



---

# **Universidad de Valladolid**

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES,  
JURIDICAS Y DE LA COMUNICACIÓN.**

**Grado en Derecho.**

**TRABAJO FIN DE GRADO:  
INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN EDIFICIO  
DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**AUTOR: M<sup>a</sup> AMPARO GARZÓN ALONSO.**

**TUTOR: CELIA MARTÍNEZ ESCRIBANO.**

**Profesora de Derecho Civil (Segovia).**

**CONVOCATORIA: JULIO DE 2016.**



## INDICE:

INDICES DE FIGURAS Y TABLAS. ....	6
RESUMEN:.....	7
ABREVIATURAS.....	8
1.- INTRODUCCIÓN: ¿POR QUÉ LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES? .....	9
2.- UNA BUENA JUSTIFICACION PARA LAS NUEVAS INSTALACIONES DE ASCENSORES COMO CONSECUENCIA DE LOS CAMBIOS SOCIALES. ....	12
3.- ASCENSORES Y ACCESIBILIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL: EVOLUCIÓN LEGISLATIVA. ....	19
3.1.- Ascensor.....	19
3.2.- Accesibilidad.....	20
3.3.- Ley de Propiedad Horizontal. ....	21
3.3.1.- <i>Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.....</i>	22
3.3.2.- <i>Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (Derogada).....</i>	23
3.2.3.- <i>Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.....</i>	25
3.2.4.- <i>Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.....</i>	25
3.2.5.- <i>Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. ....</i>	26
4.- LOS ACUERDOS DENTRO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN LA ACTUALIDAD.....	27
4.1.- Procedimiento para solicitar la realización de obras o instalaciones motivadas en la accesibilidad universal.....	29
4.2.- Actuaciones sin necesidad de acuerdo de la junta de propietarios. ....	30
4.3.- Obligatoriedad para la comunidad de propietarios.....	32
4.4.- Mayorías necesarias según el tipo de acuerdo.....	32
5.- CASOS DE OPOSICION AL ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y JURISPRUDENCIA.....	36
5.1.- Accesibilidad Universal como presupuesto del régimen especial de instalación del ascensor. ....	37

5.1.1.- Anulación del acuerdo de no instalación de silla-grúa en piscina comunitaria (STS, Sala de lo Civil, de 10 de octubre de 2013, rec. 1161/2011).....	37
5.1.2.- Ejecución de obras de ascensor entre planta primera y planta baja – local por persona discapacitada (STS, Sala de lo Civil, de 11 de octubre de 2013, rec. 1200/2011).....	38
5.1.3.- Denegación de la instalación de un ascensor por no demostrar la necesidad de supresión de barrera arquitectónica (STS, Sala de lo Civil, de 20 de enero de 2015, rec. 1689/2012).....	38
5.2.- Aspectos formales del acuerdo.....	39
5.2.1.- Carácter imperativo del art. 19 LPH: Falta de firmas en acta (STS, Sala de lo Civil, de 20 de abril de 2015. N° Recurso: 616/2013).....	39
5.2.2.- Acuerdo para adaptación de ascensor al RD 57/2005, por el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existentes (STS, Sala de lo Civil, de 6 de mayo de 2013, rec. 2039/2009).....	40
5.2.3.- Distinción entre acto de disposición: compra de una parcela, y servicio común: instalación de un ascensor (STS, Sala de lo Civil, de 8 de abril de 2016, N° Recurso: 651/2014).....	41
5.3.- Requisito esencial para poder impugnar los acuerdos de la comunidad.....	42
5.3.1.- Necesidad de estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas o consignadas judicialmente para poder impugnar los acuerdos de la comunidad (STS, Sala de lo Civil, de 22 de octubre de 2013. N° Recurso: 728/2011). .....	42
5.4.- Repartición de gastos y pagos.....	43
5.4.1.- Quórum necesario para repartir gastos de instalación de ascensor (STS, Sala de lo Civil, de 23 de diciembre de 2014, rec. 1428/2012).....	43
5.4.2.- Legitimación pasiva del titular registral para el pago de deudas por gastos comunes de la comunidad de propietarios (STS, Sala de lo Civil, de 22 de abril de 2015, rec. 319/2013). .....	44
5.4.3.- Pago del importe de obras realizados por un propietario (STS, Sala de lo Civil, de 2 de febrero de 2016, rec. 2904/2013).....	45
5.4.4.- Exoneración de los gastos ordinarios y extraordinarios por estar incluida dicha situación en cláusulas estatutarias por no usar el servicio (STS, Sala de lo Civil, de 3 de octubre de 2013, rec. 842/2011).....	46
5.4.5.- Proceso Monitorio (STS, Sala de lo Civil, de 1 de marzo de 2016, rec. 16/2015). .....	48
5.6.- Servidumbres.....	50
5.6.1.- Nulidad del acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios por pérdida de habitabilidad y funcionalidad de un espacio privativo (STS, Sala de lo Civil, de 22 de diciembre de 2010, rec. 1574/2006).....	50
5.6.2.- Elementos que han de concurrir para declarar una servidumbre de paso para la instalación de un ascensor (STS, Sala de lo Civil, de 6 de julio de 2014, rec. 1151/2012).....	51

5.6.3.- Reclamación de cantidad en concepto de daños y perjuicios (STS, Sala de lo Civil, de 17 de octubre de 2013, rec. 1514/2011) .....	53
5.6.4.- Ponderación para obtener la solución menos gravosa e invasiva (STS, Sala de lo Civil, de 10 de marzo de 2016, rec. 268/2014).....	54
6.- ¿DÓNDE SE PUEDE INSTALAR UN ASCENSOR?.....	56
6.1.- Igualdad entre servidumbre llevada a cabo por la comunidad de propietarios y una expropiación forzosa. ....	56
6.2.- Diversas soluciones para poder instalar un nuevo ascensor.....	58
7.- EL CÓMPUTO DE LAS AYUDAS PÚBLICAS.....	62
7.1.- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.....	62
7.2.- ¿Cuál es la realidad de estas ayudas para la instalación de un ascensor <i>ex novo</i> ? .....	64
7.3.- ¿Qué implica presentar una solicitud de subvención para instalar un ascensor y no tener contestación por parte de la correspondiente Administración? .....	66
CONCLUSIONES.....	70
BIBLIOGRAFÍA.....	72
1.- Artículos.....	72
2.- Legislación.....	73
3.- Jurisprudencia.....	75
4.- Direcciones web utilizadas.....	76
ANEXOS:.....	77
1.- Tolerancias para determinadas condiciones de accesibilidad. ....	77
2.- Cuantía de subvenciones para rehabilitación edificatoria en Castilla y León. Año 2016.....	78

## **INDICES DE FIGURAS Y TABLAS.**

Figura nº1: División del parque nacional de la vivienda.....	13
Figura nº 2 y Tabla nº 1: Vivienda según tipo de vivienda y año de construcción de edificio (vivienda y %)......	14
Figura nº 3: Pirámide de población de españoles y extranjeros.....	15
Figura nº 4: Estadística de personas con grado de discapacidad según su grado reconocido igual o superior al 33% y sexo.....	17

## **RESUMEN:**

En España, con los movimientos migratorios interiores y la política de impulso que se realizó por el Gobierno a las empresas de construcción por medio de la Ley de Propiedad Horizontal de 1960, se logró que el ciudadano tuviera acceso a la propiedad urbana, principalmente en bloques de viviendas motivada por la escasez de suelo edificable. Con esta forma de convivencia surgieron las comunidades de propietarios, las cuales se han venido rigiendo por el Derecho Privado hasta la promulgación de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana donde la Administración va a obligar a instalar un ascensor si en el edificio se cumplen ciertas condiciones entre sus propietarios. Con ello van a aparecer situaciones que terminaran en los tribunales, los cuales resolverán los distintos conflictos vecinales.

**Palabras clave:** Accesibilidad universal, ascensor, acuerdos, barrera arquitectónica, comunidad de propietarios, elemento común, moroso, obligatoriedad, promotor, propiedad horizontal, servidumbre, subvenciones.

## **ABSTRACT:**

In Spain, as a result of internal migration and government policy boost to construction companies by means of the Spanish Horizontal Property Act 1960, it was possible that citizens had access to urban housing, mainly in blocks of flats due to the shortage of building land. Associations of Owners emerged as a result of this form of cohabitation, which were being regulated by private law until the enactment of the Spanish Urban Rehabilitation, Regeneration and Renewal Act 2013, where the Administration will force install a lift if certain conditions are met between the building owners. As a consequence, situations that end up in court will appear, in which the different neighborhood conflicts will be finally solved.

**Keywords:** universal accessibility, lift, agreements, architectural barrier, Association of Owners, common areas, debtor/defaulters, requirement/enforceability, building contractor, commonhold property, easement, subsidies.

