

ARIZA

@administraciones

su comunidad  en su casa

CAMBIO A VIDEOPORTERO

La sustitución del intercomunicador existente por uno nuevo, por inutilidad del mismo dada la dificultad para encontrar repuestos y atender las averías que se produzcan, como consecuencia de su antigüedad, precisa solo de la mayoría simple de votos y cuotas de los asistentes en segunda convocatoria, sin que sea necesaria la conformidad tácita que se contempla en el apartado 1 del artículo 17, que se refiere a los acuerdos de unanimidad o mayorías cualificadas.

Ahora bien, el artículo 11 dice :

“1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, según su naturaleza y características.

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.”

Aquí es donde se plantean dudas. En el caso de que el importe de la modificación sea superior al de tres mensualidades ordinarias, si el cambio a video portero se considera una mejora no requerida para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad, entonces el disidente no estará obligado a su pago, incluso cuando no se le pueda privar del servicio.

Desconocemos el importe del gasto, las características del edificio y de su entorno, por lo que resulta difícil definirse sobre algo que se ve afectado por la subjetividad. No obstante nos atrevemos a considerar que se trata de una adecuación a las técnicas existentes y extendidas por doquier hoy y que no sucedía así cuando, hace treinta años, se construyó ese edificio. Por otro lado las circunstancias sociales demandan una mayor seguridad, a lo que ayudaría esta instalación. Si por demás en su zona, edificios de similares características de reciente edificación, disfrutaban de ese servicio, como es de suponer, no creo que se pueda considerar una mejora innecesaria.

Pero esto solo es definitivo cuando haya sentencia en el caso de una demanda de impugnación del acuerdo. Entre tanto es ejecutivo, si bien sería aconsejable esperar los tres meses desde la fecha de comunicación del acuerdo antes de encargar el trabajo.

ARIZA ADMINISTRACIONES