

***¿Qué porcentaje de votos se exige para aprobar la instalación de un ascensor? Si hay vecinos en contra, ¿están obligados a costearla? ¿Es obligatorio colocar el elevador si en el inmueble viven personas mayores o discapacitados? Si es así, ¿existen subvenciones públicas? En definitiva, ¿concilian las leyes los derechos a la movilidad de las personas y la negativa de algún propietario a sufragar su instalación?***

La aprobación de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, ha vuelto a poner de actualidad las numerosas dudas y problemas asociados a uno de los focos de interés y polémica en las comunidades de vecinos.

La normativa, que reforma la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), establece como obligatoria la instalación del ascensor, pues mejora la accesibilidad en igualdad de condiciones para todos los usuarios y, con ello, la habitabilidad del edificio. El objetivo último es desarrollar los artículos 9.2, 10, 14 y 49 de la Constitución Española.

A partir de las consultas de los lectores de ABC Inmobiliario, Jesús Flores, adjunto a la Secretaría del Colegio Profesional de Administradores de Fincas, ha resuelto las principales dudas que suscita la modernización de edificios antiguos. Una de las claves es el progresivo aumento de personas mayores en edificios equipados sólo con escaleras, tal y como explica Flores. Éstas son sus respuestas.

### **Una medida aprobada por mayoría**

La instalación de un ascensor con el objeto de suprimir las barreras arquitectónicas de las personas con algún tipo de minusvalía o discapacidad es uno de los supuestos comprendidos en el artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), en el sentido de exigir el acuerdo de la mayoría de los propietarios que a su vez represente la mayoría de las cuotas de participación.

La LPH establece así un régimen flexible cuando la decisión comunitaria pretende eliminar toda dificultad en la movilidad de personas discapaces o con problemas de accesibilidad.

### **Un derecho para mayores de 70 años**

El concepto de minusvalía reflejado en la LPH no debe exigirse con rigor formal, sino aceptarse en un sentido amplio. Es decir, no se requiere una declaración o reconocimiento administrativo que indique la discapacidad y el grado de minusvalía; sería suficiente con que se trate de personas que se encuentran impedidas o limitadas en su capacidad deambulatoria, como ocurre con las personas de edad avanzada.

Debe tenerse en cuenta varios aspectos. En primer lugar, la Ley 15/1995, de Límites del Dominio y Supresión de Barreras Arquitectónicas reconoce el ejercicio de los derechos en ella contenidos a los mayores de 70 años; en segundo término, que una reiterada jurisprudencia de nuestros tribunales ha reconocido estos derechos también a las personas mayores en el ámbito de la propiedad horizontal; y, por último, que el artículo 10.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, que reforma la Ley de Propiedad Horizontal, da definitivamente entrada a los inquilinos de inmuebles mayores de 70 años entre los beneficiarios de estas medidas.

Para acreditar este derecho, bastaría, pues, con exhibir el DNI, donde consta la fecha de nacimiento.

### **Un gasto común de los vecinos**

Alcanzada la mayoría cualificada a la que se refiere la Ley, así como acreditada la existencia de minusválidos o impedidos en sentido amplio, el problema se centra en determinar si el coste de la instalación debe ser asumido por los interesados o, si bien, cabe repercutir el mismo sobre los disidentes.

En efecto, la más reciente jurisprudencia ha reconocido que cuando la instalación del ascensor deriva de un acuerdo de la junta de propietarios (al concurrir minusvalías que afecten a uno o varios de los propietarios, aun tratándose de una innovación), a efectos legales, ésta se convierte y ha de ser calificada como exigible.

El motivo es la redacción actual de la excepción que contiene el artículo 17.1 de la LPH en relación con el reconocimiento y la eficacia de los derechos de los minusválidos. Ésta se presenta con notas de imperatividad, en razón a la filosofía y principios que la inspiran, y que la motivan y justifican.

En otro caso, quedaría vacío el precepto y sometido a los intereses privados, muchas veces egoístas, desprovistos de buena fe y notoriamente carente de solidaridad, porque se antepone al mandato constitucional.

Parece claro, así, que satisfacer los derechos de los minusválidos es una exigencia social que debe impregnar la conciencia nacional y hacer útiles las leyes promulgadas a tales fines. El artículo 11.2 debe ceder ante el 9.1, sobre la contribución comunitaria a los gastos de la copropiedad común. La instalación del ascensor ha de reputarse no sólo exigible, sino también necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total del inmueble y no simple obra innovadora de mejora. Cuando se trata de un edificio en altura, la normalización de su disfrute por todos los propietarios así lo impone.

Cuando hay mayoría cualificada, las personas que hubieran votado contra el acuerdo (los disidentes) quedan también obligadas. Así lo señala de forma expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de Septiembre de 1.997, en una doctrina que ha sido confirmada posteriormente.

### **Las obligaciones de los no asistentes**

De acuerdo con el párrafo quinto del artículo 17.1 de la LPH, los votos de los no asistentes a la junta (una vez que se les ha notificado el acuerdo y no manifiestan su discrepancia en el plazo de 30 días naturales), se computarán como favorables para la formación de las mayorías y sus consecuencias.

La manifestación de la disidencia, cualquiera que sea la causa alegada (incluso dificultades económicas), sólo tiene el efecto de considerar al no asistente, o al que la manifestó, como voto negativo. Pero no le exonera del gasto, si se alcanza la mayoría exigida.

