

ARTÍCULO

Exoneración de gastos por no utilización

¿Qué sucede si su local comercial no hace uso de un servicio común del edificio?

En los edificios suelen existir elementos o servicios comunes que únicamente utilizan las viviendas y a los que los locales tal vez ni siquiera tienen acceso (por ejemplo, el ascensor o la portería cuando el local tiene acceso directo desde la calle). En estos casos la norma establece lo siguiente:

- La obligación de contribución a los gastos comunes no depende del uso que se haga de ellos. En consecuencia, todos los copropietarios están obligados a pagar, con independencia del uso que hagan de los elementos comunes.
- Para dejar de contribuir a los gastos de mantenimiento, el local debe ser exonerado expresamente por la comunidad (salvo que los estatutos ya prevean esa exoneración). Y si bien la ley no indica la mayoría necesaria para adoptar un acuerdo de este tipo, los tribunales suelen entender que debe tomarse por unanimidad, dado que implica una modificación del reparto de gastos establecido en el título constitutivo o en los estatutos.

Estatutos

Revise los estatutos de su comunidad de propietarios por si se hubiera exonerado de pago a algunos copropietarios cuando no hagan uso de un determinado servicio. Si no establecen nada, deberá contribuir a los gastos de instalación, pero podrá pactar la exoneración de los gastos de mantenimiento.

Estudiaremos su caso y negociaremos con la comunidad la exoneración del pago de los gastos de mantenimiento de aquellos servicios o elementos comunes que no utilice.