

El no uso de los servicios comunes y su mal funcionamiento

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 1 de junio de 2017, jueves.

Algunas veces se pretende dejar de pagar los gastos generales por no usar los servicios o no habitar en el edificio, y estas no son causas suficientes para eximirse de la contribución a los gastos comunitarios.

Si esta posibilidad existiera, cosa que han pretendido algunos, especialmente aquellos que viven en el extranjero, incluso los que tienen solo la propiedad para pasar una temporada, ello supondría un grave quebrante para el resto de los propietarios, los que habitan de forma permanente en el edificio, que tendrían que afrontar una mayor proporción en los gastos, sin disfrutar de un mayor servicio.

La claridad de previsión que hace la Ley de Propiedad Horizontal al respecto, es que "la no utilización de un servicio no exime del cumplimiento de las obligaciones".

A las comunidades se les presenta igualmente en algunas ocasiones la protesta o reclamación de algún propietario, que deja de satisfacer los recibos periódicos aprobados de gastos generales, bien sean ordinarios o extraordinarios, por el hecho de un determinado servicio no funciona correctamente o lo hace de manera deficitaria.

Hay veces que la reclamación está fundamentada con hechos y pruebas objetivas; y otras que sólo lo es desde el punto de vista parcial y subjetivo del propietario.

El no uso de los servicios comunes y su mal funcionamiento

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 1 de junio de 2017, jueves.

Es evidente que la comunidad está obligada a prestar este servicio y al mantenimiento de todos y cada uno de los elementos comunes, por lo que caso de que no ocurra así el propietario está en su perfecto derecho en exigir las obras o reparaciones correspondientes, pero hay que añadir que esta situación - justificada o no- no permite ni mucho menos dejar de pagar en ningún momento, pues una cosa es exigir el derecho del funcionamiento de los servicios, y otra, que cada uno pueda decidir directamente -ser Juez y parte- que la mejor forma de solucionar el problema es dejar de pagar.

No es así y no lo puede ser al carecer de base legal para tal postura, sin perjuicio, como antes se dice, de exigir lo que corresponda, bien por la vía de la Junta de propietarios y, en su caso, a través del proceso judicial, pero nunca determinando por cuenta propia que la solución pasa por no satisfacer los recibos de gastos comunitarios.