo reglamento?

A todos los vuelos que salgan de cualquier aeropuerto de la Unión Europea, independientemente del destino o compañía, así como a todos los pasajeros en transferencia en un aeropuerto de la Unión Europea.

En todos los países integrantes de la Unión Europea: Alemania, Austria, Bélgica, República Checa, Chipre, Dinamarca, Eslovaquia, Eslovenia, España, Estonia, Finlandia, Francia, Grecia, Holanda, Hungría, Irlanda, Italia, Letonia, Lituania, Luxemburgo, Malta, Polonia, Portugal, Reino Unido y Suecia.

Además se aplicará también: en Noruega, Islandia y Suiza.

¿Puedo llevar líquidos en el equipaje de bodega?

Sí. Estas limitaciones son exclusivamente para el equipaje de mano, por lo que usted podrá llevarlo todo en el equipaje facturado. Se recomienda que, en la medida de lo posibles, se facture la maleta.

Excepciones:

¿Se puede llevar algún tipo de líquido?

Los pasajeros podrán llevar en su equipaje de mano líquidos siempre que se introduzcan en contenedores individuales con capacidad no superior a 100 ml., contenidos a su vez en una bolsa de plástico transparente con sistema de apertura / cierre y capacidad no superior a 1 litro. Los contenidos de esta bolsa deberán caber cómodamente y la bolsa con dichos contenidos deberá poder cerrarse completamente.

¿Afecta también a los medicamentos?

Se permitirá llevar en el equipaje de mano medicinas para su uso durante el viaje, presentándoles separadamente en los controles de seguridad, pero no dentro de la bolsa transparente.

Se recomienda que, en la medida de lo posible, el pasajero lleve consigo la receta médica.

¿La comida de bebés se puede llevar en el equipaje de mano?

(Continúa)

Se permitirá llevar en el equipaje de mano comida para bebés, para su uso durante el viaje, presentándola separadamente en los controles de seguridad, pero no dentro de la bolsa transparente.

Se podrá pedir prueba de autenticidad en el control de seguridad.

Si por motivos de enfermedad necesito una dieta especial durante el vuelo, ¿puedo llevarla en el equipaje de mano?

Se permitirá llevar en el equipaje de mano aquellos alimentos que el viajero necesite durante el vuelo por necesidades médicas, por ejemplo los celíacos.

Se recomienda que, en la medida de lo posible, el pasajero lleve consigo la receta médica.

¿Puedo traer la bolsa desde casa?

Se debe traer la bolsa ya preparada desde casa para evitar retrasos, así como colapsos en los filtros de pasajeros. De esta forma sólo tendrá que sacarla y depositarla en la bandeja.

¿Cuántas bolsas puedo traer?

Una por pasajero con tarjeta de embarque

Transferencias:

Si vengo de un país que no es Unión Europea y voy a hacer transferencia en uno que sí lo es, ¿puedo traer líquidos en mi equipaje de mano?

Al llegar al primer aeropuerto europeo, todos los líquidos que se quieran llevar en el equipaje de mano deberán ir en recipientes no superiores a 100 ml. Y dentro de una bolsa transparente con capacidad de 1 l., con las excepciones de los medicamentos y comidas para bebé y dietas especiales. Todo lo que no se presente de esta manera deberá abandonarse antes de la entrada en la zona de seguridad de dicho aeropuerto.

Por lo anterior se recomienda que, en la medida de lo posible, todos los líquidos vayan en el equipaje de bodega y se facturen.

¿Puedo comprar líquidos en los bares, restaurantes y máquinas del aeropuerto para consumir en el avión?

Hay que diferenciar si los líquidos se compran antes del control de seguridad o después del mismo.

Antes del control de seguridad: Los líquidos comprados en estos puntos de venta no podrán pasarse por el control de seguridad y tendrán que ser consumidos antes.

Después del control de seguridad: Los líquidos comprados en estos puntos de venta podrán subirse a bordo, siempre y cuando se consuman durante el vuelo.

Si compro algún líquido o gel que venga envuelto en caja, ¿es necesario retirar dicha caja?

No. No sólo no es necesario, sino que debe mantenerse la caja.

Tengo que hacer tránsito en un aeropuerto español, pero vengo de un país que no pertenece a la Unión Europea. ¿Qué ocurre en este caso si he comprado algún líquido o gel en las tiendas del país de origen?