## ABREVIATURAS

Aptdo.....Apartado.

Art.....Artículo.

BOCyL.....Boletín Oficial de Castilla y León.

BOP.....Boletín Oficial de la Provincia.

CC.....Código Civil.

CE.....Constitución Española.

CP.....Comunidad de propietarios.

DB-SUA.....Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

DA DB-SUA/2....Documento de apoyo sobre elementos y dispositivos mecánicos.

IMSERSO.....Instituto de Mayores y Servicios Sociales.

INE.....Instituto Nacional de Estadística.

IPREM.....Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

LEC.....Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.

LEF.....Ley de Expropiación Forzosa.

LPH.....Ley de Propiedad Horizontal.

LOE.....Ley de Ordenación de la Edificación.

LRRRU.....Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

Rec.....Recurso.

RD.....Real Decreto.

RDLg.....Real Decreto Legislativo.

STS/SSTS.....Sentencia Tribunal Supremo / Sentencias Tribunal Supremo.

STSJ.....Sentencia Tribunal Superior de Justicia.

TS.....Tribunal Supremo.



## 1.- INTRODUCCIÓN: ¿POR QUÉ LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES?

Porque “...ya que estás estudiando Derecho, a lo mejor me puedes ayudar....En mi comunidad quieren poner ascensor ¿Se puede hacer eso?”

Es condición del ser humano vivir en comunidad, siendo una “comunidad muy especial” la que se forma con la adquisición de la vivienda.

En España, con los movimientos migratorios interiores que tuvieron lugar a partir de 1959 de las zonas agrícolas a las zonas urbanas<sup>1</sup>, hicieron que se produjera un asentamiento de la población en las ciudades, lo que conllevó aglomeraciones poblacionales en poco suelo edificable.

Esta realidad perdura en un país que cuenta con una superficie de 505.987 km<sup>2</sup> y ha convertido a la vivienda en una de las mayores necesidades, dando lugar a la construcción en sentido vertical.

El derecho a la propiedad privada ha sido reconocido en nuestra Constitución Española de 1978 en su art. 33, dentro del Capítulo Segundo del Título Primero, referente a los "Derechos y deberes de los ciudadanos", de la Sección 2ª. En su apartado tercero garantiza que “nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes”. Este derecho ha sido uno de los que más ha evolucionado desde el punto constitucional y legislativo, puesto que la propiedad privada se entendía como un derecho individual y personal por antonomasia y ha pasado a articularse como una institución jurídica objetiva, cargada de limitaciones impuestas por la función

---

<sup>1</sup> El INE, en su publicación “La Historia a través de los censos. ¡Cómo hemos cambiado en los últimos 150 años!”, pág. 12, comenta que “en el análisis de la población activa por sectores económicos se revela una importante redistribución entre los activos dedicados a la agricultura y los servicios. El progresivo abandono del campo durante la primera mitad del siglo XX y, posteriormente, el éxodo masivo de la población a las ciudades producido en la década de los 60, se ve reflejado en el reparto de la población activa. Así, si en el censo de 1900 el 60,4% de los activos trabajaba en la agricultura, en el censo de 1970 la cifra disminuye hasta el 24,8% y en 2001 había caído a tan solo el 6,3%. Todo lo contrario a lo sucedido con el sector servicios (15,1%, 36,4% y 63,5% para los mismos años)”. Puede verse en: [http://www.ine.es/censos2011/censos2011\\_historia.pdf](http://www.ine.es/censos2011/censos2011_historia.pdf), (última consulta 15/03/2016).

<sup>2</sup> Véase en: [http://www.ine.es/iebmnu/mnu\\_cifraspob.htm](http://www.ine.es/iebmnu/mnu_cifraspob.htm) (última consulta 15/03/2016).

social a la que se encuentra actualmente sujeta, como iremos viendo a lo largo de este trabajo.

A la vez, nuestra Constitución, en su art. 47, establece que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. Este artículo se recoge en el Capítulo Tercero de la CE bajo el título “De los principios rectores de la política social y económica”. Reconoce la “vivienda digna y adecuada” como un derecho social para los ciudadanos, siendo también los poderes públicos quienes han de promover las condiciones necesarias para alcanzar tal fin, sobre todo en el caso de ciertos colectivos sociales.

Los derechos de estos dos artículos se han ido haciendo realidad en un sector poblacional protegido mediante diversas normas legislativas. Ahora, el propietario de un piso que forma parte de un inmueble constituido por diversas viviendas, puede ser expropiarlo de una parte de él si existe un interés social. Este interés social va a estar condicionado a la convivencia en dicho edificio de ciertos colectivos, los cuales van a necesitar un acceso adecuado al mismo.

Por este y otros motivos, se han ido realizando diversas modificaciones a la Ley de Propiedad Horizontal de 1960, la cual afecta a todo aquel que sea propietario en un “bloques de viviendas”.

El comentario a los censos de población realizados por el INE expone que “en 2001 casi el 80% de la población se agrupa en apenas un 10% del total de los municipios, cifra que equivale al 19% de la superficie en España. En cambio, en 1900, cerca del 80% de la población se concentraba en el 28% de los municipios”<sup>3</sup>.

Este escenario, junto con la idea de ser propietario de la vivienda, ha hecho que en este país se viva en bloques de viviendas en lugar de hogares unifamiliares, principalmente por el alto valor del suelo.

Esta situación fue apoyada por el impulso directo que se dio a las empresas de construcción con el fin de que el “nuevo ciudadano” tuviese acceso a “la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos

---

<sup>3</sup> Véase en “La Historia a través de los censos. ¡Cómo hemos cambiado en los últimos 150 años!”, pág. 5: [http://www.ine.es/censos2011/censos2011\\_historia.pdf](http://www.ine.es/censos2011/censos2011_historia.pdf), (última consulta 15/03/2016).

indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas”<sup>4</sup>.

Esta idea se establece en la exposición de motivos de la Ley de Propiedad Horizontal de 1960, ley que va a regular por primera vez la comunidad de propietarios. Por medio de su art. 1 se efectúa la segunda modificación del art. 396 del Código Civil, artículo que regulaba la vivienda como copropiedad o comunidad de bienes desde 1889 y, a partir de esta modificación, se va a reconocer la forma de comunidad de propietario.

Curiosamente, el art. 396 del CC tuvo su primera modificación con la Ley de 26 de octubre de 1939, sobre construcción, gravamen y régimen de viviendas de pisos o partes determinadas, motivada por los graves daños producidos en la edificación urbana como consecuencia de la Guerra Civil<sup>5</sup>.

Vamos a entender como comunidad de propietarios al conjunto de todos aquellos que tienen propiedad dentro de un mismo edificio, cada uno va a tener una parte privativa de uso y disfrute particular (un piso o un local) y una serie de elementos y servicios comunes que son compartidos entre todos. En el art. 396 del CC se establece una larga lista, sin ser exhaustiva, de dichos elementos y servicios comunes.

Tanto la zona privada como las zonas comunes se encuentran inseparablemente unidas, incluso respecto de la facultad de disposición que tiene el dueño. Así, apareció la idea de cuota o coeficiente, la cual representa el módulo de carga correspondiente a cada propietario, siendo un valor proporcional con respecto al conjunto del inmueble del que se tiene propiedad.

La sociedad ha ido avanzando y los poderes públicos han ido rigiendo su política social y económica anunciada en la CE. Así, dentro de los elementos comunes que han de disfrutar todos los propietarios del inmueble se encuentra el objeto de este trabajo: el ascensor con su correspondiente instalación.

Respecto a esta materia, nos vamos a encontrar con las variaciones producidas por diversas leyes que han influido y modificado la propiedad horizontal y que la jurisprudencia ha ido confirmado, lo que va a originar situaciones que afectan a la vida del dueño de una vivienda o local que forma parte de un edificio. Son situaciones nuevas que, si bien antes

---

<sup>4</sup>Véase en: [http://www.boe.es/diario\\_boe/act.php?id=BOE-A-1960-10906](http://www.boe.es/diario_boe/act.php?id=BOE-A-1960-10906) (última consulta 15/03/2016).

<sup>5</sup>Véase en: [http://www.boe.es/diario\\_boe/act.php?id=BOE-A-1939-12087](http://www.boe.es/diario_boe/act.php?id=BOE-A-1939-12087) (última consulta 17/03/2016).

no se podían realizar sin el acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, ahora, como consecuencia de ellas, un propietario se va a encontrar subordinado a dicha comunidad de la que forma parte.

