

Supresión de barreras arquitectónicas en Propiedad Horizontal



GRUPO FRANCIS LEFEBVRE

Índice

Normas Citadas	3
Concepto	3
Requisitos	7
<i>Personas con discapacidad</i>	7
<i>Mayores de setenta años</i>	9
<i>Personas en quienes ha de concurrir la necesidad</i>	10
<i>Necesidad de las obras de reforma</i>	12
Obras obligatorias para la comunidad	13
Acuerdo de la comunidad	16
Inexistencia de acuerdo comunitario	18
<i>Derecho de realizar las obras</i>	18
<i>Limitaciones</i>	19
<i>Procedimiento</i>	19
Gastos y ejecución de las obras	21
<i>Instalación obligatoria para la comunidad</i>	21
<i>Acordada en la junta de propietarios</i>	22
<i>Realizada por el interesado</i>	24
Ocupación o modificación de elementos comunes	24
Necesidad de ocupación de elementos privativos para la instalación	25
El caso particular de la instalación de ascensor	28
Consultas	31
<i>Instalación de ascensor. Mayoría necesaria</i>	31
<i>Colocación de rampa de acceso al portal a petición de un copropietario</i>	32
<i>Instalación de ascensor ocupando parte de un local privativo. Mayoría necesaria</i>	33
<i>Carácter obligatorio de la obra según la cuantía</i>	33
<i>Solicitud de instalación de rampa de acceso por arrendatario</i>	34
<i>¿Puede la comunidad de propietarios obligar al pago de la instalación de ascensor a los locales comerciales?</i>	34
<i>Posibilidad de la eliminación parcial de las barreras arquitectónicas de un edificio</i>	34

Normas Citadas

- ▣ Constitución Española (CE)
- ▣ Código Civil (CC)
- ▣ Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH)
- ▣ Ley 8/2013 de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas
- ▣ Ley 3/1990, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada Habitabilidad de Minusválidos en el Edificio de su Vivienda
- ▣ Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad
- ▣ Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal
- ▣ Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad
- ▣ Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad
- ▣ Real Decreto 1414/2006, de 1 de diciembre, por el que se determina la consideración de persona con discapacidad a los efectos del art.1.2 Ley 51/2003
- ▣ Ley 13/1982, de 7 de Integración Social de los Minusválidos
- ▣ Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía
- ▣ Real Decreto 1553/2005, de 23 de diciembre, por el que se regula la expedición del documento nacional de identidad y sus certificados de firma electrónica
- ▣ Real Decreto 57/2005, de 21 de enero, por el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente

Concepto

La supresión de barreras arquitectónicas se enmarca dentro del mandato a los poderes públicos, contenido en el art.49 de la Constitución Española (CE), de realizar una política de integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que, afirma el citado artículo, ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que la Constitución otorga a todos los ciudadanos. Dentro de estos derechos, está el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, art.49 CE, respecto del cual ordena la constitución que los poderes públicos han de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Se entiende por barrera arquitectónica, toda aquella que dificulte el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía, proceda de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes por naturaleza o por destino.

En el ámbito de la propiedad horizontal, la Ley 8/2013 de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, modifica la LPH, y establece dos sistemas distintos:

1. Obras y actuaciones relacionadas en el art.10.1.b LPH. es decir, las que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Estas obras tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios.

No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas doce mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

2. Obras relacionadas en el art.17.2 LPH, esto es, sin perjuicio de lo establecido en el art.10.1.b LPH, las obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor.

Esta remisión al art.10.1.b LPH hay que entenderla en el sentido que se incluyen aquí las obras que cumpliendo los requisitos enumerados en dicho artículo, el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

En este caso requerirán, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Con anterioridad la Ley 3/1990, de 21 de junio, modificó la Ley de Propiedad Horizontal, para facilitar la adopción de acuerdos que tuvieran por finalidad la adecuada

habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda, como su título expresaba. Para ello eliminó la rigidez propia del régimen de unanimidad para la adopción de acuerdos que implicaran modificación de elementos comunes, contenida en el anterior art. 16 LPH, estableciendo que cuando tuvieran por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificultaran el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía, bastaría el voto de las tres quintas partes del total de los propietarios que a su vez representasen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Ya la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, definió las obras de supresión de barreras arquitectónicas como las de modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las obras necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, art.1.2, e indica que las obras de adecuación de fincas urbanas ocupadas por personas minusválidas que impliquen reformas en su interior, si están destinadas a usos distintos del de la vivienda, o modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, se realizarían de acuerdo con lo prevenido en dicha Ley; que por otra parte concedía a los titulares y usuarios el derecho a promover y llevar a cabo, a su costa, las obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma desde la vía pública, incluso en contra de la decisión de la comunidad.

Posteriormente, la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, por la Ley 8/1999, de 6 de abril, estableció en el art.17.1 que la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Indicando asimismo, que los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

La Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, dio un paso más para la eliminación de los problemas de accesibilidad en los edificios y complejos inmobiliarios privados en régimen de propiedad horizontal. Para ello modificó los artículos 10.2 y 11.3 LPH.

Para el caso de que las obras de instalación superen dicho importe, el art.17 LPH, en la redacción dada por dicha norma, disponía que la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalías, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo de los

estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En la misma línea la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, modificó de nuevo el art.10.2 LPH en el sentido de aumentar de 3 a 12 las mensualidades ordinarias de gastos comunes para la obligación de la comunidad de realizar obras de accesibilidad. Así, establecía dicho artículo que: asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes..

Además, el art.15 Ley 26/2011, añadió un segundo párrafo al art.10.2 LPH, en el que dice: “Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el treinta y tres por ciento de sus ingresos anuales”.

El art.15 Ley 26/2011 también modificó el art.11.3 LPH, que quedaba redactado del siguiente modo: “Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes”.

Cuando no se obtenga la mayoría prevista en el art.17.1 LPH, la ya citada Ley 15/1995, vino a disponer que los propietarios o usuarios de pisos o locales, así como los trabajadores vinculados por una relación laboral con el usuario que sufrieran minusvalías y las personas mayores de setenta años, con disminución permanente para andar o superar barreras arquitectónicas, podrían solicitar por escrito a la Comunidad de Propietarios de edificios en régimen de Propiedad Horizontal, el permiso para realizar las obras de adecuación de los elementos comunes a las necesidades impuestas por su minusvalía.

La Ley 15/1995 concede un privilegio consistente en la posibilidad de realización de las obras de adaptación por la persona discapacitada, sin necesidad de acuerdo comunitario alguno, siempre que costee las obras y haya seguido el cauce adecuado de comunicación a la comunidad.

En el mismo sentido, el art.10.1.b LPH ofrece la posibilidad de que las personas interesadas costeen la parte que exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes a los efectos de que la obra pueda ser considerada de las incluidas en dicho artículo y por lo tanto obligatorias para toda la comunidad.

Requisitos

Personas con discapacidad

Con anterioridad a la Ley 51/2003, la doctrina se encontraba dividida respecto al concepto de minusválido a los efectos de aplicación de esta normativa.

Para una parte de la doctrina, el concepto de minusválido era normativo, necesitando una acreditación administrativa, no teniendo el Juez la facultad de calificar la minusvalía administrativamente no declarada. Desde este punto de vista, no se considera minusválida la persona anciana discapacitada o simplemente anciana.

Otra parte de la doctrina, sin embargo, consideraba que no deben entenderse por personas con minusvalía únicamente aquellas que así hayan sido declaradas administrativamente, y ello por varias razones:

- porque la LPH no establece distinción alguna ni supedita sus beneficios a la previa declaración administrativa.
- porque la LPH no menciona a minusválidos sino a personas con minusvalía en relación con la dificultad de acceso y movilidad, y muchas personas con dificultades de movilidad no son sin más inválidos administrativa o laboralmente.
- porque la jurisprudencia ha venido asimilando la conceptualización de minusválido, en relación con la instalación de aparatos elevadores, a las personas ancianas o con enfermedades que dificulten gravemente la subida de escaleras.
- porque no existiendo mejor interpretación legal que la auténtica, es decir, la efectuada por el mismo legislador, se manifiesta que a sus efectos los derechos que reconoce a las personas con minusvalías físicas son también ejercitables por los mayores de setenta años, sin necesidad de acreditar su discapacidad. Por tanto, cuando la LPH menciona a las personas con minusvalías, deben entenderse también incluidos los ancianos.

El art.1.2 Ley 51/2003, fijó la consideración de estas personas a los efectos de aplicación de dicha ley, declarando que tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento. En todo caso, se considerarán que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad. También afirma que la acreditación del grado de minusvalía se realizará en los términos establecidos reglamentariamente y tendrá validez en todo el territorio nacional. Además hay que tener en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 1414/2006, de 1 de diciembre, por el que se determina la consideración de persona con discapacidad a los efectos del art.1.2 Ley 51/2003.

