

PROTOCOLO DE ASCENSORES CON ACCESO DIRECTO A VIVIENDAS PRIVATIVAS.

D. -----, en su calidad de propietario de la vivienda..... del edificio de propiedad horizontal de la calle..... SUSCRIBE Y ASUME LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE PROTOCOLO:

FDO.

FECHA.

La Comunidad de Propietarios, según acuerdo de fecha..... ha decidido la instalación de un ascensor comunitario en el edificio que consta de Plantas ya que se presenta como necesario para la habitabilidad y uso total del inmueble, quedando calificado como de servicio común de interés general; y como tal obra necesaria para la habitabilidad del inmueble.

Una vez analizadas las cuestiones técnicas para la instalación del ascensor, las particularidades arquitectónicas del edificio, hacen que la única forma de instalación sea a través de un ascensor con llamadas restringidas a usuarios mediante el uso de códigos o llaves y en los que la parada del ascensor queda habilitada:

- con acceso a zonas no comunitarias
- con acceso únicamente a vivienda privativas.

De esta forma, debe garantizarse el acceso al ascensor a los únicos usuarios que pueden acceder a cada planta, y cada vivienda, que resultan ser el usuario autorizado, el operario advertido y autorizado por parte de la empresa conservadora, y el personal de equipos de emergencia.

A la vista de los antecedentes expuestos se hace imprescindible que por parte de la Comunidad de Propietarios y de cada uno de los propietarios, usuarios restringidos del ascensor, se habiliten mecanismos que garanticen el acceso a todas las plantas o paradas del ascensor, tanto por motivos de de seguridad como para facilitar las labores de mantenimiento del ascensor. En ambos casos se trata de obligaciones legales cuyo cumplimiento corresponde a cada propietario de las viviendas que se ven beneficiadas con la instalación del ascensor y todo ello al amparo del art. 9 de la LPH que establece las siguientes obligaciones de los propietarios:

Son obligaciones de cada propietario:

- a. Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

- b. Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarcido los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- c. Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en el las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.
- d. Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

A los efectos de dar cumplimiento anticipado a dichas obligaciones y posibilitar que pueda procederse a la instalación del ascensor, con las debidas condiciones de seguridad y accesibilidad, se constituye LA OBLIGACIÓN DE CADA PROPIETARIO DE PERMITIR EL PASO desde la vivienda privativa señalada como....., a favor de la Comunidad de Propietarios y quienes luego se dirán, con arreglo a las siguientes **condiciones:**

Primera: Dicha obligación se constituye para dar cumplimiento a las exigencias legales establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, derivadas de forma directa o indirecta de la instalación del ascensor comunitario y posibilitar el acceso necesario a través de la vivienda a la cabina del ascensor o zona no comunitaria, en los siguientes casos:

- 1-. Para dar cumplimiento a las obligaciones de mantenimiento del ascensor, que deba desarrollar la empresa conservadora. En este caso, el cumplimiento de la obligación de acceso se efectuará a favor del personal autorizado de la empresa conservadora, en los términos que figuren en el respectivo contrato de mantenimiento.
- 2-. Para habilitar el acceso inmediato, en los casos de urgente necesidad por motivos de seguridad en las personas o bienes, incluyendo entre otros, los casos de atrapamiento de personas, acúñamientos, etc... y que precisen el rescate y/o evacuación de personas. En este caso el cumplimiento de acceso se hará de forma inmediata, urgente e incondicional a favor de cualquier persona de la empresa conservadora o de personal de emergencia.

Segunda: El propietario se compromete a facilitar el acceso por su vivienda cuantas veces resulte necesario en atención a los supuestos antes señalados.

Tercera: El contenido de esta obligación se desarrollará facilitando de forma directa el acceso a la vivienda. De igual forma, se facilitarán dos teléfonos de contacto, de uso vigente, de dos personas diferentes, que permitan contactar con el propietario o disponer de las llaves de la vivienda, en caso de ausencia temporal de la vivienda.

El propietario se compromete de igual forma a habilitar cualquier mecanismo que permita disponer de una llave de acceso a su vivienda, exclusivamente para casos de emergencia, quedando concretado este mecanismo de forma interna por la Comunidad, mediante normas de régimen interno y que serán comunicadas a la Empresa conservadora.

Cuarta: En el caso que existiendo una situación acreditada de emergencia que pudiera poner en riesgo la salud o integridad de las personas, y se constatare la necesidad de acceder a la vivienda para proceder al rescate de las personas, el propietario autoriza de forma incondicional dicho acceso al personal de emergencia y de la empresa conservadora, por los medios menos lesivos que resulten necesarios, quedando la Comunidad de propietarios obligada en este caso a indemnizar los daños y perjuicios que se causen.

Quinta: La presente obligación se constituye por tiempo indefinido, en tanto en cuanto resulte necesaria para el uso y servicio del ascensor comunitario y ello aún cuando el propietario dejase, por cualquier causa, de usar el ascensor.

El propietario, queda obligado de forma personal y con vinculación ob rem de la vivienda a que, en caso de transmisión, el adquirente asuma en la escritura pública de compraventa las obligaciones contenidas en la presente. De igual forma, dicha obligación se transmitirá a cualquier ocupante de la vivienda distinto del propietario, quedando éste obligado a hacer constar esta obligación en cuantos documentos contractuales fuere necesario, respondiendo de forma solidaria con el ocupante.

Sexta: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente documento, dará lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios a favor de la Comunidad de Propietarios, así como será responsable directo de cuantos daños y perjuicios pudieran causarse a terceros.

Séptima: El incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones asumidas en el presente Documento, que pudieran suponer un riesgo acreditado para el uso del ascensor, facultará a la Comunidad de propietarios a la privación, temporal o definitiva, del uso del ascensor. Para ello será necesario la previa acreditación por parte de la empresa conservadora de dichos incumplimientos.

Octava: El presente documento se firma por duplicado, debiendo remitirse uno de dichos originales a la empresa conservadora.

FDO.