En resumen, la comunidad de propietarios fue y será una fuente continua de conflictos, por lo que con el paso del tiempo, esta convivencia vecinal se ha intentado regular a través de las diversas legislaciones, entre ellas, las diversas modificaciones realizadas en la Ley de la Propiedad Horizontal, siendo su décima actualización publicada el 6 de octubre de 2015, la cual declara en su exposición de motivos que “si bien el punto de partida y el destino inmediato de las normas es regir las relaciones humanas..., no hay que olvidar tampoco que su finalidad última..., es lograr un orden de convivencia presidido por la idea de la justicia”. Junto a que “el artículo trescientos noventa y seis del Código Civil,..., recoge las notas esenciales de este régimen de propiedad y, por lo demás, queda reducido a norma de remisión”.

## **2.- UNA BUENA JUSTIFICACION PARA LAS NUEVAS INSTALACIONES DE ASCENSORES COMO CONSECUENCIA DE LOS CAMBIOS SOCIALES.**

Después del estallido de la burbuja inmobiliaria producida por la crisis financiera internacional, entre finales de 2007 y principios de 2008, se generaron grandes problemas económicos y sociales en el mercado del suelo y la vivienda, lo que hizo que las empresas de construcción se hundieran cuando, hasta ahora, habían sido uno de los principales motores económicos y financieros del país.

De tal forma se ha desarrollado el mercado de la vivienda que en la comparativa realizada por el INE de los dos últimos censos, año 2001 y año 2011, concluyo que mientras la población había aumentado un 14,6%, el número total de viviendas lo había hecho en un 20,3%<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Tal como se establece en el Boletín Especial Censo 2011-Observatorio de la Vivienda y el Suelo, pág. 6: “La comparación de los datos de los dos últimos censos indica que la población aumentó en casi seis millones de habitantes en diez años, es decir un 14,6%, y el número de viviendas totales se incrementó en 4,26 millones, lo que representa un incremento del 20,3%. Es decir, que el aumento de viviendas ha sido seis puntos superior al de habitantes”.

Véase en: <http://www.fomento.es/MFOM.CP.Web/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW021>, (última consulta 17/03/2016).

A su vez, el Ministerio de Fomento ha publicado su “Censo de Edificación y Vivienda de 2011” donde analiza el sistema de división del parque residencial español<sup>7</sup>. En dicho análisis ha establecido que existe, a fecha de referencia de noviembre de 2011, un total de 25,2 millones de viviendas, de las cuales un 68,8% eran inmuebles plurifamiliares y un 31,4% inmuebles unifamiliares.

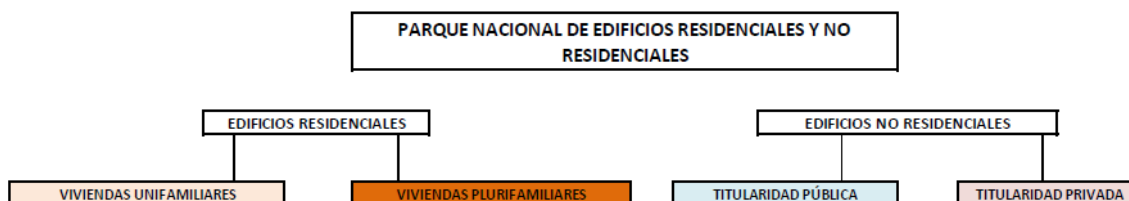


Fig. nº 1: División del parque nacional de la vivienda.

Fuente: Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España en desarrollo del artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE. Junio 2014. Secretaría de Estado de Infraestructura, Transporte y Vivienda. Ministerio de Fomento.

El “Censo de Edificación y Vivienda de 2011” divide los inmuebles en:

- Principales: con 18,08 millones de viviendas, siendo aquella vivienda familiar que es utilizada como residencia habitual de uno o más hogares y es ocupada por estos la mayor parte del año.
- Secundarios: con 3,68 millones de viviendas, siendo cualquier vivienda distinta de la principal, que se destine a residencia temporal. Este tipo de vivienda se utiliza parte del año, y en términos administrativos (fiscales, patronales...) no suele constituir la residencia habitual de un hogar.
- Vivienda vacía: con 3,44 millones de viviendas.

Siguiendo con el estudio del Ministerio de Fomento, se ha comprobado que el patrimonio inmobiliario es “viejo”, ya que casi 6,4 millones de viviendas han sido construidas entre los años 1961 y 1980, tal como se puede observar en los datos siguientes:

<sup>7</sup> Según se refleja en el documento Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España en desarrollo del artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE, junio 2014, pág. 5: “El total de 25,2 millones de viviendas existentes en España según el Censo de 2011 se distribuye en un 71,5% en viviendas principales (17.528.518 viviendas), un 14,8% en viviendas secundarias (3.616.895) y un 13,8% en viviendas vacías y otras (3.374.291). La distribución a nivel general de un 68,6% en viviendas plurifamiliares (17.250.759 viviendas) y un 31,4% en unifamiliares (7.709.272 viviendas), se matiza de forma diferenciada según el uso. Así, en las principales existe un mayor peso de la vivienda plurifamiliar (71,8%, frente al 28,2% de unifamiliares), mientras que lo contrario ocurre en el parque de viviendas secundarias (donde las unifamiliares alcanzan el 46,9%, frente al 53,1% de las plurifamiliares). En el caso de la vivienda vacía, el reparto es prácticamente similar al del total (68,4% en plurifamiliares y 31,6% en unifamiliares)”.

Véase en: [http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/39711141-E3BB-49C4-A759-4F5C6B987766/130069/2014\\_article4\\_es\\_spain.pdf](http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/39711141-E3BB-49C4-A759-4F5C6B987766/130069/2014_article4_es_spain.pdf) (última consulta 17/03/2016)

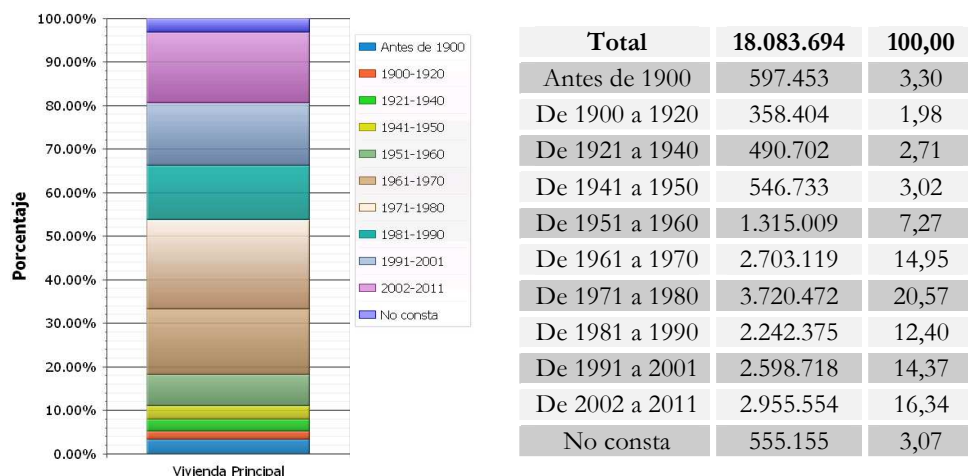


Fig. n° 2 y Tabla n° 1: Vivienda según tipo de vivienda y año de construcción de edificio (vivienda y %).  
Fuente: Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín Especial Censo 2011 Parque edificatorio. Abril 2014.

Si nos fijamos en estos datos y sabiendo que un ascensor era un elemento que sólo ciertos edificios podían disfrutarlo por no ser obligatoria su instalación<sup>8</sup> ya que se entendía como un elemento de “lujo”, nos vamos a encontrar con que no va a existir en gran parte de ese parque inmobiliario “viejo”, sobre todo en aquellos edificios que han sido construidos a través de cooperativas de viviendas o como viviendas de protección oficial, por ser un elemento accesorio que elevaba el precio de la construcción.

Este hecho nos lleva a que un número elevado de estos edificios vayan a ser candidatos para una posible instalación de un ascensor, constituyéndose en un nuevo servicio común de interés general para la comunidad de propietarios.

La existencia de un ascensor ha pasado a ser una realidad social, necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total de un inmueble, impuesta por la normalización de su disfrute por todos los vecinos, y no como una simple obra innovadora de mejora. Su instalación comienza a considerarse como un servicio o mejora exigible y, por lo tanto, requerido para la adecuada habitabilidad del inmueble<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> En la Orden de 29 de febrero de 1944, por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, en su punto ocho *in fine* establece que para alturas demás de 14 metros medidos desde niveles de arranque de la escalera en los portales será obligatorio el ascensor.

Esta Orden sigue en vigor actualmente y la altura de 14 metros corresponde a un edificio de tres o cuatro plantas.

Véase en: <http://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1944/061/A01833-01834.pdf> (última consulta 17/03/2016)

<sup>9</sup> STS, Sala de lo Civil, de 21 de octubre de 2008, rec. 1751/2002.