Por lo tanto, cabe considerar que cuando en el art.10.1.b LPH, en la redacción dada ahora por la Ley 8/2013, se hace referencia a personas con discapacidad, debe aplicarse el concepto contenido en el Ley 51/2003.

Se trata de una interpretación auténtica realizada por el propio legislador que debe prevalecer sobre cualquier interpretación doctrinal. Por lo tanto, únicamente cabe considerar incluidos en el ámbito de aplicación de la norma a quienes cumplan los requisitos indicados en el artículo mencionado.

La SAP Barcelona de 16 noviembre 2007 afirma en este sentido que el concepto de minusvalía a considerar resulta independiente de la conceptualización administrativo que delimita su reconocimiento en dicho ámbito, en cuanto, incluía a personas aquejadas de dolencias que no determinen estrictamente su invalidez a efectos laborales o a personas de edad avanzada ya en la Ley 13/1982, de 7 de Integración Social de los Minusválidos, así como la misma LPH que aludía a personas con minusvalía en relación con la dificultad de acceso y movilidad. Y añade que, atendiendo al elemental argumento de que el sentido de la Ley 15/1995, no resulta ser el de facilitar la eliminación de barreras arquitectónicas a quienes se encuentren en las fases críticas de sus dolencias, sino a cualquiera que, en las condiciones señaladas en la Norma, presente dificultades físicas relevantes que requieran facilidades para su acceso o circulación, dejando tan sólo fuera de su ámbito de protección a las pretensiones asentadas en el mero capricho o conveniencia.

Posteriormente, el Real Decreto 1414/2006, de 1 de diciembre, determina la consideración de persona con discapacidad a los efectos de la Ley 51/2003, diciendo que de conformidad con lo previsto en el de dicha Ley tendrán la consideración de personas con discapacidad aquéllas a quienes se les haya reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 33 por ciento.

Y añade que se considerarán afectados por una minusvalía en grado igual o superior al 33 por ciento:

- a) Los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez.
- b) Los pensionistas de Clases Pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

A los efectos de lo dispuesto en la Ley 51/2003, el grado de minusvalía igual al 33 por ciento se acreditará mediante los siguientes documentos:

- a) Resolución o certificado expedidos por el Instituto de Mayores y Servicios Sociales (IMSERSO) u órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente.
- b) Resolución del Instituto Nacional de la Seguridad Social (INSS) reconociendo la condición de pensionista por incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez.
- c) Resolución del Ministerio de Economía y Hacienda o del Ministerio de Defensa reconociendo una pensión de jubilación o retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

A estos efectos, en ningún caso será exigible resolución o certificado del IMSERSO u órgano competente de la comunidad autónoma correspondiente para acreditar el grado de minusvalía igual al 33 por ciento de los pensionistas a que se hace referencia en los párrafos a) y b) del art. 1.2 de este real decreto.

El grado de minusvalía superior al 33 por ciento se acreditará mediante los siguientes documentos:

- a) El grado de minusvalía superior al 33 por ciento se acreditará mediante resolución o certificado expedidos por el IMSERSO u órgano competente de la comunidad autónoma correspondiente.
- b) Los pensionistas a que se hace referencia en los párrafos a) y b) del Real Decreto 1414/2006, de 1 de diciembre, podrán solicitar del IMSERSO u órgano competente de la comunidad autónoma correspondiente, el reconocimiento de un grado de minusvalía superior al 33 por ciento.

En estos supuestos, será de aplicación el baremo recogido en el anexo 1 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía.

Mayores de setenta años

Conforme al art.1.3 Ley 15/1995, en la redacción dada por la Ley 51/2003, los derechos que dicha Ley reconoce a las personas con minusvalía física podrán ejercitarse por los mayores de setenta años sin que sea necesario que acrediten su discapacidad con certificado de minusvalía.

Asimismo, la referencia a personas mayores de setenta años se incluyó en la reforma del art.10.2 LPH realizada por la misma Ley 51/2003 de 2 diciembre 2003. Se mantuvo en la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que modificó de nuevo dicho artículo, y ha pasado al actual art.10.1.b LPH, en la redacción dada por la Ley 8/2013.

Con anterioridad a estas reformas, ya la Jurisprudencia había declarado que no debe entenderse por personas con minusvalía, únicamente aquellas que así hayan sido declaradas administrativamente, ya que los derechos que se reconocen a las personas con minusvalías físicas son también ejercitables por los mayores de setenta años, sin necesidad de acreditar su discapacidad. Por tanto, cuando la LPH menciona a las personas con minusvalías, deben entenderse también incluidos los ancianos.

La referencia a los setenta años, debe ser tomada como un dato objetivo, sin que sea necesaria la concurrencia de ningún otro requisito. Es decir, basta con que en la comunidad concurra, una persona con edad superior a setenta años para que resulten de aplicación las reglas especiales para la supresión de barreras arquitectónicas, sin que sea necesaria la existencia de minusvalía o que precise de tales medidas. Aunque se trate de una persona mayor de setenta años que conserve plenamente sus facultades, estará en su derecho de solicitar la supresión de las barreras arquitectónicas que puedan concurrir.

Por el contrario, si se trata de una persona de edad inferior a los setenta años, por próxima que pueda ser a dicho dato objetivo, será necesario que se trate de personas con discapacidad en el sentido de la norma para que pueda ejercitar los derechos que la Ley 15/1995 de 30 mayo 1995 y la legislación posterior reconocen a las personas con minusvalía física .

El art.3.2 Ley 15/1995, afirma que el cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo anterior se acreditará mediante las correspondientes certificaciones oficiales del Registro Civil o de la autoridad administrativa competente. Literalmente, atendiendo al sentido de las palabras, la SAP Valencia de 29 septiembre 2004 considera que el precepto no establece que la única forma de justificar la edad por el usuario, sea por medio de la certificación del Registro civil, no sólo por la falta de mención a términos adverbiales de modo que impongan esa exclusividad en la forma de acreditación, sino que establece en tal sentido una alternativa u opción dada la conjunción alternativa escrita en su redacción. Afirma la citada sentencia que la ley no deslinda para cada presupuesto, subjetivo y objetivo, una u otra clase de forma de justificación, con independencia de que por su propia naturaleza sea adecuada y propia una u otra, con lo que la justificación de la edad puede fijarse por cualquiera de los dos medios establecidos por el legislador, y por ello en el caso enjuiciado, la Audiencia considero suficiente la aportación del Documento Nacional de Identidad, instrumento de carácter oficial, que es emitido por la Dirección General de la Policía, acreditativo de la personalidad de su titular que justifica su identidad, como enuncia el art. 1 del Real Decreto 1553/2005, de 23 de diciembre, por el que se regula la expedición del documento nacional de identidad y sus certificados de firma electrónica, tiene suficiente valor, por sí solo, para acreditar la identidad y los datos personales de su titular que en él se consignan.

Personas en quienes ha de concurrir la necesidad

Respecto a quién ha de padecer la minusvalía, el art.10.1.b LPH, tras la reforma operada por la Ley 8/2013, al referirse a los supuestos en los que la comunidad está obligada a realizar las obras de eliminación de barreras, habla de las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años.

Para los casos en los que la supresión de barreras precisa la adopción de un acuerdo, el art.17.2 LPH habla también de personas con discapacidad.

Se circunscribe por lo tanto a:

1. Personas que vivan en las viviendas, con lo que podrá ser el propietario, algún familiar suyo, el arrendatario, usufructuario, etc.
2. Personas que trabajen en la vivienda o local. Como venía afirmando la doctrina, que ya había hecho extensiva la referencia del anterior art. 10 a los locales, el concepto irá referido a los trabajadores del mismo, no a la clientela.
3. Personas que presten sus servicios altruistas o voluntarios en la vivienda oficina o local. Con el mismo criterio que para las personas que trabajen, es decir, cuando

los requisitos concurren en los voluntarios, no en las personas que puedan acceder a la vivienda o local para recibir dichos servicios.

En el Foro Abierto publicado en el Boletín de Propiedad Horizontal del mes de febrero de 2004, se aborda la cuestión de si la referencia a personas que vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios en la vivienda, exige que la relación tenga carácter de permanencia o no, inclinándose la postura mayoritaria, seis votos contra tres, por una interpretación extensiva de la norma, que no exige siempre la nota de permanencia.

Así, Soler Pascual manifiesta que la dicción del precepto refiere que la necesidad que legitima al propietario a promover ante la Comunidad las modificaciones precisas, ha de nacer del uso de la vivienda por personas con discapacidad (o mayores de setenta años) y que tal uso lo sea por razones de habitabilidad o domicilio (vivan), por razones laborales (trabajen), u otras de índole solidario (altruistas o voluntarios), debiéndose entender que esta última opción abarca situaciones de uso esporádico ya que *per se*, los usos altruistas o voluntarios no están sometidos a norma temporal. Por otro lado, hay en la Ley una evidente exigencia de interpretación finalista y social de la norma y, por tanto, a considerar los elementos gramaticales de la Ley desde la perspectiva que impone la realidad social actual (art.3 CC), que no es sino la que ha motivado al legislador a desarrollar normativamente la protección “universal” del discapacitado frente a las barreras arquitectónicas sin diferenciar la relación de propiedad entre aquellos, todo lo cual resulta explícito en la enumeración de los principios que inspiran la Ley, en la definición que en el mismo precepto se da de “accesibilidad universal”, entendida como la “condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios”, y en la descripción de la estrategia “diseño para todos”.