En ningún caso se permitirá en ningún control de seguridad de la Unión Europea, ningún producto líquido o gel que sea adquirido en terceros países no pertenecientes a la UE y que vayan en el equipaje de mano. Estos productos deberán ser facturados en el equipaje de bodega en el aeropuerto de origen.

¿Hay límite de cantidad de productos líquidos o geles comprados en las tiendas situadas después del control de seguridad?

No, no hay límites en estas compras.

¿Qué pasa si hago tránsito en algún aeropuerto que no pertenezca a la Unión Europea y he comprado algún producto líquido o gel en las tiendas de un aeropuerto de la UE situadas una vez pasado el control de seguridad?

En ese caso, no será necesaria ninguna medida extra de seguridad.

No permitidos	Sí permitidos
Maquillaje líquido	Barra de labios
Cremas	Queso sólido
Mantequilla	Maquillaje en polvo
Vaselina	Colorete
Máscara líquida (Rimmel)	Polvos de talco
Aerosoles / Desodorante roll-on	
Gel, champú	
Queso de untar	

Proceso judicial AFINSA-FORUM

Los contratos de Afinsa eran y son contratos de ahorro

Desde diferentes y heterogéneos sectores, cada uno con sus intereses particulares, se defiende el carácter de “compraventa mercantil” de la operativa de Forum y Afinsa. Tanto los responsables directos del fraude (los ex directivos de Forum y Afinsa), como el Gobierno a través del Ministerio de Consumo y la oposición, sostienen que los afectados no invertían sus ahorros sino que compraban sellos. Nada más lejos de la realidad ni más peligroso para los intereses de los afectados, y que extraño que coincida toda esta gente que tienen intereses tan distintos. Como ha sostenido la organización ADICAE desde 2002 y ha sido apoyada por Hacienda, la Fiscalía Anticorrupción, los jueces de lo penal y mercantil, en los debates en el Congreso de los Diputados, el propio presidente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la gran mayoría de los expertos financieros, esta operativa era captación de ahorro del público, y por tanto debería haberse regulado como tal o clausurado inmediatamente como fraude. La única manera de defender el dinero de los afectados es el carácter financiero del contrato que firmaban.

Normativa inadecuada. Déficit de control e inspección

El error más grave por parte del Estado se originó a la hora de establecer una regulación para este sector que bien analizado era fraudulento desde el principio. En 2003, después de las denuncias de la organización ADICAE, de forma tardía, acelerada y sin debate parlamentario, se dio por buena una norma, la Disposición Adicional Cuarta, que negaba arbitrariamente el carácter de ahorro financiero a esta operativa. La consecuencia de ello es que ni se estableció por ley mecanismos para controlar financieramente la contabilidad de estas empresas ni se derivó su supervisión hacia los organismos que realmente son los únicos competentes y capaces de ello: CNMV, Banco de España y la Dirección General de Seguros. La labor de estos organismos y cual otro con capacidad para inspeccionar la contabilidad y la operativa, hubiera detectado inmediatamente el fraude y hubiera evitado una catástrofe de las dimensiones sociales que estamos viendo, ya que no hay que olvidar que esta trata se sostenía por la entrada cada vez mayor de nuevos clientes en la cadena.



Hacienda debe renunciar a sus privilegios y debe obrar justamente con las víctimas

La Agencia Tributaria, al igual que la Seguridad Social y las entidades Bancarias con hipotecas a su favor, gozan de un derecho de cobro preferente en un procedimiento concursal, por encima incluso de los propios ahorradores afectados. La plataforma EKE-ADICAE estima, y así lo va a exigir, que la Agencia Tributaria renuncie a este privilegio de cobro preferente. Existe base legal para ello y los equipos jurídicos ya están trabajando. En un procedimiento concursal que afecta a unas entidades que captaban ahorro del público, no pueden existir tales privilegios que esquilmaría aún más a los afectados. La discusión sobre las obligaciones fiscales de Forum y Afinsa y de los afectados con Hacienda es una cuestión legal que esperamos se dilucide justamente a favor del patrimonio que debe repartirse entre los clientes perjudicados en los tribunales penales y concursales.

