

# JORNADA FORMATIVA

**LOS BAJOS COMERCIALES Y SU PARTICIPACIÓN EN LA DIVISIÓN HORIZONTAL**

**PONENTE: Sonia Canay Pazos (Departamento Jurídico de SIGA98)**



# ¿CÓMO PARTICIPA UN BAJO COMERCIAL (O UN LOCAL) EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?



## Primer paso, la división horizontal

Siempre  
obligados  
a

- ✓ El fondo de reserva, que es como mínimo del 10% del último presupuesto ordinario aprobado.
- ✓ Seguro comunitario.
- ✓ Los gastos de la cuenta bancaria.
- ✓ Los gastos de administración.
- ✓ Contribuir en las obras de los elementos comunes.

Puede  
estar  
exonerado  
de

- ✓ Gastos corrientes del portal.
- ✓ Gastos extraordinarios en servicios que no utiliza.
- ✓ Gastos sobre elementos a los que no tiene acceso.



## Al adquirir un bajo revisa

- ✓ Si está al corriente de deudas con la comunidad.
- ✓ La información urbanística de usos.
- ✓ La capacidad de segregación y agrupación.
- ✓ La accesibilidad y los cambios de uso.

- ✓ De qué gastos está exonerado.
- ✓ Las servidumbres con las que cuenta en escritura.
- ✓ Los mantenimientos y las rehabilitaciones previstas.
- ✓ Los límites y obligaciones sobre fachadas.

# ¿CÓMO SE VOTA?

Cuando no vas a la reunión, también votas



Sólo se vota estando al corriente de pagos\*

No voy

30 días desde  
recepción del  
acta para  
oponerse

Los ausentes pueden ir en contra del voto mayoritario

Voy a la  
reunión o  
mando  
representante

SÓLO PUEDO  
IMPUGNAR LO QUE  
VOTO EN CONTRA  
O SALVO EL VOTO

La abstención va al voto mayoritario, no es salvar el voto.

# LOS ASCENSORES

No los uso y me piden que los pague. CONTRIBUYO SI

## Nunca hubo ascensor

Si se trata de dotar del servicio de ascensor, la jurisprudencia entiende que los bajos están obligados por el acuerdo mayoritario de la comunidad de instalación, ya que el inmueble tiene una revalorización que repercute en todas las propiedades. Como no había un ascensor, no habrá cláusula de exoneración .

## Hay ascensor pero no accesibilidad

Si se trata de cambiar el ascensor para alcanzar accesibilidad en cota cero, aunque el servicio ya existiese, hay que consultar la exoneración estatutaria ... aunque la tendencia jurisprudencial es a la participación



!! OJO !!

Si se ha aprobado como obra necesaria, el límite de contribución son 12 mensualidades de cuota ordinaria.  
El bajo sólo está obligado a lo imprescindible en el presupuesto, no a las mejoras.



TIC DE LOS COLEGIOS DE GESTORES  
ADMINISTRATIVOS DE ESPAÑA  
986 86 61 71- [WWW.GESTORES.NET](http://WWW.GESTORES.NET)