A la realidad de los números aportados se une la doctrina jurisprudencial. La STS, Sala de lo Civil, de 18 de diciembre de 2008, rec. 2469/2003 estableció que 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 discapacitadas, es un elemento esencial para la utilización de un edificio, que redundará 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.

A esta situación, además, hay que añadirle la necesidad de instalar otros elementos (rampas, sillas elevadoras,...) para evitar barreras arquitectónicas que existen en un gran número de estos edificios, necesarias y demandadas hoy en día por los propietarios.

Otro problema que se une a la vejez de las edificaciones es la vejez de la población, realidad que se puede comprobar en la pirámide de población por edad y sexo realizada por el Censo del Instituto Nacional de Estadística de 2011 referido anteriormente.

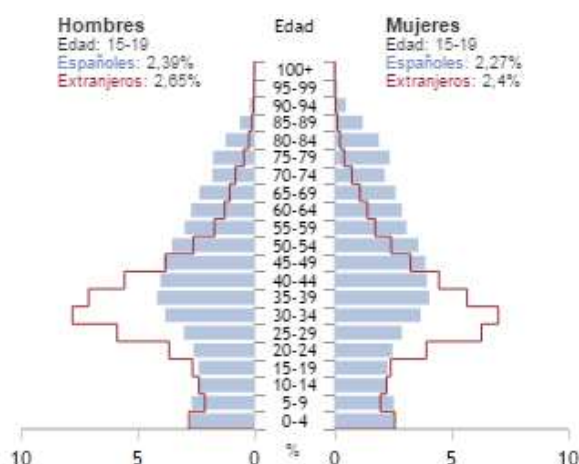


Fig. nº 3: Pirámide de población de españoles y extranjeros. Las barras horizontales indican el porcentaje de población de cada sexo que, sobre el total, representa un grupo de edad. Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Vivienda 2011.

Al observarla, fácilmente se deduce que se están produciendo variaciones muy acusadas en la población, donde el número de nacimientos ha disminuido en gran medida. Pero, además, el INE establece que en 1,7 millones de hogares reside una persona sola de 65 años o más<sup>10</sup>.

Una realidad vital que se produce es que la población de edad avanzada disminuye sus capacidades físicas, llegando un momento en que el hecho cotidiano de subir y bajar las

<sup>10</sup> Nota de prensa 12 de diciembre de 2013: “En 1.709.186 hogares reside una persona sola de 65 años o más, lo que supone un 25,8% más que hace 10 años. En tres de cada cuatro de estos hogares reside una mujer”. Véase en: [http://www.ine.es/censos2011\\_datos/cen11\\_datos\\_inicio.htm](http://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm), (última consulta 17/03/2016).

escaleras de sus edificios, por no existir un ascensor, se ha convertido en un problema, situación que se puede solventar.

Junto a esta situación social, tenemos que añadir la población que convive con alguna discapacidad, que hasta hace poco tiempo, ha estado discriminada de la vida social. Una de esas políticas realizadas por nuestros poderes públicos ha sido su integración.

Con la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, se les va a reconocer el derecho a disfrutar también de una vivienda digna y adecuada siguiendo lo dispuesto en el art. 49 CE, tal como se defiende en la exposición de motivos de esta Ley.

Con ella se ha pretendido favorecer la adecuación de los espacios comunes de los edificios plurifamiliares, las zonas de paso entre el edificio y la vía pública (escaleras, ascensores, pasillos o cualquier elemento arquitectónico), promoviendo y llevando a cabo obras cuando algún propietario padezca algún tipo de discapacidad "...permanente que le impida andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas ...", tal como establecía el art. 3.1 de esta Ley, por lo que en el caso de querer instalar un ascensor, principalmente va a tener que ser una discapacidad que afecte al sistema locomotor y; siempre y cuando dicha instalación no afectase a la estructura del edificio y fuese "...razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio"<sup>11</sup>, tal como se complementa en la exposición de motivos de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

Desde la aprobación, en diciembre de 2006, de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad junto con su Protocolo Facultativo, se consideran a las personas discapacitadas como sujetos titulares de derechos y no como "objetos de tratamiento y protección social"<sup>12</sup>, por lo que han pasado a ser sujetos de derecho debiendo ser sus necesidades cubiertas de forma que han de alcanzar la igualdad de oportunidades con respecto al resto del conjunto de ciudadanos.

---

<sup>11</sup>Véase en: [http://www.boe.es/diario\\_boe/act.php?id=BOE-A-1995-12914](http://www.boe.es/diario_boe/act.php?id=BOE-A-1995-12914) (última consulta 17/03/2016).

<sup>12</sup>Véase en: [http://www.boe.es/diario\\_boe/act.php?id=BOE-A-2011-13241](http://www.boe.es/diario_boe/act.php?id=BOE-A-2011-13241) y <http://www.boe.es/boe/dias/2008/04/21/pdfs/a20648-20659.pdf> (última consulta 19/03/2016).



Este colectivo suma más de 3,76 millones de personas en nuestro país, según el Informe a 31 de diciembre de 2014 de la Base Estatal de datos de personas con valoración del grado de discapacidad del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad.<sup>13</sup>, de los cuales se reconocen discapacidades con un grado igual o superior al 33% a 2,41 millones de personas.

<b>PERSONAS CON GRADO DE DISCAPACIDAD RECONOCIDO IGUAL O SUPERIOR AL 33%. DISTRIBUCIÓN POR SEXO Y TRAMOS DE GRADO</b>						
GRADO	Hombres		Mujeres		Total	
	Porcentual	Absoluto	Porcentual	Absoluto	Porcentual	Absoluto
33-64	60,23%	845.200	53,59%	755.804	56,90%	1.601.004
65-74	23,97%	336.389	26,93%	379.836	25,46%	716.225
>=75	15,80%	221.693	19,48%	274.670	17,64%	496.363
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.403.282</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.410.310</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.813.592</b>

*Tabla nº 2: Estadística de personas con grado de discapacidad según su grado reconocido igual o superior al 33% y sexo. Fuente: Informe a 31/12/2014 de la Base Estatal de datos de personas con valoración del grado de discapacidad del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad.*

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, declara a este colectivo como vulnerable, numeroso y al que se le ha mantenido en condiciones de exclusión, donde ven limitados sus derechos de acceso o uso de entornos, procesos o servicios<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> Véase en la pág. 4: “A la fecha, la base de datos consta de un histórico de 3.763.788 registros, de valoraciones vigentes de discapacidad efectuadas por dichos equipos, a las personas que han solicitado el reconocimiento de un grado de discapacidad.

Los resultados de las valoraciones, en el informe, se describen tomando en consideración las variables de sexo, edad y tipos de deficiencia y grado de discapacidad, por comunidades autónomas y provincia.

Del total de las valoraciones vigentes (3.763.788): 1.889.864 corresponden a hombres y 1.873.924 a mujeres.

El hecho de que a una persona se le haya realizado la valoración de la discapacidad, mediante la aplicación del Baremo reglamentario, no implica necesariamente que alcance un grado de discapacidad igual o superior al 33% y tenga la consideración de persona con discapacidad, que se tiene, según la normativa vigente, si el resultado de la valoración efectuada alcanza un grado de discapacidad igual o superior al 33%.”

[http://imserso.es/imserso\\_01/documentacion/estadisticas/bd\\_estatal\\_pcd/index.htm](http://imserso.es/imserso_01/documentacion/estadisticas/bd_estatal_pcd/index.htm) (última consulta 19/03/2016).

<sup>14</sup> Véase en su exposición de motivos: “Las personas con discapacidad conforman un grupo vulnerable y numeroso al que el modo en que se estructura y funciona la sociedad ha mantenido habitualmente en conocidas condiciones de exclusión. Este hecho ha comportado la restricción de sus derechos básicos y libertades condicionando u obstaculizando su desarrollo personal, así como el disfrute de los recursos y servicios disponibles para toda la población y la posibilidad de contribuir con sus capacidades al progreso de la sociedad.”

[http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-12632](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-12632) (última consulta 19/03/2016)

Este RDLg es la refundición de la Ley 13/1983, de 7 de abril, de integración social de las personas con discapacidad que fue la primera que regulaba la atención y apoyo a este colectivo y sus familias; la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, por la que se establecía el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Con él, los poderes públicos abordan soluciones a las necesidades detectadas para que el colectivo de personas discapacitadas<sup>15</sup> no siga siendo excluido de la vida social ordinaria, buscando que tengan una vida en igualdad de condiciones que el resto de ciudadanos a través, entre otras formas, “...de la promoción de la autonomía personal, de la accesibilidad universal, de la inclusión en la comunidad y la vida independiente y de la erradicación de toda forma de discriminación, conforme a los artículos 9.2, 10, 14 y 49 de la CE y a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad”, tal como se establece en su art. 1.

