

¿Deben los bajos y locales comerciales hacer frente a los gastos derivados de la instalación del ascensor ?

La decisión de instalar ascensor en una comunidad de propietarios supone en la mayoría de los casos un conflicto de intereses entre los propietarios de las plantas bajas y locales comerciales y el resto de los vecinos, puesto que el "sentido común" hace plantearse a éstos la pregunta : "si yo no uso el ascensor, ¿Para qué lo voy a pagar?".

En primer lugar, hay que tener en cuenta que en Cataluña existe una regulación específica y diferente a la del resto del estado, por la que se permite aprobar la instalación del ascensor en una comunidad de propietarios tan sólo con el voto favorable de la mayoría de los propietarios que deben representar la mayoría de las cuotas de participación en primera convocatoria o la mayoría de las cuotas de los propietarios presentes o representados en segunda convocatoria, por lo que no es difícil obtener la validez de dicho acuerdo. Asimismo, y de no alcanzarse la mayoría necesaria para su validez, cualquier propietario con discapacidad física puede pedir a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a realizar la instalación del ascensor, cuyos gastos correrán a cargo de la comunidad.

Esto es, dicho acuerdo vincula a toda la comunidad, incluyendo en consecuencia, a los propietarios de los bajos y locales, quienes no podrán negarse al pago de la instalación ni al mantenimiento del ascensor, considerando que el inmueble aumenta su valor una vez instalado el ascensor, beneficio del que obviamente, también se benefician los propietarios de los bajos y locales.

Por lo que, tan sólo podrán dejar de pagar por dicho concepto en el caso que, los propios estatutos de la comunidad o un acuerdo adoptado válidamente en la correspondiente junta de propietarios, prevean de forma clara y precisa que se exonera al pago de los gastos derivados de la instalación del ascensor a las plantas bajas y/o a los locales comerciales, por entender que éstos no lo usan ni tienen acceso al mismo, como sería el caso de los locales comerciales con acceso independiente a la calle o en los casos en que el ascensor funcione exclusivamente con llave, sin tener acceso a la misma las plantas bajas.

Hortensia San Francisco
Abogada