

De indiscutible interés es el tema que a diario se plantea entre los vecinos, cada vez más agudizado por la falta de presión en las líneas de agua, llegando en muchos casos a no abastecer a partir de determinada altura del edificio Situación que empeorará en lo sucesivo.

Las empresas que tienen la concesión por parte de los Ayuntamientos, se ven obligados por mandato superior a bajar la presión por la noche y ahorrar como consecuencia de la sequía, lo que produce verdaderos problemas a los habitantes de las ciudades, especialmente en los edificios a cuyas viviendas de cierta altura no llega con presión el agua.

Las Ordenanzas prohíben la instalación de bombas directamente a la red, pues una sola instalación podría absorber la total presión de la red que llega a un edificio, y la única solución (como ejemplo) es la instalación de un depósito, y un equipo de presión para conseguir el suficiente fluido y abastecer a las viviendas a partir de la planta que no tenga presión.

A su vez se plantea en la mayoría de los casos la falta de sitio comunitario para la instalación del depósito, por lo que hay que hacer un estudio por un técnico competente para darle solución, y el otro problema es la adopción del acuerdo en la Junta de propietarios por la disidencia de algunos al entender que es una innovación o mejora, y a él no le hace falta, vive en el primero.

Si el estudio es viable y se propone la instalación de un reducido depósito en el cuarto de batería de contadores de agua u otro lugar comunitario, y a su vez proponen por la insuficiencia del depósito cortar la batería de contadores individuales en dos, esto es, una sección desde el primer piso hasta el que tenga presión directa de la red, y el resto, hasta la última planta, conectados al equipo antes indicado, se asegurará la presión a todas viviendas. Por otro lado también se puede hacer la instalación para todas las viviendas, y a las primeras plantas colocar una válvula de retención de presión para que no se produzcan daños en las líneas.

Planteada la propuesta técnica de que este equipo no dará servicio a todas las viviendas o si, ahora queda por dilucidar desde nuestra perspectiva profesional cómo se adopta el acuerdo, y si es de aplicación exclusiva el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, o si de contrario, se trata de una obra necesaria.

Las innovaciones y mejoras. Depósitos de agua y equipos de presión

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 8 de abril de 2018, domingo.

Dispone el artículo 17. L.P.H. en su regla “4ª Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad...” (esta palabra de habitabilidad es muy importante)

“ No obstante, cuando por el voto de las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado....”

Planteado de esta forma, siempre habrá propietarios disidentes, especialmente entre quienes no se les conecta el equipo por no ser necesario al tener presión desde la red de calle, pero analizando el contenido de la regla cuarta de este artículo de la Ley, el tema planteado hoy, no se trata de una innovación no necesaria, ni mejora no requerida para la habitabilidad, ya que el agua es necesaria para la habitabilidad.

Una vivienda no puede ser habitable si no tiene agua, y la comunidad por acuerdo de mayoría simple (Art. 17.7) de la Ley puede adoptar el acuerdo. Al disidente solo le queda el camino del artículo 18 L.P.H., esto es, la impugnación judicial.