Su ámbito de aplicación garantiza, a través de medidas específicas desarrolladas a lo largo de todo el RDLg, los derechos regulados en el Título I de la CE incluyendo, entre otros ámbitos, los espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificación.

A la vez, establece una reserva mínima del 4% para las personas con discapacidad en los proyectos de viviendas de protección, donde se les ha de garantizar un acceso y un desenvolvimiento cómodo y seguro. Al mismo tiempo, obliga a las Administraciones Públicas competentes a dictar disposiciones reglamentarias para garantizar la instalación de ascensores y a que fomenten la adaptación de inmuebles de titularidad privada.

---

<sup>15</sup> El art. 4 del RDLg 1/2013, establece que: “1. Son personas con discapacidad aquellas que presentan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, previsiblemente permanentes que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás.

2. Además de lo establecido en el apartado anterior, y a todos los efectos, 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. Se considerará 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.

Las normas que regulen los beneficios o medidas de acción positiva podrán determinar los requisitos específicos para acceder a los mismos.

3. El reconocimiento del grado de discapacidad deberá ser efectuado por el órgano competente en los términos desarrollados reglamentariamente.”

En su Disposición Adicional Tercera establece la exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación en edificaciones existentes que sean susceptibles de ajustes razonables, con fecha máxima el 4 de diciembre de 2017, lo que va a implicar que muchas viviendas plurifamiliares tengan que realizar obras para garantizar el uso de zonas comunes en igualdad de condiciones para todos los vecinos del mismo edificio.

Más datos que afectan a ascensores. Según un informe realizado en octubre de 2014 por el banco Credit Suisse<sup>16</sup>. España es el primer país mundial en número de ascensores. En ese año se estipulaba que casi existen 20 ascensores por cada 1000 personas, lo que implica, según este estudio, que casi el 65% de la población española vive en bloques de edificios, de los cuales 15,7 millones fueron construidos entre 1940 y 2007 y hay que poner al día con la nueva legislación sobre accesibilidad universal.

Con toda esta información se puede ver que existe un “caldo de cultivo” extraordinario para tener que actualizar la normativa sobre la edificación española, buscando la mejor calidad de vida e integración social, entre otros, de personas de edad avanzada o personas con discapacidades, las cuales se encuentran con verdaderos obstáculos para poder llevar una vida en igualdad al resto de hombres y mujeres con los que conviven.

### **3.- ASCENSORES Y ACCESIBILIDAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL: EVOLUCIÓN LEGISLATIVA.**

#### **3.1.- Ascensor.**

Aunque todos ya sabemos a estas alturas qué es un ascensor, me gustaría dejar plasmado que se entiende como tal elemento común en nuestra legislación.

En el art. 1 del Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores, se entiende por tal “...todo aparato utilizado en niveles definidos con ayuda de una cabina que se desplace a lo largo de guías rígidas, cuya inclinación sobre la horizontal sea superior a 15 grados, destinado al transporte: de

---

<sup>16</sup> Véase en: <http://www.elmundo.es/economia/2014/10/13/543bc293ca4741b2338b4587.html> (última consulta 19/03/2016)

personas; de personas y de objetos; de objetos únicamente, si la cabina es accesible, es decir, si una persona puede entrar en ella sin dificultad y está equipada de elementos de mando situados dentro de la cabina o al alcance de una persona que se encuentre en el interior de la misma”<sup>17</sup>.

La idea de esta definición es la que se mantiene en la Directiva 2014/33/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre la armonización de las legislaciones de los Estados Miembros en materia de ascensores y componentes de seguridad para ascensores.<sup>18</sup>

Este elemento común de un edificio ha ido evolucionando en importancia según ha avanzado el tiempo y la legislación, afectando directamente a la propiedad horizontal en los últimos veinte años, todo ello gracias a la integración de las personas con discapacidad dentro de la vida social. Esta integración es defendida, como función social, en el art. 49 de la CE, junto con la necesidad que tienen estas personas y el resto de ciudadanos de disfrutar de una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, encontrándonos este último derecho defendido también en el art. 33 de nuestra norma magna.

### **3.2.- Accesibilidad.**

Tal como indicaba en la Introducción, la Ley 15/1995, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, ha tenido una gran importancia en la instalación de ascensores.

El objetivo de esta Ley es cumplir con la función social de accesibilidad universal, para ello las personas afectadas que viven en el edificio, o su propietario, junto con la comunidad de propietarios deben llegar a un acuerdo sobre la forma de ejecución de las obras para la adaptación necesaria de los elementos comunes, estableciendo que es un derecho realizarlas si quien las solicita es una persona mayor de 70 años o una persona con discapacidad.

---

<sup>17</sup> Véase en: [http://www.boe.es/diario\\_boe/doc.php?id=BOE-A-1997-20731](http://www.boe.es/diario_boe/doc.php?id=BOE-A-1997-20731) (última consulta el 23/03/2016)

<sup>18</sup>A efectos de esta Directiva, se entiende por ascensor aquel “aparato de elevación que sirva niveles específicos, con un habitáculo que se desplace siguiendo guías rígidas e inclinadas a un ángulo superior a quince grados sobre la horizontal o dispositivo de elevación que se desplace siguiendo un recorrido fijo, aunque no siga guías rígidas”; entendiéndose como habitáculo la parte del ascensor en la que se sitúan las personas y objetos para ser elevados o descendidos. Véase en: <http://www.celex-32014L0033-es.txt> (última consulta 24/03/2016)

Su art. 3 b) prevé que las obras necesarias para salvar una barrera arquitectónica, lo que va a implicar una instalación nueva en el caso de un ascensor, sólo se podrán realizar “... siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio”.

Esta regla, en principio, es “contraria al propio espíritu de la norma”<sup>19</sup> por lo que la jurisprudencia se ha visto obligada a pronunciarse, según las particularidades de cada caso, cuando la comunidad se ha opuesto a realizar una nueva instalación.

Con esta Ley se produce una carga desproporcionada para el promotor de la obra de adecuación, el cual tendrá que ser una persona discapacitada. Su art. 7 establece que los gastos originados por dichas obras, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener conforme a la legislación vigente, van a ser a cargo del propio promotor y éstas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana. Con ello, los afectados van a pagar y los demás propietarios van a disfrutar de la adecuación del edificio.

De esta manera y por necesidad, se han realizado rampas de acceso al inmueble y se han colocado sillas salva-escaleras, pero no se mejoró la instalación de ascensores, situación motivada siempre por su alto coste.

### **3.3.- Ley de Propiedad Horizontal.**

El ascensor se considera un elemento común dentro de un edificio de viviendas según el art. 396 del CC. En su redacción dada por la Disposición Adicional Única de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, lo define como un elemento con derecho de copropiedad, siendo necesario para el adecuado uso y disfrute del edificio, incluyendo, como tal elemento común, los recintos destinados a ascensores así como los ascensores propiamente dichos y sus instalaciones.

---

<sup>19</sup> Según el artículo de FERNÁNDEZ SANTIAGO, C., “Instalación y sustitución de ascensores en edificios de régimen de propiedad horizontal: adopción del acuerdo y atribución del gasto”, *Anuario de Derecho da Universidade da Coruña*, N° 10, 2006, págs. 331-332: “...tal interpretación resultaría contraria al propio espíritu de la norma. Cabe abogar, eso sí, por la necesidad de estar al caso concreto y, atendiendo a las particularidades de cada uno, pronunciarse al respecto, debiendo de mantenerse una postura favorable a una interpretación amplia de la norma, teniendo en cuenta la finalidad que la misma persigue respecto de un colectivo social especialmente desfavorecido, como es el representado por las personas discapacitadas y los ancianos. Y así parece que ha venido entendiéndolo también la jurisprudencia de nuestros Tribunales...”

Va a ser la Ley 40/1960, de Propiedad Horizontal, vigente hoy en día, la que regule este elemento común, puesto que, el art. 396 del CC va a quedar reducido a una norma de remisión, tal como establecer la LPH en su exposición de motivos.

Esta Ley ha sufrido, hasta la fecha, diez modificaciones. De todas ellas, nos vamos a centrar en aquellas leyes que la han afectado por el hecho de considerar la accesibilidad universal una obligatoriedad para las comunidades de vecinos.

### *3.3.1.- Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.*

Con ella se ha producido la primera gran reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Reconoce en su exposición de motivos su gran utilidad en la regulación de las relaciones de los copropietarios, el fomento de la construcción y el urbanismo, junto a que se han de regular nuevas situaciones que se han producido con el transcurso del tiempo.

Realiza una regulación exhaustiva de los derechos y deberes de los propietarios, estableciendo las funciones de cada órgano que rigen la comunidad; se varía el régimen de adopción de acuerdos<sup>20</sup> y, se establece la responsabilidad de la comunidad de propietarios frente a terceros.