Por el contrario, Gil Noguerras considera que las actividades elegidas por la norma exigen cierta continuidad en su desarrollo (vida o relación laboral), y la seguridad jurídica también aconseja una cierta continuidad en la actividad para evitar que al amparo de esta norma la voluntad de un propietario se imponga sobre la del resto de comuneros. Podemos pensar que la prestación de servicios voluntarios en una vivienda es una expresión lo suficientemente genérica para englobar actividades de todo tipo que en el ámbito familiar desempeñe esporádicamente un mayor de setenta años no residente. De admitir ello la práctica totalidad de Comunidades de Propietarios podían ser conminadas a la realización de las actividades descritas, pese a que la persona cuya discapacidad o avanzada edad se invocara, no obtuviere un real beneficio, debido a que la ocasional situación que motivó su presencia en ese piso, ya hubiera cesado.

Larrosa Amante sostiene que la solución positiva parece desproporcionada, incluso en relación a la propia finalidad de la Ley. De considerarse que un propietario puede instar a la comunidad a la realización de obras de adaptación de los elementos comunes por un uso esporádico de un discapacitado, resultaría que prácticamente todos los edificios sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal deberían de llevar a cabo las obras de reforma necesarias, pues no se olvide que la norma hace referencia no solo a discapacitados sino también a personas mayores de setenta años, y es normal que

en una comunidad de varios vecinos en alguna ocasión pueda acceder a la vivienda un discapacitado o un anciano.

Sin embargo tampoco considera que pueda aceptarse la solución contraria, esto es, solo en caso de que el discapacitado viva o trabaje en la vivienda de forma habitual podría aplicarse la previsión de la norma, pues tal conclusión es totalmente contraria no solo a los principios inspiradores de la Ley, sino también de todas las iniciativas legales y sociales en relación con la mejora de la calidad de vida del discapacitado y su necesario acceso idóneo a los lugares en los que desarrollar todas y cada una de las facetas de su vida que esté en condiciones de poder realizar. Dicha interpretación literalista infringiría las disposiciones de la Ley y todos los principios que la inspiran.

Por ello considera que la respuesta debe ligarse a la idea de habitualidad, como categoría intermedia entre el uso esporádico y el uso permanente. Por tanto en aquellos supuestos en los que a la vivienda deba tener acceso de forma habitual pero no permanente un discapacitado, hay que considerar legitimado al propietario para poder exigir de la comunidad de propietarios las obras de adaptación a las que se refiere la Ley. Lógicamente el principal problema vendrá determinado por la necesidad de concretar el concepto de habitual, y para ello habrá que acudir a diversos elementos como por ejemplo el uso al que se destina la vivienda o las relaciones familiares o personales del propietario con personas discapacitadas y su grado de intensidad. Ello determinará un necesario examen caso por caso y una solución adaptada al mismo, pero siempre teniendo en cuenta que en caso de duda debe prevalecer la idea de facilitar el acceso a los discapacitados a las viviendas y por ello debería aplicarse como regla general la previsión de la Ley y solo en casos excepcionales, negar dicha posibilidad.

Del mismo modo, debe considerarse que la petición sin más de un propietario no afectado de minusvalía, ni resultaría obligatoria ni tendría cabida en el *quorum* de la mayoría simple, debiendo aprobarse el acuerdo por el régimen que en su caso venga determinado por la naturaleza de las obras.

Necesidad de las obras de reforma

El art.10.1.b LPH, en la redacción dada por la Ley 8/2013, habla de las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, con el objeto de asegurar a las personas que menciona un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior.

La definición de ajustes razonables se encuentra en el art.2.5 Ley 8/2013, que considera como tales las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada.

Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la es-

estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

También el art.3.1.b Ley 15/1995, se refiere a que han de ser necesarias las obras de reforma en el interior de la finca urbana o en los pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos.

El carácter necesario de las obras de accesibilidad para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o el hecho de que los dispositivos mecánicos y electrónicos favorezcan su comunicación con el exterior, deben ser acreditados por quien los solicita, ya sea con carácter obligatorio para la comunidad por la vía del art.10.1.b LPH, ya mediante la adopción de un acuerdo comunitario como indica el art.17.2 LPH.

Como afirma la SAP Madrid de 31 mayo 2012, cabe considerar necesaria la obra aun cuando no elimine por completo la totalidad de los obstáculos, si lo hace en la medida máxima posible en función de las peculiaridades del edificio, contribuyendo en todo cuanto se puede a mejorar la calidad de vida de los minusválidos y habitantes de los inmuebles y a su integración social. Afirma dicha sentencia que lo adecuado y fácil a que se refiere el art.3.1.b Ley 15/1995, ha de interpretarse en relación a las circunstancias concretas del caso, pues la finalidad de la norma no es la de establecer un mecanismo de solución total y absoluto en la superación de acceso a las personas con discapacidad ambulatoria, y menos que sólo deban removerse o superarse los obstáculos cuando se consiga de forma completa, sino que sean suficientes para permitir a esas personas la integración social mediante el acceso a una vivienda digna y adecuada, tal como así se recoge en la exposición de motivos de dicha Ley, de manera que si las formas constructivas del inmueble no permiten soluciones mejores, pero las que se proponen facilitan en gran medida el acceso a las viviendas hasta hacerlos adecuados o suficientes, se debe entender cumplido el objetivo de la norma.

Obras obligatorias para la comunidad

El art.10.1.b LPH, tras la reforma operada por la Ley 8/2013, establece el carácter obligatorio y sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de Propietarios de las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación

de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior.

Y ello aunque impliquen modificación del título constitutivo o de los estatutos, y tanto si vienen impuestas por las Administraciones Públicas como si son solicitadas a instancia de los propietarios.

Estas obras tienen este carácter obligatorio siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

El art.10.1.b LPH se refiere al coste repercutido anualmente, concepto que no hay que confundir con el coste total de la obra. De esta forma se favorece la posibilidad de que estas obras tengan carácter obligatorio con el sistema de fraccionar el pago del total de la obra de tal forma que el importe repercutido anualmente no supere los márgenes de las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El art.10.1.b LPH habla literalmente del importe repercutido anualmente, con lo cual habrá que considerar que sí entra dentro de dicho artículo la posibilidad de fraccionar el pago del total en varias anualidades. Téngase en cuenta que ahora la norma en ningún caso hace alusión al importe total de la obra, cosa que sí hacía en el texto anterior a la reforma, sino que se refiere al importe repercutido anualmente. Habrá que interpretar que al realizar ese cambio en la dicción del artículo la voluntad del legislador es la de facilitar la realización de este tipo de obras manteniendo su carácter obligatorio con la posibilidad de fraccionar el pago en varias anualidades

Por otra parte, el propio artículo especifica que no elimina el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido. Es decir, si uno o más copropietarios solicita la realización de las obras y en coste de éstas excede de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, seguirán siendo obligatorias si los copropietarios solicitantes aceptan hacerse cargo del sobrecoste. Esto es, las cantidades correspondientes al coste igual a doce mensualidades de renta habrá que prorratearlas entre todos los propietarios (incluidos los solicitantes) de acuerdo con el sistema de reparto de los gastos comunes establecido en la finca, y la parte que exceda la asumirán los copropietarios proponentes. En este caso, si son varios, al tratarse de un acuerdo privado entre ellos ajeno a la Comunidad, el reparto de esa cantidad entre ellos dependerá del acuerdo que alcancen, sin que se vea sometido necesariamente al sistema de reparto de gastos de la comunidad.

El carácter obligatorio y sin necesidad de acuerdo de este tipo de obras aparece reforzado por el apartado c) del propio art.10.1 LPH, en el cual se confiere el mismo carácter obligatorio y la misma ausencia de necesidad de acuerdo de Junta a la ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras.

Asimismo, teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de estas actuaciones, el art.10.2 LPH dice que:

- a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.
- b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.
- c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el art.9 LPH para los gastos generales.

En el caso de que no resulten obligatorias conforme al art.10.1 LPH, las obras de establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, requerirán, de acuerdo comunitario que se deberá adoptar, conforme al art.17.2 LPH, con el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos.

Habla el art.10.1.b LPH, en la redacción dada por la Ley 8/2013, de obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal. La definición de ajustes razonables se encuentra en el art.2.5 Ley 8/2013, que considera como tales las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada.

Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

La Ley 8/2013, viene a reproducir y fijar el sistema introducido en la LPH por la Ley 51/2003, en el entonces art.10.2 LPH, la obligación de la comunidad de realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para que las personas incapacitadas o de edad avanzada puedan realizar un uso de los elementos comunes adecuado a su discapacidad, así como la de instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior.

Para ello se precisa únicamente el cumplimiento de unos requisitos, cuya concurrencia determina la obligatoriedad para la comunidad, sin que quepa la posibilidad de oposición por parte de la misma:

1. Que sea solicitado por los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años.
2. Ser el solicitante o las personas para las que se solicita minusválido o mayor de 70 años .
3. Necesidad de la obra o de la instalación para que las personas incapacitadas o de edad avanzada puedan realizar un uso de los elementos comunes adecuado a su discapacidad, o para favorecer su comunicación con el exterior.
4. Que el importe total de la obra o de la instalación no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

El cumplimiento de estos requisitos es necesario para que surja la obligación de la comunidad de propietarios. Así lo manifiesta la STS Sala 1ª de 5 octubre 2011, que rechaza la pretensión de la recurrente afirmando que “el requisito de que, previamente a la solicitud de instalación del elevador hidráulico, haya personas minusválidas o ancianas, que vivan en la zona del edificio a que se refiere dicha mejora, no concurre en este caso, al tratarse de la ampliación de actividad para consultorio de ginecología...”

Acuerdo de la comunidad

La Ley 8/2013, modifica la LPH, y establece dos sistemas distintos para las obras y actuaciones en materia de accesibilidad universal.

En primer lugar están las relacionadas en el art.10.1.b LPH, que tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios.

Las obras a las que se refiere el art.10.1.b LPH tienen este carácter obligatorio siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, aunque no elimina el carácter obligatorio el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

Para el caso de que no se cumpla ese requisito, de una forma u otra, el actual art.17.2 LPH establece que la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor requerirán, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Excepto la referencia expresa al establecimiento de los servicios de ascensor, reproduce lo establecido por el párrafo tercero del anterior art.17.1 LPH.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Las diferencias entre este tipo de acuerdos mayoritarios y los regulados en el art.17.7 LPH, radican en los siguientes aspectos:

1. Los acuerdos mayoritarios del art.17.2 LPH permiten la modificación de los estatutos o el título constitutivo, lo que no sucede con los contemplados en el art.17.7 LPH.
2. A la mayoría obtenida en la junta se le agregan los votos de todos aquellos ausentes a la junta que, una vez les haya sido notificado el acuerdo, no se opongan al mismo en el plazo de treinta días, tal y como dispone el art.17.8 LPH, lo que facilita la obtención de la doble mayoría de cuotas y de propietarios que exige la norma, lo que tampoco sucede con los contemplados en el art.17.7 LPH.
3. Por el contrario, la doble mayoría siempre viene referida al total de la comunidad, no como en el caso de los acuerdos del art.17.7 LPH, en los que, en segunda convocatoria la doble mayoría viene referida a los intervinientes en la junta.
4. Finalmente, y es uno de los aspectos en lo que resulta más trascendente esta diferenciación, estos acuerdos obligan a todos los copropietarios, incluidos los disidentes, tal y como establece expresamente el segundo párrafo del art.17.2 LPH: “Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.” Consecuencia de ello es que todos los copropietarios están obligados al pago e incluso los disidentes deben hacer frente a los gastos derivados de la instalación en proporción a su cuota (o conforme al sistema establecido). Sin que pueda considerarse de aplicación el art.17.4 LPH relativo a nuevas instalaciones o servicios o mejoras no requeridos por la adecuada conservación y habitabilidad y seguridad del inmueble, pues es evidente que este precepto carece de la especialidad que tiene el art.17.2 LPH en lo relativo a la importante modificación, supresión o establecimiento de servicios y en concreto en lo que se refiere a la supresión de barreras arquitectónicas que, además, evidentemente sí que deben entenderse que afectan a la habitabilidad del edificio.

El art.17.2 LPH habla de obras o servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad. Es mucho más escueto que el art.10.1.b LPH, pero dado su carácter residual respecto a dicho artículo, en el sentido de que es aplicable a las obras no comprendidas en el mismo, habrá que tener en cuenta la más amplia descripción del art.10.1.b LPH, tanto del concepto de obras de supresión de barreras arquitectónicas como del de personas con discapacidad, a los efectos de determinar si una obra tiene estas carácter de supresión de barreras arquitectónicas o si estamos ante un caso de innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para

la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, del art.17.4 LPH, o un servicio común de interés general, del art.17.3 LPH.

Inexistencia de acuerdo comunitario

Derecho de realizar las obras

La LPH, tras la reforma operada por la Ley 8/2013, contempla diversos procedimientos para que la Comunidad realice las obras o instalaciones necesarias para suprimir las barreras arquitectónicas.

Por un parte están las obras de obligatoria realización del art.10.1.b LPH.

Por otra parte, están las obras que se aprueben mediante acuerdo comunitario con las mayorías previstas en el art.17 LPH.

Para el caso de que por ninguno de estos procedimientos consiga el interesado autorización de la comunidad para realizar las obras de accesibilidad, la Ley 15/1995, establece un procedimiento especial por el que los titulares y usuarios puedan promover y llevar a cabo obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma desde la vía pública. Es un procedimiento en el que la Ley autoriza al copropietario a realizar la obra, incluyendo lógicamente modificación de elementos comunes con las limitaciones que la propia ley establece, pero a su cargo. Es decir, que aunque las obras de adecuación realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana, los gastos que originen las obras correrán a cargo del solicitante de las mismas; art.7 Ley 15/1995.

Dado que el art.10.1.b LPH contempla estas obras e instalaciones como abligatorias para la comunidad si el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no excede de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, y el art.17.2 LPH fija en la mayoría de los propietarios, que a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación los acuerdos de la Junta en el caso de que superen ese importe, parece que la utilización de este procedimiento tendrá carácter muy residual.

Y ello tanto porque la obtención de la mayoría simple, computando como favorables los votos de los ausentes que no se pongan en treinta días (art.17.8 LPH), lo que parece bastante asequible, como por el hecho de que el inciso final del art.10.1.b LPH diga que no elimina el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido. En la práctica, será siempre más ventajoso para el copropietario exigir la realización de estas obras como necesarias, aun a sabiendas de que su coste va a superar el fijado en el art.10.1.b LPH, que acudir al procedimiento extraordinario que establece la Ley 15/1995.

Téngase en cuenta que en este procedimiento todo el coste de la instalación recaerá sobre el propietario que solicite la instalación (art.7 Ley 15/1995), mientras que en el caso del art.10.1.b LPH únicamente asume el pago de la cantidad que exceda de doce

mensualidades ordinarias de gastos comunes. Aparte lógicamente de lo que le corresponda en proporción a su cuota o al sistema establecido del resto de la cantidad con que sí que corre la comunidad.

El procedimiento de la Ley 15/1995 contempla la notificación por escrito al propietario, a la comunidad o a la mancomunidad de propietarios, de la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía (art.4) y el derecho de realizarlas a su costa en caso de consentimiento de la comunidad (art.5), o de acudir a los tribunales en caso de oposición (art.6).

Limitaciones

La Ley 15/1995, posibilita la modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, como escaleras, ascensores, pasillos o cualquier otro elemento arquitectónico, obra necesaria o en los pasos de comunicación de la finca, para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita el adecuado y fácil uso por los minusválidos.

Tales actuaciones tienen un límite al no ser posible que tales obras afecten a la estructura del edificio ni menoscaben los materiales empleados, debiendo ser compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio. SAP Málaga de 8 mayo 2002

La SAP Madrid de 29 marzo 2011 considera que el término “afectar” en el art.3.1.b Ley 15/1995, debe de interpretarse en el sentido de ocasionar perjuicio o menoscabo atendiendo al espíritu del legislador en dicha normativa protectora de los derechos de las personas con discapacidad, pues, de otro modo, poco avance se hubiese conseguido de precisarse consentimiento unánime de todos los miembros de la Comunidad de Propietarios para obras de eliminación de barreras arquitectónicas que impliquen una mera alteración de elemento común aun sin menoscabo del mismo, siendo de destacar que incluso el art.1.2 se refiere a obras que impliquen “modificación de elementos comunes”, los cuales se realizarán de acuerdo con lo previsto en la misma, lo que corrobora la interpretación ya indicada.

Por otra parte, el art. 2 exceptúa del ámbito de aplicación de la Ley las obras de adecuación del interior de las viviendas instadas por los arrendatarios de las mismas, que tengan la condición de minusválidos o que convivan con personas que ostentan dicha condición, rigiéndose por la Ley arrendaticia (art.2).

Procedimiento

Comunicación a la comunidad. Conforme al art.4 Ley 15/1995, el titular o, en su caso, el usuario notificará por escrito al propietario, a la comunidad o a la mancomunidad de propietarios, la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía.

