

Las mejoras e innovaciones

José Miguel Alonso Sanz (*)

La ley de Propiedad Horizontal distingue en su art. 11, entre nuevas instalaciones, servicios y mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características, y las que sí sean requeridas a tal fin.

Estas últimas serán obligatorias para todos los propietarios, y por el contrario aquellas sólo podrán ser exigidas a los disidentes cuando no excedan del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Si exceden no resultarán obligados, ni se modificará la cuota, incluso en el caso de que no pue-

da privársele y el disidente desea posteriormente participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento debidamente actualizados, aplicando el correspondiente interés legal.

Tal principio de exclusión de pago tiene a su vez una excepción establecida en el párrafo 3º del art. 11 de las L.P.H. modificado recientemente por la Ley 51/2003 de 2 de Diciembre sobre igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, que es la siguiente: Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de ACCESIBILIDAD, la Co-

munidad quedará obligada al pago de los gastos, AÚN CUANDO SU IMPORTE EXCEDA DE TRES MENSUALIDADES ORDINARIAS de gastos comunes.

Si la innovación hace inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, se requerirá en todo caso, para ser realizada, el consentimiento expreso de éste.

Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble, serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectadas al pago de dichas mejoras.

(*) Letrado Asesor Jefe