Obliga a variar los tipos de acuerdos que se han venido tomando en la comunidad de propietarios por considerar la unanimidad demasiado rigurosa, porque con ella se impedía la realización de las obras necesarias en la comunidad de propietarios.

Las obras necesarias, en el caso del establecimiento o supresión del servicio de ascensor en el inmueble, van a producir una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad con lo que, inicialmente, haría falta un acuerdo unánime de dicha comunidad. Pero según la situación, esta unanimidad va a cambiar tal como establecía la redacción del art. 17.1 LPH. Así:

- Cuando los propietarios del inmueble acuerden la instalación de un ascensor de forma nueva, se modifica el tipo de acuerdo que se ha de aprobar requiriéndose el

---

<sup>20</sup>En el artículo de FERNÁNDEZ ARROYO, M., “Notas en torno a la evolución del régimen de la propiedad horizontal”, *Anuario de la Facultad de Derecho*, N° 22, pág. 169, establece que: “Entre las numerosas modificaciones cabe destacar, la imposición de la constitución del fondo de reserva, la alteración del régimen de mayorías para la adopción de los acuerdos comunitarios. Sin embargo, en algunos aspectos el legislador ha adoptado una posición más regresiva que la mantenida con anterioridad a la reforma por la jurisprudencia, como acontece con el quórum exigido para la adopción de acuerdos relativos al establecimiento de algunos servicios comunitarios de interés general, tales como porterías o ascensores.”

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.

- Pero, si la finalidad de este nuevo servicio común es la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas discapacitadas, el acuerdo cambia, debiendo aprobarse su aceptación con el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En ambos casos, se computan como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la junta que fueron debidamente citados e informados del acuerdo adoptado por los presentes.

Con esta Ley, una vez aprobado el acuerdo de realización de obras por supresión de barreras arquitectónicas, mejora la situación económica de los afectados por alguna discapacidad al repartirse parte de los gastos de instalación del nuevo ascensor entre los propietarios del edificio. Pero, al mismo tiempo, declara que no se va a obligar a participar en esos gastos al propietario disidente cuando la cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. De ahí que podamos encontrarnos en ciertos edificios con ascensores a los que hay que acceder con llave por encontrarse bloqueados.

Si posteriormente, el propietario disidente quiere participar en el uso del ascensor, en cualquier momento deberá abonar los gastos de realización y mantenimiento que le corresponde, según su cuota de participación, debidamente actualizados y aplicando el correspondiente interés legal, tal como quedaba redactado el nuevo art. 11.2 LPH.

### *3.3.2.- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (Derogada)*

El objeto de esta Ley fue establecer medidas que garantizaran e hicieran efectivo el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, conforme a los arts. 9.2, 10, 14 y 49 de la CE, y así poder disfrutar de los derechos civiles, sociales, económicos y culturales.

Las razones por las que se dictó fueron la persistencia en la sociedad de desigualdades y los cambios operados en la forma de entender el fenómeno de la discapacidad que, no tienen su origen en las dificultades personales sino también, en los

obstáculos y condiciones limitativas que la propia sociedad opone a la participación de estos ciudadanos.

Con ella se puso en marcha dos estrategias de intervención simultáneas, las cuales iban a afectar a condiciones personales y ambientales: la lucha contra la discriminación y la accesibilidad universal. Esta segunda estrategia va a afectar de lleno a la propiedad horizontal.

La accesibilidad se va a entender como vida independiente, por lo que las personas con discapacidad pasan a ser ciudadanos titulares de derechos, ejercen el derecho a tomar decisiones sobre su vida y dejan de ser meros pacientes o beneficiarios de decisiones ajenas, demandan apoyos personales y modificaciones en los entornos que erradiquen aquellos obstáculos que les impiden su plena participación. La no accesibilidad de los entornos, productos y servicios se declaran como una discriminación indirecta que genera una desventaja cierta a estas personas en relación con aquellas que no lo son.

Su Disposición Adicional Tercera modificó los arts. 10, 11 y 17 de la Ley 49/1960, para obligar a la comunidad de propietarios a la realización de obras de accesibilidad en elementos comunes a instancia de ciertos propietarios.

Se vuelve a cambiar el criterio de los acuerdos, dejando la unanimidad sólo para la validez de los acuerdos que impliquen modificaciones de las reglas contenidas en el título constitutivo o de los estatutos<sup>21</sup>.

Se pasó a promocionar la instalación del ascensor en aquellos edificios que hasta ahora no se podía instalar por su antigüedad u otras causas. Esta alteración de los elementos comunes se fomentó, dentro de una política de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, por ser un medio idóneo para el desplazamiento de personas con movilidad reducida o discapacitada.

Modifico el art. 10.2 de la LPH, pasando a obligarse a 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, ... 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

---

<sup>21</sup> Véase en: [http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2003-22066](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2003-22066) (última consulta 20/03/2016)



comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes”.

Los gastos originados por la instalación de estos nuevos elementos van a ser compartidos por todos los propietarios, tal como se establece en el nuevo art. 11.3 “cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedara obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes”. Pero los propietarios disidentes todavía podían no participar en sus gastos, encontrándonos en la misma situación anterior, o sea, con ascensores bloqueados.

Así, las cuotas de las instalaciones, servicios o mejoras no exigibles van a tener como límite ese importe de tres mensualidades y, únicamente, serán exigibles si han sido aprobadas por acuerdo con la mayoría correspondiente.

*3.2.3.- Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios*

Con esta Ley se añade un nuevo apartado al art. 17.

Su objeto es facilitar a las comunidades de propietarios puedan adoptar acuerdos para la realización de obras y las instalaciones de equipos o sistemas cuya finalidad sea mejorar la eficiencia energética del edificio porque con ello se reducirá el coste de la factura energética, se contribuye a combatir el cambio climático y se regula el régimen aplicable a la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos de los edificios. Todo ello, al afectar al título constitutivo o los estatutos, conlleva nuevo establecimiento de acuerdos.

*3.2.4.- Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.*

Esta Ley destaca, como elemento clave e indispensable para la plena efectividad de los derechos de las personas con discapacidad, la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal. Se busca la accesibilidad de las personas discapacitadas o de los mayores de setenta años a los edificios, obligando a la comunidad de propietarios a realizar las actuaciones y obras necesarias para el uso adecuado de los elementos comunes, siempre que el importe total de las mismas no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, salvo que se acuerde válidamente lo contrario.

### *3.2.5.- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

La última gran ley que ha afectado de forma muy importante a la propiedad horizontal es la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Se aprueba en plena crisis económica y declara, en su exposición de motivos, que la salida de este problema va a depender de la recuperación y reactivación del sector de la construcción, por lo que se va a permitir actuar en el patrimonio inmobiliario y la edificación existente incluyendo las instalaciones y dotaciones de la edificación.

Esta Ley se dicta en un momento en que existen problemas económicos y sociales en el mercado del suelo y la vivienda lo que va a permitir "...intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes". Con ella se pretende "...la recuperación económica, mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción y también la garantía de un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico..."; va a desarrollar medidas que permitan la rehabilitación, regeneración y renovación urbana donde "...todavía persisten obstáculos legales que impiden su puesta en práctica o, incluso, su propia viabilidad técnica y económica". Gracias a ella, se va a operar "...sobre el patrimonio inmobiliario existente a los efectos de contribuir al ahorro energético,..., así como de la relativa a las restantes instalaciones y dotaciones de la edificación...". Ideas todas ellas propuestas en su propia exposición de motivos.

Esta Ley, en el apartado II de su exposición de motivos, basa su actuación en el estudio del parque nacional de edificación que he presentado en el Capítulo Segundo de este trabajo<sup>22</sup>.

Con ella se ha pretendido, en primer lugar, potenciar la rehabilitación de los edificios existentes así como la regeneración y renovación urbana como derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, exigiendo a los propietarios el deber de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación. Todo ello para contribuir

---

<sup>22</sup> Así, dice que: "No parece admitir dudas el dato de que el parque edificado español necesita intervenciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas que permitan hacer efectivo para todos, el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia del deber de sus propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación. Aproximadamente el 55 % (13.759.266) de dicho parque edificado, que asciende a 25.208.622 viviendas, es anterior al año 1980 y casi el 21 % (5.226.133) cuentan con más de 50 años".

activamente a la sostenibilidad ambiental, la cohesión social y la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos. Esta línea de actuación, el legislador la potencia en el ámbito de las viviendas unifamiliares, edificios y en espacios urbanos para articular medidas sociales, ambientales y económicas.

En segundo lugar, se pretende ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción y, en último lugar, fomentar la calidad, sostenibilidad y competitividad tanto de la edificación como del suelo buscando la eficiencia, el ahorro energético y la lucha contra la pobreza energética.