El proceso concursal en marcha

La administración judicial de Afinsa ya está enviando a los afectados cartas donde informan de la deuda que consta en los archivos informáticos de esta compañía. El plazo para comunicar formalmente los créditos a los Administradores finaliza el 16 de Noviembre.

La petición de documentación original que se pide en la carta de los administradores puede evitarse poniendo la fórmula “respecto a la documentación original designo los archivos de Afinsa en poder de la administración concursal”.



consultorio inmobiliario

La Federación contesta

Háganos llegar sus consultas a: Federación de Consumidores de Euskadi. C/ Juan de Ajuriaguerra, 9-7º. 4
8009 BILBAO o por correo electrónico a: eke@arrakis.es

¿Es posible la reclamación de la cuota de comunidad al inquilino de una vivienda?

La obligación de pago de la cuota de comunidad es exclusivamente del propietario a tenor de lo preceptuado en la Ley de Propiedad Horizontal.

Dicha Ley determina la obligación de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido. Por lo que le reclamaciones ha de realizar al propietario de la vivienda independientemente de los pactos contractuales dado que los mismos no eximen del citado pago al propietario.



¿Qué cantidad se ha de entregar como fianza para formalizar contrato de arrendamiento?

La ley de arrendamientos Urbanos establece que al tiempo de celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de vivienda y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.



Se ha producido un deterioro en varios buzones del inmueble. ¿Quién ha de abonar la reparación o sustitución?

Todo aquello que se encuentre en zona común, como buzones, portero automático, decoración etc tienen la misma consideración, es decir se consideran comunes. Por lo tanto aunque los buzones sirvan para la correspondencia privada son elementos comunes, pues si se consideraran privativos supondría que cada uno de los propietarios podría cambiarlos o repararlos con materiales diferentes, etc., con un gran desmerito para la estética del portal, de ahí que la reparación y mantenimiento corresponda a la comunidad, salvo que en junta general se acuerde su sustitución o reparación de forma diferente.

¿El cargo de secretario y administrador pueden recaer en la misma persona?

La Ley de Propiedad Horizontal establece tal posibilidad al igual que nombrarse independientemente ambos cargos. El cargo de Administrador y, en su caso, el de Secretario-Administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

Efectividad del contrato verbal de arrendamiento.

Los contratos entre partes, no tienen porque ser escritos, es suficiente que se acredite el compromiso entre ellas. En el contrato de arrendamiento el pago y la aceptación del mismo por ocupar el piso, significa ya la existencia de un contrato de arrendamiento.

La actual Ley de Arrendamientos Urbanos, en su artículo 9, permite que el arrendamiento dure hasta cinco años, por decisión del arrendatario, salvo que este manifieste al arrendador su voluntad de no renovarlo.

Por ello el arrendador no puede ejercitar la acción de desahucio hasta que transcurra el periodo citado, es decir, cinco años, pero si cabe la acción por falta de pago de la renta.

Abono por parte del inquilino de los recibos de comunidad. Finalizado el contrato, ¿existe la posibilidad de reclamar el saldo positivo?

El pago de las cuotas de comunidad no le ha otorgado facultades ni legitimado para exigir los saldos resultantes, en este caso positivos, al finalizar el contrato. El pago de las cuotas supone un acuerdo con el propietario de la vivienda, no la concesión de acciones o facultades especiales.

Por ello, opinamos que no tiene ningún derecho a reclamar a la comunidad, que ha recibido de esa vivienda la misma cantidad que el resto, si se ha limitado a pagar lo pactado en el contrato. En todo caso podrá reclamar al propietario que es el que se beneficia del saldo positivo.

¿Cuál es el quórum para la aprobación de los estatutos y el reglamento de régimen interior?

Lo primero que hay que hacer es diferenciar, pues la aprobación de un Estatuto, según la Ley de Propiedad Horizontal, necesita de la unanimidad, pero si lo que se trata es de aprobar unas normas de funcionamiento de los servicios es decir un Reglamento de Régimen interior, entonces la mayoría es suficiente, pues se trata de cuestiones de mera administración, que obligan a todo propietario mientras no sean modificadas en la forma prevista para los acuerdos de administración.

Obras de conservación. Su regulación en la Ley de Propiedad Horizontal.

Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad y seguridad.

Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

En caso de discrepancias sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación estará afecto el piso o local en los términos establecidos en el artículo 9 de la LPH.