

Un problema que sube y baja

No se pierda esta información si...

...quiere instalar un ascensor en su edificio

...algún vecino no quiere pagar su instalación

...está descontento con su mantenimiento



Demasiado a menudo los ascensores, más que un elemento de comodidad, constituyen una fuente de problemas. Su instalación en edificios que todavía carecen de él, las discrepancias entre vecinos, el impago de derramas, la contratación del servicio de mantenimiento y otras muchas complicaciones hacen procedente recordar los aspectos legales más importantes en torno a los ascensores.

¿Qué pasos hay que dar para instalar ascensor en el edificio?

El presidente de la comunidad de propietarios convocará una junta con este punto en el orden del día y citar debidamente a todos los propietarios, incluidos los que no residan en el edificio. El acuerdo es válido si el 60% de los propietarios, que representen a su vez el 60% de las cuotas de la comunidad, votan afirmativamente.

¿Es suficiente con un acuerdo?

En la práctica habrá que adoptar dos acuerdos separados en sucesivas Juntas: uno para acordar la instalación del ascensor por mayoría doble de 3/5 (60%), y el segundo acuerdo por mayoría simple para aprobar, de entre los proyectos técnicos y presupuestos, el más conveniente.

¿Deben pagar también los vecinos que votaron en contra de la instalación del ascensor?

Cuando el acuerdo adoptado es válido, la obra será pagada por todos los propietarios, incluidos quienes votaron en contra, y también por los propietarios de pisos bajos y locales comerciales. Los tribunales justifican esta obligación de pago porque el ascensor es en la actualidad un bien necesario para la habitabilidad del edificio. Además, el hecho



de no usar un elemento común no exime de contribuir a su pago porque, aun así, la instalación de ascensor es una mejora del inmueble que beneficia a todos sus propietarios.

Si un propietario no quiere pagar, ¿qué puede hacer?

Para no estar obligado, debe constar la exención en las escrituras de bajos o locales. Si no es así, puede solicitar a la Junta que someta esta cuestión a votación. Si hay algún propietario que se opone a que quede liberado de pago, tendrá que desembolsar las cantidades estipuladas. Si, pese a todo, sigue negándose, podrá ser demandado por la comunidad por impago.

Cuando la instalación del ascensor ocupa parte de un local o afecta a alguna vivienda, ¿sus propietarios pueden negarse?

Sí, pueden negarse y la comunidad tiene que pedir su consentimiento expreso. Hoy, los tribunales reconocen que ninguna ley permite a las comunidades realizar una expropiación forzosa a alguno de sus propietarios. Por tanto, los afectados pueden negarse y la comunidad no podrá instalar el ascensor ocupando parte de un local o vivienda si su propietario se opone. Además, si acepta, tiene derecho a ser indemnizado.

¿Que pueden hacer la comunidad y el propietario afectado para alcanzar un acuerdo?

Hay que buscar soluciones técnicas, solicitar otros proyectos de instalación que no afecten a la propiedad privada de los vecinos, aunque resulten más costosos. Si no hay solución técnica que evite la cesión, lo mejor es negociar una compensación económica.

MANTENIMIENTO

El mantenimiento y la conservación del ascensor son obligación de la comunidad de propietarios, que debe velar por el perfecto funcionamiento de la máquina e impedir su uso cuando no ofrezca las debidas garantías de seguridad.

¿Qué obligaciones le corresponden a la comunidad?

- a_ Contratar el mantenimiento y revisiones de la instalación con una empresa inscrita en el Registro de Empresas Conservadoras.
- b_ Solicitar las inspecciones periódicas.
- a_ Impedir el funcionamiento de la instalación cuando tenga conocimiento de que no reúne las debidas condiciones de seguridad.
- c_ Notificar los accidentes al órgano territorial competente de la Administración Pública (por lo general, la delegación territorial del Departamento de Industria) y a la empresa encargada del mantenimiento. Además, no se podrá utilizar el ascensor hasta que, tras los reconocimientos pertinentes, lo autorice la Administración.
- d_ Facilitar a la empresa de mantenimiento las revisiones y comprobaciones.

Contratos de mantenimiento

Los contratos de mantenimiento pueden tener una duración de uno, tres, cinco o incluso diez años, según las empresas. La mayoría de los contratos incluye cláusulas de prórroga automática por iguales periodos al inicial si ninguna de las partes pide, con una antelación de varias mensualidades antes del término del acuerdo, su conclusión definitiva. Además, recoge una cláusula que cuantifica la indemniza-

NUESTROS CONSEJOS:

- antes de contratar a una empresa de mantenimiento, hay que solicitar varios presupuestos.
- si rescinden el contrato con antelación, cumplan los plazos de preaviso.
- si el plazo del contrato es muy largo y la indemnización abusiva, intenten alcanzar un acuerdo, dejando constancia escrita. Y, si fuera preciso, lleven a juicio a la empresa.

ción a favor de la empresa de mantenimiento en caso de ruptura anticipada por parte de la comunidad de propietarios.

¿Son legales plazos tan largos como cinco o diez años?

Son abusivos, porque suponen un privilegio a favor de la empresa, que se asegura la permanencia de la clientela bajo la amenaza de compensaciones económicas desorbitadas. Esto representa un claro perjuicio para las comunidades, que no pueden contratar a otras empresas que ofrezcan condiciones mejores.

¿Pueden las empresas de mantenimiento exigir grandes cantidades de dinero si la comunidad rescinde anticipadamente el contrato?

Esa práctica constituye un abuso si no se pacta también una indemnización a favor de la comunidad para el caso de que sea la empresa quien resuelva anticipadamente. No obstante, esta condición no evita siempre la obligación de la comunidad de indemnizar. Lo que están haciendo algunos tribunales es reducir la indemnización señalada en el contrato. ◀