No se pretende aumentar el crecimiento urbanístico, sino rehabilitar lo ya existente. Se quiere llenar los vacíos legales en materia de eficiencia energética y atender “a los desafíos provocados por el cambio climático”<sup>23</sup>.

A través de su Disposición Final Primera se realiza la segunda gran modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, siendo su objeto evitar que los regímenes de mayorías existentes, hasta ahora, impidan la realización de actuaciones en los edificios que esta nueva Ley prevé.

Defiende que no se puede hacer depender de los acuerdos de unanimidad o mayorías muy cualificadas a las actuaciones que se han de llevar a cabo en los edificios, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, cuando competen directamente a la Administración autorizar o exigir las obras a realizar por causa de la eficiencia energética.

Dada la importancia que ha supuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, en el siguiente Capítulo vamos a ir viendo su afección.

#### **4.- LOS ACUERDOS DENTRO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN LA ACTUALIDAD.**

Con la Ley de Propiedad Horizontal se ha pretendido regular, desde un principio, las relaciones existentes entre los propietarios de elementos privativos y comunes que conviven en un edificio, al fin y al cabo, la convivencia vecinal<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> Véase en: [http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-6938](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-6938) (última consulta 20/03/2016)

<sup>24</sup> En el artículo de PÉREZ MIRALLES, J. A., “La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal llevada a cabo por la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio”, *Diario La Ley*, N°

Ahora, se ha terminado la “libertad” de acuerdos porque la propia Administración puede intervenir en la comunidad de propietarios para forzar la realización de obras motivadas por la nueva legislación, por ejemplo, de accesibilidad o eficiencia energética, situación que se ha producido gracias a la Ley 8/2013.

En la exposición de motivos de la LRRRU se justifica esta acción de intromisión dentro de la comunidad de propietarios por el hecho “...de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley”, puesto que las obras que regulan son competencia de la propia Administración<sup>25</sup>.

Con esta Ley se incluye, dentro del régimen de propiedad regulado en el art. 396 del CC, instalaciones de lo más variopintas, desde servicios de telecomunicación, energías renovables o los ascensores, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado<sup>26</sup>, situación importante porque de esta forma se van a poder dar diversas soluciones constructivas para conseguir instalar un nuevo ascensor en aquellos edificios que, hasta ahora, no se podían colocar dentro del inmueble por problemas estructurales. Aunque esta actuación puede dar lugar a otros problemas como es el caso de las servidumbres.

---

8186, 2013, considera que “...esta ley especial tiene por objeto o regula, junto con los posibles estatutos o normas particulares de cada comunidad de propietarios, el complejo conjunto de relaciones que surgen de la coexistencia de elementos comunes y privativos, y en donde el objeto de la relación son los elementos privativos y comunes y la organización colectiva de los propietarios, y no el derecho sobre el suelo o sus obligaciones urbanísticas, y, por tanto, estando incardinada la Ley de Propiedad Horizontal en esa rama del derecho, y en el ámbito de esa copropiedad privada especial, llamada propiedad horizontal”

<sup>25</sup> Véase en: [http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-6938](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-6938) (última consulta 24/03/2016)

<sup>26</sup> Tal como se regulaba en las reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones, en el art. 10.3 LRRRU hoy derogado por el Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: “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.”

#### **4.1.- Procedimiento para solicitar la realización de obras o instalaciones motivadas en la accesibilidad universal.**

Para que exista o no acuerdo sobre el que decidir, primero se ha de concretar el procedimiento a seguir para iniciar la solicitud de realización de las obras de adecuación del edificio. Este procedimiento, inicialmente, se encuentra establecido en la Ley 15/1995, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

En su art. 4 establece que dichas obras deben ser solicitadas por el promotor<sup>27</sup>, por escrito y debidamente notificadas al propietario, a la comunidad o mancomunidad de propietarios o al presidente de la comunidad junto con las correspondientes certificaciones de discapacidad<sup>28</sup> o de edad<sup>29</sup> y un proyecto técnico necesario para realizarlas.

En el plazo máximo de sesenta días, se comunicará por escrito el consentimiento u oposición razonada de la comunidad a la ejecución de obras. También se podrá proponer soluciones alternativas a las que tendrá que dar su conformidad o disconformidad el promotor, antes de interponer demanda de la exigibilidad de dichas obras ante la jurisdicción civil (arts. 5 y 6 Ley 15/1995). Si transcurre el plazo y no existe comunicación expresa, se entiende consentida la ejecución de la obra y no tendrá eficacia si se comunica fuera de plazo.

Si existiera oposición a la realización de las obras o las medidas alternativas propuestas no fueran aceptadas por el promotor, éste deberá interponer demanda ante la jurisdicción civil.

---

<sup>27</sup> Según el art. 2 de la Ley 15/1995, se entiende como promotor a los titulares y usuarios, que padeciendo una discapacidad de las descritas en el art. 3.1, sean titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sea su cónyuge, la persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, y a los familiares que con él convivan. Igualmente se considerarán usuarios a los trabajadores discapacitados vinculados por una relación laboral con el titular.

<sup>28</sup> Remitirse al art. 4 del RDLg 1/2013 transcrito en la nota de pie de página nº 15. Asimismo, la STS, Sala de lo Civil, de 13 de julio de 1994, rec. 2190/91, admite como tal a las personas con padecimientos físicos y psíquicos que los colocan en situación fáctica y jurídica de discapacidad.

<sup>29</sup> Quedaría justificada la edad con el propio DNI, puesto que es un documento público, oficial, personal e intransferible emitido por el Ministerio del Interior que goza de la protección que a los documentos públicos y oficiales otorgan las leyes, en el que consta la edad del promotor. Véase en: <http://www.interior.gob.es/web/servicios-al-ciudadano/dni/concepto-y-validez> (última consulta 13 de abril de 2016)

Siguiendo el procedimiento de la Ley 15/1995, quien haya solicitado las obras va a correr con los gastos de las mismas aunque se descuenten las ayudas públicas o subvenciones si le fueran concedidas, pasando las obras a ser un beneficio para todo el edificio, condición que conlleva una carga para el promotor de las obras, si bien, se podrá deducir las mismas en su declaración anual de IRPF<sup>30</sup>.

#### **4.2.- Actuaciones sin necesidad de acuerdo de la junta de propietarios.**

Dado que la LRRRU ha establecido ciertas actuaciones que no van a requerir el acuerdo previo de la junta de propietarios, impliquen o no modificaciones en el título constitutivo o de los estatutos y son impuestas por la Administración, va a ser más “fácil” conseguir dicho consentimiento para realizar las obras o instalar un ascensor. Estas actuaciones van a consistir, tal como se establece en el art. 10.1 LPH y al nivel que aquí interesa, en:

- a) Trabajos y obras necesarias para el mantenimiento y conservación del inmueble, sus servicios e instalaciones comunes incluyendo las necesarias para seguridad, habitabilidad, accesibilidad universal y ornato o cualquier otra impuesta por la Administración.
- b) Obras y actuaciones que garanticen los ajustes razonables en materias de accesibilidad universal en elementos comunes 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.

Algún autor ha entendido que las actuaciones que la Administración puede imponer no están definidas de forma concreta sino que, con la LRRRU, han aparecido demasiados conceptos jurídicos indeterminados, como son “carácter necesario”, “ajustes razonables”,

---

<sup>30</sup> La Disposición Transitoria Decimoctava de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas, establece en el apartado 1 como deducción por inversión en vivienda habitual:

- a) Los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma.
- b) Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 por obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que las citadas obras estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.
- c) Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad con anterioridad a 1 de enero de 2013 siempre y cuando las citadas obras o instalaciones estén concluidas antes de 1 de enero de 2017.

“funcionalidad, seguridad y habitabilidad”<sup>31</sup>, “accesibilidad universal”<sup>32</sup>,..., lo que conlleva su intervención en un ámbito que antes era regido por la autonomía de la voluntad por pertenecer al ámbito del Derecho privado<sup>33</sup>. Muchos de estos términos tienen carácter técnico-constructivo, por lo que los Tribunales van a tener que apoyarse en normativa técnica como pueden ser los Planes de Ordenación Urbana o los Códigos Técnicos de Edificación.

---

<sup>31</sup> La LOE, en su art. 3, establece los requisitos básicos de la edificación relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad que deben estar establecidos en los proyectos, las construcciones, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes.