Hay que tener en cuenta que tras la reforma operada por esta Ley, el inciso último del artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que los acuerdos «válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios».

Parece evidente la intención de la ley al recalcar el compromiso u obligación que adquieren todos los propietarios por el hecho de la adopción del acuerdo. Sin embargo, la Ley no establece excepciones a esta norma, por lo que parece lógico que se esté refiriendo a todo tipo de obligaciones (artículo 9.1 de la LPH). Entre ellas están incluidas las económicas, tal vez unas de las de mayor importancia.

Si se hubiera querido excluir a los disidentes de la obligación de contribuir al coste de instalación, lo habría establecido de forma expresa, como en la instalación de nuevos suministros energéticos (artículo 17.2 LPH).

Para facilitar la capacidad deambulatoria a las personas impedidas, limitadas o de edad avanzada de la comunidad, si el acuerdo se adoptó por la mayoría del total de los propietarios y éstos representan más de la mitad de la totalidad de las cuotas de participación, el acuerdo es válido. Todos los comuneros estarán obligados, sin excepciones, no sólo a consentir la obra, sino a sufragar el coste de instalación. Ésta, como medida de accesibilidad, tiene la naturaleza de necesaria o requerida para la adecuada habitabilidad del inmueble en relación con todos los propietarios que lo habitan.

### **La Ley 51/2003, final de trayecto**

Los planteamientos sobre la accesibilidad y la instalación de un ascensor figuran en la reforma de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad, que reforma la LPH. En su nueva redacción, el artículo 11.2 de la LPH dispone que cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aún cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

En suma, resulta que la accesibilidad en igualdad de condiciones para todos los usuarios del inmueble se ha convertido en una de las condiciones absolutamente necesarias de las que se ha de dotar a cualquier inmueble. Por ello, la ley arbitra una serie de mecanismos en atención a este interés social que tiene su culminación en la flexibilidad de la que se ha dotado al régimen de acuerdos recogidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

El **artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 51/2003)** quedó redactado así:

"Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

**1ª** - La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá 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. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente 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, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta ley, 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.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, 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 artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios."

Asimismo, el artículo 10 de la citada Ley, establece, en su tenor literal, las siguientes obligaciones:

1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.
2. 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 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 tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3. 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.

4. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley.

5. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

Hay que tener en cuenta que tras la reforma operada por esta Ley, el inciso último del artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que los acuerdos «válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios». Parece evidente la intención de la ley al recalcar el compromiso u obligación que adquieren todos los propietarios por el hecho de la adopción del acuerdo. Sin embargo, la Ley no establece excepciones a esta norma, por lo que parece lógico que se esté refiriendo a todo tipo de obligaciones (artículo 9.1 de la LPH). Entre ellas están incluidas las económicas, tal vez unas de las de mayor importancia. Si se hubiera querido excluir a los disidentes de la obligación de contribuir al coste de instalación, lo habría establecido de forma expresa, como en la instalación de nuevos suministros energéticos (artículo 17.2 LPH).

La Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad, desarrolla una serie de planteamientos sobre la accesibilidad y la instalación de un ascensor, que reforman la LPH. En su nueva redacción, el artículo 11.2 de la LPH dispone que cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aún cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. En suma, resulta que la accesibilidad en igualdad de condiciones para todos los usuarios del inmueble se ha convertido en una de las condiciones absolutamente necesarias de las que se ha de dotar a cualquier inmueble. Por ello, la ley arbitra una serie de mecanismos en atención a este interés social que tiene su culminación en la flexibilidad de la que se ha dotado al régimen de acuerdos recogidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

Y hay aún otro asunto de fondo: **¿Es un derecho constitucional pedir la supresión de las barreras arquitectónicas para poder acceder al propio domicilio? ¿Es un derecho que deba depender de la autorización de otras personas?**

Según el artículo 14 de la Constitución

"Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social."

La doctrina del Tribunal Constitucional establece que se vulnera dicho artículo de la Constitución si se produce trato discriminatorio, si la discriminación es injustificada objetivamente y si hay identidad de situaciones, estableciendo un término de comparación. Todos ellos se cumplirían en el caso de la negativa a autorizar las obras, pues habría de compararse el acceso a su vivienda de los vecinos válidos y los discapacitados. La no autorización supondría la imposibilidad de estos de acceder en las mismas condiciones que los demás; por tanto, habría discriminación.

Y resultaría igualmente vulnerado el artículo 19 de la Constitución:

"Los españoles tienen derecho a elegir libremente su residencia y a circular por todo el territorio nacional."

A la vista de lo anterior, parece lógico pensar que el derecho a suprimir barreras arquitectónicas por parte de la persona con discapacidad o su familia, tiene naturaleza constitucional y es directamente exigible y aplicable.

En la práctica, lo más común antes era resolver los problemas surgidos en las comunidades de propietarios por estos asuntos, mediante juicios de menor cuantía. Pero, desde la promulgación de la Ley sobre Dominio de Inmuebles, se ha establecido el procedimiento del juicio verbal, lo que supone una mejora ya que es más rápido y permite, además, la ejecución de las obras, aunque presentando la correspondiente fianza.

Fuente: Discapnet