Se acompañará al escrito de notificación las certificaciones a que se refiere el art.3 Ley 15/1995, esto es, las acreditativas del cumplimiento de los requisitos establecidos en el propio artículo, así como el proyecto técnico detallado de las obras a realizar.

Dice la SAP Vizcaya de 5 julio 2005 que en la regulación de este procedimiento entre titular o usuario y Comunidad la Ley impone al usuario unos requisitos formales, siendo necesario que junto con el escrito en que el titular, o en su caso el usuario, notifique al propietario o a la Comunidad la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía se acompañe la certificación de haber cumplido setenta años o de la condición de minusválido, el proyecto técnico detallado de las obras a realizar y el acompañamiento de certificación relativa a la no afección de tales obras a la estructura del inmueble, ni menoscabo a la resistencia de los materiales empleados en la construcción, amén de ser compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

En relación a esto último dice la sentencia citada que no puede tomarse como proyecto técnico de las mismas un plano o simple croquis en el que no hay “una mínima definición de las características básicas del ascensor, de la estructura del hueco, acceso y menos de las obras a realizar para su instalación”.

En el caso de que el usuario sea trabajador minusválido por cuenta ajena y las obras hayan de realizarse en el interior del centro de trabajo, la notificación a que se refiere el párrafo anterior se realizará, además, al empresario.

Respuesta de la comunidad. Según el art.5 Ley 15/1995, en el plazo máximo de sesenta días el propietario, la comunidad o la mancomunidad de propietarios y, en su caso, el empresario comunicarán por escrito al solicitante su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras; también podrán proponer las soluciones alternativas que estimen pertinentes. En este último supuesto, el solicitante deberá comunicar su conformidad o disconformidad con anterioridad al ejercicio de las acciones previstas en el artículo siguiente.

Transcurrido el plazo de sesenta días sin que la Comunidad de Propietarios comunique expresamente su decisión al solicitante, se entenderán consentidas las obras de adecuación, que podrán iniciarse una vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas.

La oposición comunicada fuera de plazo, carecerá de eficacia y no impedirá la realización de las obras.

Oposición de la comunidad y acceso a la jurisdicción civil. El art.6 Ley 15/1995, establece que una vez comunicada en el tiempo y forma señalados la oposición de la Comunidad a la ejecución de las obras de adecuación, o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil. El procedimiento se sustanciará por los trámites del juicio verbal.

Acreditados los requisitos establecidos en el art.6, mediante las oportunas certificaciones, el juez dictará sentencia reconociendo el derecho a ejecutar las obras en beneficio de las personas discapacitadas, pudiendo, no obstante, declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la parte demandada.

Las sentencias dictadas en estos juicios verbales serán recurribles conforme al régimen establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la única salvedad de que el recurso de apelación se interpondrá en un solo efecto.

Gastos y ejecución de las obras

Es necesario diferenciar diversos supuestos:

Instalación obligatoria para la comunidad

El art.10.1.b LPH, en la redacción dada por la Ley 8/2013, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, señala que sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de propietarios, aunque impliquen modificación del título constitutivo o de los estatutos, de las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior.

Estas obras tienen este carácter obligatorio siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No obstante, no elimina el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

Asimismo el art.10.2 LPH dice expresamente que estas obras serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

Es decir, la Junta podrá decidir los plazos, forma y tiempo de pago de la derrama entre los propietarios con arreglo a su cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido (art.9.1.e LPH).

Se trataría ya de un tema de administración de la comunidad y por lo tanto un acuerdo a adoptar por la mayoría simple del art.17.7 LPH, ante el silencio de la Ley que no fija ninguna mayoría especial.

Aunque la ley no lo mencione, cabe entender que también tendrá competencia la Junta para escoger la forma en que se va a realizar la obra o a optar entre diferentes presupuestos, siempre y cuando no se trate de obras urgentes y la cuestión pueda ser sometida a su deliberación sin que se produzca una dilatación indebida de la ejecución de las obras.

Se mantiene en el art.10.1.b LPH, tras la reforma operada por la Ley 8/2013, la imposición a los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente, de responder individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

También se mantiene la afección de los pisos o locales al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el art.9 LPH para los gastos generales.

Una importante novedad introducida por la Ley 8/2013, es la posibilidad de que este tipo de obras mantengan este carácter obligatorio incluso en el caso de superar el límite cuantitativo fijado en el art.10.1.b LPH, doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, cuando el propietario o propietarios que las hayan requerido asuman el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades.

Trasladado este sistema a la práctica obligará a fijar dos tipos de cuotas:

1. La general de la Comunidad. Incluirá la parte que le corresponda a cada comunero en el pago de la cantidad que no supere las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, en proporción a su cuota o a lo especialmente establecido.
2. La del propietario o propietarios requirentes. Además de la anterior, incluirá la parte que le corresponda, junto al resto de requirentes caso de ser varios, o íntegramente en el caso de ser único, de la cantidad que exceda de las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Acordada en la junta de propietarios

En caso de que las obras de adecuación sean acordadas conforme a lo previsto en art.17.2 LPH con el voto favorable de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación, todos los propietarios deberán contribuir a los gastos, pues se trata de un acuerdo que vincula a todos ellos, hayan votado o no a favor del mismo.

Así lo dice expresamente el segundo párrafo del art.17.2 LPH, conforme al cual, cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. Al tratarse de una obligación de la comunidad, vincula a todos los copropietarios.

La STS Sala 1ª de 20 octubre 2010, manifiesta que los acuerdos adoptados regularmente y por las mayorías previstas por la norma, vinculan a los disidentes ya que, como precisa la STS Sala 1ª de 17 diciembre 2009 “El funcionamiento de una Comunidad de Propietarios está basado en dos premisas: la primera, que la mayoría impone su criterio, y la segunda, que la minoría disponga de medios de defensa para evitar abusos, de modo que para hacer valer su postura, los disidentes deben obtener el correspondiente respaldo judicial, mediante la impugnación del acuerdo ante los Tribunales y el logro de una sentencia favorable, pues en otro supuesto estarán obligados al pago de los gastos acordados en la Junta”.

Es cierto, dice la STS Sala 1^a de 20 octubre 2010, que en caso de innovaciones innecesarias el art.11 LPH (derogado por la Ley 8/2013) bajo ciertas condiciones exime a los disidentes de contribuir a los gastos, pese a que los acuerdos hayan sido válidamente adoptados, precisando la STS Sala 1^a de 18 diciembre 2008, el carácter necesario o no de las innovaciones debe entenderse “de acuerdo con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada (art.3 CC), y las normas sobre la construcción exigen su existencia cuando en un edificio se elevan tres o más plantas, cuyo presupuesto viene también impuesto por el mercado inmobiliario, y con referencia a fincas antiguas, aparte de satisfacer las referidas necesidades de personas minusválidas, es un elemento esencial para la utilización de un edificio, que redunde en beneficio, sin excepción, de los propietarios de un inmueble, no solo a los efectos de las mentadas atenciones y del bienestar material, sino también porque incrementa el valor de los pisos o apartamentos y revaloriza la finca en su conjunto, y resultaría abusivo que la contribución a su pago no tuviera que ser asumida por todos los conductes”.

El principio de autonomía de la voluntad imperante en las relaciones privadas expresamente recogido en el art.396 CC, autoriza las normas estatutarias que en determinadas circunstancias fijan el régimen de contribución a algunos gastos comunitarios de forma diferente a la cuota de participación fijada en el título, pudiendo en determinadas circunstancias incluso eximir de la obligación de contribuir a determinados gastos a algunas viviendas o locales (en este sentido, STS Sala 1^a de 18 noviembre 2009).

Tratándose de acuerdos de instalación de un ascensor en el edificio comunitario, la STS Sala 1^a de 18 diciembre 2008 fija la regla de que: “el acuerdo obliga a todos los comuneros, tanto a los que hayan votado favorablemente, como a los que han disentido, y eso supone que deben permitir que se lleve a efecto y abonar lo que corresponda, sin perjuicio de la impugnación judicial si concurren las circunstancias del art.18 LPH”.

Finalmente, la STS Sala 1^a de 21 octubre 2008, reiterada en la STS Sala 1^a de 18 noviembre 2009, tras el análisis de la línea jurisprudencial mantenida en las sentencias de 13 julio 1994, 5 julio 1995, y 28 septiembre 2006, concluye que en aquellos casos en los que la instalación de un ascensor en un edificio que carecía del mismo y que es necesario para la habitabilidad del inmueble, constituye un servicio o mejora exigible y que todos los comuneros tienen la obligación de contribuir a los mismos, sin que las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias correspondientes al portal, escalera y ascensor, permitan considerar a los propietarios de los locales afectados liberados también del deber de contribuir los gastos de la instalación de ascensor.

Haciendo aplicación de la doctrina expuesta, la STS Sala 1^a de 20 octubre 2010 declara que hay que concluir que las cláusulas que eximen del deber de contribuir a “gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras” a los propietarios locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad

del inmueble, ya que, como afirma la referida STS Sala 1ª de 18 diciembre 2008, redundará en beneficio, sin excepción, de los propietarios del inmueble e incrementa no solo el valor de los pisos o apartamentos, sino de la finca en su conjunto, por lo que resultaría abusivo que la contribución a su pago no tuviera que ser asumida por todos los conductores.

Realizada por el interesado

El art.7 Ley 15/1995, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas, establece literalmente que los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes correrán a cargo del solicitante.

El art.7 sólo será utilizado en el caso de no obtenerse la mayoría prevista en el art.17.2 LPH para llevar a cabo las obras, o cuando no resulten obligatorias de acuerdo con el art.10.1.b LPH.

En este sentido, la STS Sala 1ª de 22 septiembre 1997 declaraba que las obras tendientes a suprimir las barreras arquitectónicas concurriendo la situación de minusvalía de uno de los residentes del inmueble, incluso tratándose de una obra innovadora, ha de considerarse como exigible en relación al reconocimiento y eficacia que ha de darse a los derechos de los minusválidos; por todo ello, declara la necesidad de la contribución comunitaria a los gastos correspondientes. Sin embargo, cuando no se alcance el acuerdo mayoritario necesario para llevar a cabo tales obras, pero el solicitante logre que una resolución judicial reconozca su derecho a la realización de las mismas, éstas correrán a cargo de dicho solicitante, si bien quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana.

Ocupación o modificación de elementos comunes

La LPH en la redacción dada por la Ley 8/2013, se refiere a la instalación de ascensores tanto en el art.10.1.b LPH, referida a la accesibilidad universal, en la que expresamente se habla de la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o la comunicación con el exterior; y en el art.17.2 LPH donde también en relación con la supresión de barreras arquitectónicas, se menciona de forma expresa la instalación de ascensor.

En ambos casos la LPH hace referencia a la modificación del título constitutivo o los estatutos, que podrá realizarse de forma obligatoria y sin necesidad de consentimiento de la junta en el primer caso, o con el acuerdo de la especial mayoría simple que fija el art.17.2 LPH.

Expresamente el art.10.3 Ley 8/2013, declara que será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no

resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Por tal motivo, hay que entender que la decisión de instalar un ascensor, se ampare en el art.10.1.b LPH o en el art.17.2 LPH, incluye la autorización de ocupación y modificación de los elementos comunes necesarios.

En el caso de que algún propietario resulte directamente afectado por la instalación, ni el art.10.1.b LPH, ni el art.17.2 LPH, hacen ninguna referencia a su necesario consentimiento. Por el contrario, la LPH, tras la reforma por la Ley 8/2013, sí hace referencia expresa a ese necesario consentimiento en otros casos concretos, como es el de las obras contempladas en el art.10.3.b LPH, y las instalaciones, servicios o mejoras no necesarias del art.17.4 LPH.

Anteriormente, el derogado art.11.4 LPH sí mencionaba que las instalaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, requerirán el consentimiento expreso de éste. Como decía la STS Sala 1ª de 12 abril 2012 el art.11.4 LPH, en todo caso, exige el consentimiento del propietario afectado y no distingue entre las innovaciones exigibles y las no exigibles.

Parece que la reforma de la LPH por la Ley 8/2013 de 26 junio 2013 Ley 8/2013, sí diferencia entre un tipo y otro de instalaciones, desde el momento en el que para unas sí establece ese consentimiento necesario del propietario directamente afectado, mientras que para otras no lo exige, de ahí cabe concluir la ausencia de necesidad de dicho consentimiento en este tipo de obras e instalaciones.

Necesidad de ocupación de elementos privativos para la instalación

Como afirma la STS Sala 1ª de 18 diciembre 2008, por lo que hace mención a la constitución de una nueva servidumbre, a tenor del art. 17.1 LPH (hoy art.17.2 LPH, de tenor prácticamente idéntico) será suficiente la simple mayoría, para la supresión de las “barreras arquitectónicas”, que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía; esta regla permite a la Comunidad imponer esa servidumbre para la creación de servicios de interés general y cuando el acuerdo de la Junta reúna los presupuestos legales, con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios.

Declarando la sentencia de la misma fecha como doctrina jurisprudencial que el acuerdo de la Junta de Propietarios válidamente adoptado obliga a todos los comuneros desde la óptica de que existe una norma específica que regula la instalación

del servicio de ascensor, con la añadidura de que su interpretación se efectuará de acuerdo con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada”; doctrina que habrá de tenerse en cuenta para estimar el recurso.

La STS Sala 1ª de 15 diciembre 2010, citada por la STS Sala 1ª de 4 octubre 2011, declara que la posibilidad de actualizar las edificaciones de uso predominantemente residencial mediante la incorporación de nuevos servicios e instalaciones para hacer efectiva la accesibilidad y movilidad de los inquilinos es algo que no se cuestiona. Lo que se cuestiona es si esa necesidad de ascensor que tienen los propietarios de viviendas es un derecho sin limitaciones de la Comunidad por el que, sin más requisitos que la obtención del “quórum” necesario se puede obligar a un copropietario a ceder su parte de la propiedad de su local para la instalación del ascensor, en lo que se ha calificado de verdadera acción expropiatoria. La respuesta es afirmativa con matices.

Asimismo, la STS Sala 1ª de 22 diciembre 2010 declara que “la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre para tal fin, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo (...). La ocupación de un espacio privativo, en el que difícilmente concurrirá el consentimiento del vecino afectado, no puede suponer una privación del derecho de propiedad al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo.

Y la STS Sala 1ª de 10 octubre 2011 fija como doctrina jurisprudencial que la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo.

El régimen jurídico impuesto en la LPH permite que los elementos privativos estén sujetos, en beneficio de los demás y de la comunidad, a determinadas limitaciones, como son las impuestas en el art.9.1.c LPH consistentes en “consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados”. Supone que la Comunidad puede exigir de uno o de varios copropietarios la constitución de servidumbres permanentes sobre los elementos de uso privativo para la creación de servicios comunes si estos son imprescindibles para la ejecución de los acuerdos aprobados con las mayorías necesarias y responden a un interés general de todos los comuneros.

El interés general, con referencia a las fincas antiguas, resulta de ser el ascensor un elemento esencial de presente y de futuro para favorecer la movilidad de las personas que residen en el inmueble, que redundaría en beneficio, sin excepción, de todas ellas, tanto de quienes por razón de la edad o de las circunstancias físicas, temporales o permanentes, están incapacitados para acceder a las viviendas, especialmente, a las más altas, como del bienestar general y material, en cuanto implica una revalorización de las viviendas y se asimila en cierto modo al concepto de “barreras arquitectónicas”, que es posible y necesario suprimir.

De esa forma, la STS Sala 1ª de 15 diciembre 2010 sostiene que el problema tiene respuesta a partir de la ponderación que se haga de los bienes jurídicos protegidos: el del propietario a no ver alterado o perturbado su derecho de propiedad y el de la Comunidad a instalar un ascensor, en la que se tenga en cuenta el alcance de esa afección sobre el elemento privativo que pueda impedir o mermar sustancialmente su aprovechamiento, más allá de lo que constituye el verdadero contenido y alcance de la servidumbre como limitación o gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, según el art.530 CC, y no como una posible anulación de los derechos del predio sirviente que conlleve una desaparición de la posibilidad de aprovechamiento que resulta a su favor en el art.3.a LPH.

Para concluir dicha sentencia diciendo que: “Lo pedido por la comunidad se puede entender, por tanto, incluido en el ámbito de las servidumbres que debe soportar el propietario porque si bien es cierto que la obra de instalación de ascensor supone una carga importante, también lo es que no es arbitraria ni innecesaria para la Comunidad, de tal forma que más que una verdadera expropiación, lo que implica es una ocupación de carácter menor.” y que: “Como contraprestación a la obligación impuesta al propietario, el art.9.1.c LPH le reconoce al propietario afectado el derecho a ser resarcido de los daños y perjuicios causados.”

No obstante, la STS Sala 1ª de 22 diciembre 2010, tras declarar en sintonía con las anteriores sentencias que la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre para tal fin, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, declara que la ocupación de un espacio privativo, en el que difícilmente concurrirá el consentimiento del vecino afectado, no puede suponer una privación del derecho de propiedad al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo (en el mismo sentido, STS Sala 1ª de 24 marzo 2011). En el caso concreto, la Audiencia Provincial declaró, tras examinar las pruebas practicadas que la constitución de la servidumbre en los términos que fue aprobada en la Junta de Comunidad, «Supone la total privación de dicho espacio, con una repercusión total en la actual configuración del local, menoscabando, incluso, las expectativas de aprovechamiento económico del local, ya que no solo se le privaría de un importante volumen, sino

que precisamente por dicha circunstancia las posibilidades de organización del espacio interior del local, se verían seriamente afectadas, con merma evidente de sus posibilidades de explotación».

El caso particular de la instalación de ascensor

Fuera de los casos en los que con arreglo al art.10.1.b LPH la instalación del ascensor pueda resultar obligatoria para la comunidad (es decir, cuando se cumplan los requisitos mencionado en dicho artículo y el importe repercutido anualmente de las obras de instalación, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes), dicha instalación vendrá sometida al régimen de especial mayoría simple del art.17.2 LPH.

Con anterioridad a la reforma de la LPH por la Ley 8/2013, la instalación ex novo de un ascensor en un edificio venía sometida a un doble régimen:

1. La instalación de ascensor como servicio común de interés general, párrafo 2º del art.17.1 LPH.
2. La instalación de ascensor con la finalidad de supresión de barreras arquitectónicas, entonces en el art.17.1 LPH.

Respecto a la instalación de ascensores, la principal novedad del actual art.17.2 LPH, en la redacción dada por la Ley 8/2013, anterior párrafo 4º del art. 17.1, radica en la mención expresa al establecimiento de los servicios de ascensor.

El art.17.2 LPH habla de la supresión de barreras arquitectónicas y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor. Cabe interpretar que con ese “en todo caso”, se está incluyendo cualquier petición de instalación de ascensor en una comunidad de propietarios, aunque no concurren los requisitos del art.10.1.b LPH. Es decir, no es preciso que sea solicitado por propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años. Cualquier propietario podrá solicitar la instalación de un ascensor en la comunidad, y el acuerdo se tendrá que someter a la especial mayoría simple del art.17.2 LPH.

Avala esta interpretación el hecho de que en la redacción anterior a la Ley 8/2013, la LPH al referirse en el segundo párrafo del art. 17.1 a los servicios comunes de interés general, que requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, incluía expresamente el servicio de ascensor, sin ninguna vinculación con la supresión de barreras arquitectónicas, mención que ha desaparecido del actual art. 17.3, en el que se contempla el establecimiento de estos servicios, para pasar al 17.2.

Conforme al mencionado art.17.2 LPH el establecimiento de los servicios de ascensor requerirá, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, acuerdo de la Junta adoptado con el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Dice el segundo párrafo del art.17.2 LPH que cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Al repercutir este gasto sobre todos los copropietarios, al régimen de mayoría le es aplicable lo establecido en el art.17.8 LPH, es decir que se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el art.9 LPH, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Con anterioridad a la reforma de 2013, en la Sentencia de 18 de diciembre de 2008, el TS declaró como doctrina jurisprudencial que el acuerdo de la Junta de Propietarios validamente adoptado obliga a todos los comuneros desde la óptica de que existe una norma específica que regula la instalación del servicio de ascensor, con la añadidura de que su interpretación se efectuará de acuerdo con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada. En dicha sentencia, el TS consideró que el acuerdo por el cual se había exonerado a un propietario del pago en el futuro de los gastos de reparación, sustitución y mantenimiento del ascensor “ha sido como contraprestación a la servidumbre impuesta a sus locales para la instalación del ascensor, que es necesaria para la creación de este servicio común de interés general y por el que tiene derecho a ser resarcido por los daños y perjuicios que se le ocasionen (art.9.c LPH). Si un propietario soporta una servidumbre para permitir el establecimiento de un servicio de interés general autorizada por la mayoría determinada en el art.17 LPH, la aprobación de la indemnización a percibir por este propietario ha de ser aceptada por idéntica mayoría, y carece de sentido la exigencia de la recurrente con relación a la unanimidad del acuerdo de la indemnización”.

Hay que tener en cuenta también que la Sentencia del TS de 13 de septiembre de 2010 declaró como doctrina jurisprudencial que para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al de instalación del ascensor, aunque impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para el acuerdo principal de instalación del ascensor. Dice la citada sentencia que: “...no puede exigirse a tal acuerdo otra mayoría que la establecida en la Ley para la instalación del ascensor, o sea, la mayoría simple al haberse acreditado la presencia de vecinos minusválidos en la finca, al ser consecuencia directa del acuerdo y por constituir la permuta un negocio jurídico de resarcimiento del daño causado por la servidumbre impuesta”.

Como se ha mencionado, el actual art.17.2 LPH sigue el criterio que ya había seguido la jurisprudencia. Así, en la STS Sala 1ª de 18 diciembre 2008, se afirma que, acreditada la presencia de vecinos minusválidos en la finca, en el marco de la instalación de un ascensor ex novo en la comunidad, se estableció que “a tenor del art.17 LPH será

suficiente la simple mayoría para la supresión de las “barreras arquitectónicas”, que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía; esta regla permite a la Comunidad imponer esa servidumbre (ocupación de parte de un local privativo para la instalación del ascensor) para la creación de servicios de interés general y cuando el acuerdo de la Junta reúna los presupuestos legales, con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios”. Por tanto, en ella se exige el mismo régimen de mayorías previsto en el art.17 LPH para la adopción de aquellos acuerdos que se deriven necesariamente de la instalación del ascensor, incluido el resarcimiento del daño que la imposición de una servidumbre en un elemento privativo pueda acarrear a alguno de los propietarios.

La SAP Asturias de 9 enero 2002 señalaba que la instalación del ascensor en edificio con personas minusválidas, no es una simple mejora sino una obra necesaria y requerida para la habitabilidad y uso del inmueble, por lo que basta para la adopción del acuerdo el voto favorable de la mayoría de propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En cuanto a la sustitución, el art.3 Real Decreto 57/2005, de 21 de enero, por el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existente, establece la distinción entre modificación y sustitución completa de un ascensor. Así:

- a) Se considerará que se trata de una modificación parcial del ascensor, siempre que se mantengan las guías de cabina del mismo.
- b) Se entenderá que hay una sustitución completa del aparato cuando se cambien todos los componentes de un ascensor, incluidas las guías de cabina del ascensor, excepto si el cambio de estas consiste solamente en la sustitución de guías que no sean de perfil «T» por otras que sí lo sean.

No se requiere en este supuesto mayoría cualificada alguna, en tanto que se trata de una sustitución, que en algunos casos puede venir determinada por normativa administrativa, y no de una instalación nueva. Así las cosas, la sustitución de un ascensor por otro sería un acto de mera administración y podría ser adoptado por mayoría simple del art.17.7 LPH . Otra cuestión sería luego determinar si esa sustitución era necesaria o no a efectos de que los disidentes tuvieran que participar en el pago de la obra de sustitución.

No obstante, si la sustitución del ascensor implica modificar elementos comunes de forma significativa, como podría ser el caso si es necesario ampliar el hueco para colocar una cabina más amplia, entonces no sería suficiente con la mayoría simple del art.17.7 LPH, sino que sería necesario acudir al caso concreto para determinar en que categoría de acuerdo encaja.

- Si se trata de una sustitución para instalar un ascensor que suponga la eliminación de barreras arquitectónicas, en tanto que el existente presenta alguna dificultad (por ejemplo si no cabe una silla de ruedas y es posible ampliar la

cabina para que sí quepa), el acuerdo podría adoptarse por la mayoría simple del art.17.2 LPH, e incluso podría ser considerada obligatoria si se cumplen los requisitos del art.10.1.b LPH.

- Si se considera necesaria para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación, tendrá carácter obligatorio tal y como recoge el art.10.1.a LPH.
- Finalmente, si la sustitución del ascensor, con modificación de elementos comunes es una innovación o mejora no requerida para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, es decir, se sustituye una cabina por otra por razones de estética o similares, tendría que aprobarse por la mayoría prevista en el art.17.4 LPH.

Por otra parte, se precisaría la mayoría cualificada del art.17.3 LPH, en el caso de que no se tratara de una sustitución sino de la supresión del servicio. En este caso, si la normativa administrativa o medidas de seguridad impusieran la necesidad de sustituir el ascensor por otro, la decisión de la comunidad de no realizar tal sustitución y suprimir el servicio no podrá adoptarse por mayoría simple, sino que se precisará la de 3/5.

Consultas

Instalación de ascensor. Mayoría necesaria

Planteamiento. Un grupo de propietarios solicita a la comunidad la instalación de un ascensor en el patio de luces de la misma. Ninguno de los propietarios solicitantes es minusválido ni mayor de setenta años, por lo que se plantea qué tipo de acuerdo debe adoptar la junta de propietarios tras la reforma de la LPH por la Ley 8/2013.

Solución. El texto del actual art. 17.2 LPH, en la redacción dada por la Ley 8/2013, dice que la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Ciertamente este artículo está vinculado con el 10.3.b LPH, que es donde la Ley hace alusión a los requisitos de la minusvalía y la edad mayor de 70 años como necesarios para pedir la realización de obras de supresión de barreras arquitectónicas, pero la redacción del 17.2 LPH habla de este tipo de obras y añade que: “en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor”. Con ello desvincula la instalación

de ascensores, que se adoptarán conforme a este artículo “en todo caso”, de las de supresión de barreras arquitectónicas, que solo seguirán el régimen del 17.2 cuando superen la cuantía fijada en el 10.3.b, y los solicitantes reúnan los requisitos expresados en dicho artículo.

Avala además esta posición el hecho de que en la redacción anterior a la Ley 8/2013, al referirse a los servicios comunes de interés general, que requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, incluía expresamente el servicio de ascensor, sin ninguna vinculación con la supresión de barreras arquitectónicas, mención que ha desaparecido del actual art. 17.3, en el que se contempla el establecimiento de estos servicios, para pasar al 17.2.

Colocación de rampa de acceso al portal a petición de un copropietario

Planteamiento. Querría que me confirmaran y si es posible me indicaran el número de artículo en el cual se puede amparar un propietario que quiere solicitar la colocación de una rampa de acceso en el vestíbulo de la comunidad.

Solución. En la redacción actual de la LPH, dada por la Ley 8/2013, las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, con el objeto de asegurar a los copropietarios un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, en la dicción del art. 10.3.b, sigue el siguiente régimen:

En primer lugar es necesario que dichas obras o actuaciones sean solicitadas por los propietarios en cuyas viviendas o locales vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años.

Cumpliendo con esos requisitos, la LPH contempla dos posibilidades

1. Si el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no excede de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, se rige por el art. 10.2 y en ese caso tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios.
2. En el caso contrario, si el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no excede de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, se rige por el art. 17.2, con lo que requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Además, el art. 10.2 abre una nueva posibilidad, ya que, aún en el caso de que la cuantía sea superior a la mencionada, seguirán teniendo carácter obligatorio las obras si los interesados asumen el pago del exceso sobre dicha cantidad.

Instalación de ascensor ocupando parte de un local privativo. Mayoría necesaria

Planteamiento. En una comunidad se acordó instalar el ascensor por mayoría. Para la instalación del ascensor hay que ocupar el espacio de un local. El propietario del local se opone a ceder el espacio, y pide a la comunidad que en compensación de los daños y perjuicios causados le perdone una deuda que mantiene con la comunidad por recibos impagados.

Se va a celebrar una junta para tomar una decisión sobre la petición del local, ¿qué mayoría sería necesaria para decidir la instalación del ascensor ocupando el espacio del local y para el acuerdo de condonar la deuda?

Solución. En nuestra opinión, dicho acuerdo exigiría igual acuerdo que el exigido para la creación de ese servicio. Así sería exigible el acuerdo de la doble mayoría, es decir, la mayoría del total de propietarios que a su vez represente la mayoría de las cuotas de participación, que es la que el actual art. 17.2 LPH exige para la adopción de acuerdos de instalación de ascensores.

Así, la STS Sala 1ª de 10 octubre 2011 fija como doctrina jurisprudencial que la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo.

Carácter obligatorio de la obra según la cuantía

Planteamiento. En una Junta de comunidad se plantea la realización como obligatorias de unas obras de supresión de barreras arquitectónicas cuya cuantía excede de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, incluso una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas. Nos presentan un presupuesto de pagos en el cual han fraccionado el pago en tres años, de manera que la cantidad anual a pagar es inferior a dicho tope del art- 10.2. ¿Es eso legal?

Solución. El art- 10.2, habla literalmente del importe repercutido anualmente, con lo cual habrá que considerar que sí entra dentro de dicho artículo la posibilidad de fraccionar el pago del total en varias anualidades. Téngase en cuenta que ahora la norma en ningún caso hace alusión al importe total de la obra, cosa que sí hacía en el texto anterior a la reforma, sino que se refiere al importe repercutido anualmente. Habrá que interpretar que al realizar ese cambio en la dicción del artículo la voluntad del legislador es la de facilitar la realización de este tipo de obras manteniendo su carácter obligatorio con la posibilidad de fraccionar el pago en varias anualidades.

Solicitud de instalación de rampa de acceso por arrendatario

Planteamiento. ¿Puede un arrendatario mayor de setenta años solicitar a la comunidad la instalación de una rampa de acceso?

Solución. El arrendatario no puede dirigirse directamente contra la comunidad aún cuando concurren en él los requisitos que la norma establece para la realización de obras o actividades de supresión de barreras arquitectónicas.

Expresamente dice el art. 10.2 LPH que estas obras o instalaciones podrán ser requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años. Es decir, solo los propietarios pueden solicitar a la junta, o en su caso reclamar si su petición no es atendida, la realización de tales obras.

El arrendatario, como cualquier otro ocupante de la vivienda o local (usufructuario, trabajador, etc.) tendrá que dirigirse al propietario del mismo instándole para que solicite las obras, y será una cuestión interna entre ellos y propia de la relación jurídica que tengan, la obligación del propietario de reclamarlas o no y la responsabilidad en la que pudiera incurrir si no las solicita, pero en todo caso es algo ajeno a la comunidad.

¿Puede la comunidad de propietarios obligar al pago de la instalación de ascensor a los locales comerciales?

Planteamiento. En una comunidad donde no existe ascensor, se va a proceder a la instalación del mismo. ¿Puede la comunidad de propietarios obligar al pago de la instalación de ascensor a los locales comerciales en función a su cuota de participación?

Solución. La comunidad puede exigir a los propietarios de los locales que participen en los gastos de instalación del ascensor, siempre que se haya alcanzado el acuerdo de la doble mayoría del total de propietarios y cuotas que actualmente exige el art. 17.2. Así lo establece de forma expresa el segundo párrafo de dicho artículo.

Por lo demás, debe recordarse, como señala el art.9.2 LPH, que la no utilización de un servicio (por ejemplo, por no tener acceso directo al portal) no exime del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley, entre ellas el pago de la instalación de nuevo servicio cuando esa instalación se realiza en la forma prevenida en la LPH.

Únicamente quedarían exentos los locales del pago de los gastos de instalación de ascensor en el caso, poco probable, de que en los estatutos se hubiera incluido una exoneración en previsión de que se diera esa circunstancia.

Posibilidad de la eliminación parcial de las barreras arquitectónicas de un edificio

Planteamiento. En una comunidad de propietarios se ha tomado el acuerdo de eliminar barreras arquitectónicas de acceso a la finca, con la instalación de un salva esca-

leras para acceder al portal, donde ya se encuentra el ascensor de la finca. El mismo tiene su última parada en el piso 7º, quedando un tramo de escalera para el acceso al piso situado en la planta 8ª. El propietario de dicho piso ha solicitado que se incluya en el acuerdo adoptado realizar las obras oportunas para que el ascensor llegue hasta su planta, aduciendo que de no ser así no se eliminarían completamente las barreras arquitectónicas en la finca y que sería agravio comparativo que su piso siguiese con la barrera del último tramo de escalera.

¿Estaría en su derecho de que se incluyese lo que solicita? ¿Se pueden eliminar barreras arquitectónicas parcialmente, o es necesario eliminarlas completamente?

Solución. Efectivamente, el propietario estaría en su derecho de que se incluyese lo que solicita en el orden del día de la Junta, dado que no se habrían eliminado completamente las barreras arquitectónicas en la finca y, además, sería agravio comparativo que su piso siguiese con la barrera del último tramo de escalera.

Además, dice el art.16.2 LPH que “Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre”.

En nuestra opinión, no existe obstáculo legal para que se puedan eliminar barreras arquitectónicas sólo parcialmente, siempre que el itinerario afectado sea practicable para una persona con problemas de movilidad y accesibilidad.

En este sentido afirma la SAP Madrid de 31 mayo 2012, que cabe considerar necesaria la obra aun cuando no elimine por completo la totalidad de los obstáculos, sí lo hace en la medida máxima posible en función de las peculiaridades del edificio, contribuyendo en todo cuanto se puede a mejorar la calidad de vida de los minusválidos y habitantes de los inmuebles y a su integración social. Afirma dicha sentencia que lo adecuado y fácil a que se refiere el art.3.1.b Ley 15/1995, ha de interpretarse en relación a las circunstancias concretas del caso, pues la finalidad de la norma no es la de establecer un mecanismo de solución total y absoluto en la superación de acceso a las personas con discapacidad ambulatoria, y menos que sólo deban removerse o superarse los obstáculos cuando se consiga de forma completa, sino que sean suficientes para permitir a esas personas la integración social mediante el acceso a una vivienda digna y adecuada, tal como así se recoge en la exposición de motivos de dicha Ley, de manera que si las formas constructivas del inmueble no permiten soluciones mejores, pero las que se proponen facilitan en gran medida el acceso a las viviendas hasta hacerlos adecuados o suficientes, se debe entender cumplido el objetivo de la norma.

EL DERECHO

III Propiedad Horizontal y Derechos Reales

**Solicite ahora
una prueba gratuita**

[Solicite su demostración desde aquí](#)