Con respecto a los ascensores nos interesa:

- A nivel funcional: su utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio. Y su accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.
- A nivel de seguridad: en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate. Y seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
- A nivel de habitabilidad: Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Y otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

<sup>32</sup> Puede verse en el artículo de MORAL ORTEGA, O., “Los conceptos de “igualdad de oportunidades”, “accesibilidad universal” y “no discriminación” en la ley 51/2003 de 2 de diciembre. Especial referencia a las modificaciones de la ley de propiedad horizontal y a las normas sobre valoración de la prueba en los procesos en los que se alegue discriminación”, *Cuaderno de derecho judicial*, N° 20, 2005, pág. 277, que establece: “La accesibilidad universal es una condición a cumplir, como manifiesta la ley (se refiere a la Ley 51/2003, de 2 de diciembre), los bienes, servicios, productos, procesos, entornos, objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos para que puedan ser comprensibles, utilizados y practicables por todas las personas, pero no de cualquier forma sino de forma segura, cómoda y autónoma”.

<sup>33</sup> Según el artículo de GARCÍA ABURUZA, M. P., “El nuevo régimen del Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal tras su reforma por la Ley 8/2013”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, N° 8, 2014, pág. 29: “El problema estaría también en cuanto estos conceptos se usan para expresar los requisitos a los que debe atenerse la actuación de la autoridad para ser legítima, escapando de lo estrictamente reglado para entrar en el campo de la discrecionalidad que se podría llegar a pervertir y convertirse en esa arbitrariedad prohibida en nuestra Constitución (también en su art. 9 CE). Y si este principio es esencialmente del campo del Derecho Administrativo, relacionado con la igualdad de trato a los administrados y que los Tribunales han usado para impedir que los poderes públicos sostengan interpretaciones arbitrarias de las normas o resoluciones abiertamente discriminatorias, creo que esa prohibición se extiende a todos los poderes públicos, también al legislativo, impidiendo que abuse de esos conceptos en tanto ello suponga una línea abierta y sin control para la injerencia indebida o no procedente, en su caso, de lo público en lo privado. Ello tiene manifestación aquí precisamente por la «intrusión» de la Administración que el art. 10 LPH contiene, suponiendo una injerencia administrativa en un ámbito privado como es la propiedad horizontal en particular, y el Derecho Civil en general, regido por la autonomía de la voluntad.”

Para el promotor de las obras le será más fácil y menos costoso si consigue que la comunidad de propietarios acuerde la realización de dichas obras de accesibilidad universal o la instalación de un ascensor. Primero, porque los gastos se van a repartir y, si se alcanza el acuerdo necesario, el presidente de la junta y su administrador serán quienes se pongan en contacto con las empresas instaladoras, las cuales realizarán el proyecto técnico, siendo la empresa elegida la encargada de tramitar las licencias y autorizaciones obligadas por las distintas Administraciones, puesto que dependiendo del tipo de obras a realizar nos encontraremos con una obra menor, caso de rampas o salva escaleras o, con una obra mayor siendo el caso de la instalación de un ascensor.

#### **4.3.- Obligatoriedad para la comunidad de propietarios.**

El art. 10 de la LPH regulaba, inicialmente, la obligación de la comunidad de propietarios para realizar las obras necesarias de mantenimiento y conservación del inmueble y sus servicios, como sería el caso del arreglo y mantenimiento del o los ascensores existentes en el edificio.

Pero con la LRRRU, en este artículo han pasado a ser obligatorias, además, aquellas obras en zonas comunes del edificio que fueran necesarias para la movilidad y accesibilidad de las personas discapacitadas o mayores de 70 años.

La obligatoriedad de estas obras, dado que van a ser costeadas por la comunidad, está limitada al hecho de que su importe repercutido anual no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, entendidos estos como aquellos “gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes...”<sup>34</sup>. A este importe se le deberá descontar las subvenciones o ayudas públicas, si son concedidas después de ser tramitadas. Incluso serán obligatorias las obras si quienes las requieren asumen el resto del coste descontando dichas mensualidades<sup>35</sup>.

Con la nueva redacción dada por la LRRRU, hay que unir el art. 10 al art. 17 LPH.

#### **4.4.- Mayorías necesarias según el tipo de acuerdo.**

El art. 17 LPH regula el régimen de los acuerdos de la junta de propietarios. Este artículo ha sido variado y ordenado según las exigencias de votos.

---

<sup>34</sup> Art. 9.2 de la LPH.

<sup>35</sup> Art. 10.1 b) de la LPH.



En materia de ascensores nos encontraríamos con los siguientes tipos:

- Si se requiere hacer obras por cualquier propietario o un conjunto de ellos, o actuaciones motivadas en materia de accesibilidad universal siendo necesario instalar rampas, ascensores y otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la comunicación con el exterior del edificio incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o los estatutos, y no se aplica la situación del art. 10 LPH porque el importe repercutido anual exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, se va a requerir el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, es decir, se requiere el 51% de las cuotas de participación (art. 17.2 LPH). En este caso, si el acuerdo es válido, toda la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, en principio, en proporción a las correspondientes cuotas de participación, ya que la comunidad puede acordar válidamente que los pisos superiores abonen importes mayores que los inferiores. Con este artículo desaparecen los propietarios disidentes y, en el caso de acordar la instalación de un ascensor por esta mayoría ha de quedar claro que su objetivo es suprimir barreras arquitectónicas<sup>36</sup>.
- Si ese ascensor se coloca como una nueva instalación o se declara como una mejora para el edificio, la junta deberá alcanzar el acuerdo por mayoría de tres quintas partes de las cuotas de participación, siendo la misma mayoría en el caso de suprimir los servicios de un ascensor existente (art. 17.4 LPH). El resultado

---

<sup>36</sup>Según el artículo de GARCÍA ABURUZA, M. P., “El nuevo régimen del Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal tras su reforma por la Ley 8/2013”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, N° 8, 2014, pág. 33: “De esta manera, por ejemplo, el art. 10.1 b) LPH contiene que es una obra obligatoria sin necesidad de acuerdo la instalación de un ascensor, siempre que el importe repercutido anualmente (descontadas subvenciones) no exceda de 12 mensualidades de gastos comunes, en tanto que el art. 17.2 LPH exige para tal instalación la mayoría simple, obligando al pago aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de 12 mensualidades ordinarias. Ello en principio parece incompatible o contradictorio, pero creo que habría de entenderse que la diferencia estaría o no en la definición de la obra en cuestión como obligatoria o no, siéndolo en todo caso si viene impuesta por la Administración (con aplicación del art. 10.1 b)), y también cuando lo solicite algún propietario si éste se compromete a costear el exceso del gasto. Si el solicitante no asumiera ese compromiso, entiendo que la obra dejaría de ser obligatoria, y entonces podría decidirse someter la cuestión a votación en Junta de propietarios, de tal que si la mayoría vota a favor, se instalaría el ascensor y con obligatoriedad de todos a abonar la totalidad del coste fuera cual fuera su importe. Ello podría suponer que, uno o varios comuneros que deseen la instalación de un ascensor pero no quieran sufragar el exceso de su coste, soliciten a la comunidad que se debata y vote tal obra (acogiéndose al art. 17.2 LPH), ya que si se aprueba no tendrían que pagar ese exceso, pero eso sí, a cambio de arriesgarse a que la comunidad no apruebe la instalación por no alcanzar la mayoría necesaria, cosa que sería obligatoria sin más discusión si el/los solicitantes se hubieran amparado en la aplicación del art. 10.1 b) asumiendo el posible exceso de costo”.

obliga, igualmente, a todos los propietarios, desapareciendo también los propietarios disidentes que están obligados a contribuir económicamente, puesto que en caso contrario, pasarán a ser considerados como morosos.

El art. 17.8 LHP considera que en el caso de los ausentes a la junta de propietarios donde se vaya a tomar la decisión de instalar o suprimir un ascensor y no hayan votado expresamente, su voto se va a tener como favorable al acuerdo adoptado por los presentes, siempre que hayan sido citados debidamente e informados del mismo, según el procedimiento establecido en el art. 9 LPH y, no notifique su discrepancia al secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.<sup>37</sup>

Viendo los acuerdos que la LPH establece, se puede pensar que instalar un ascensor nuevo, cuando lo exigen personas discapacitadas o con 70 o más años, es obligatoria, pero en el resto de los casos no tanto ya que se exigen mayorías que se han de respetar<sup>38</sup>.

---

<sup>37</sup> La STS, Sala de lo Civil, de 30 de diciembre de 2015, N° Rec: 101/2015, mantiene como doctrina jurisprudencial que "el copropietario ausente de la junta a quien se comunica el acuerdo y no manifiesta su discrepancia en el plazo de 30 días establecido en el artículo 17.1ª de la LPH, redactado por la Ley 8/1999, de 6 de abril no queda privado de su legitimación para impugnarlo con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 18 de la LPH, salvo si la impugnación se funda en no concurrir la mayoría cualificada exigida por la LPH fundándose en la ausencia de su voto", tal como ya estableció en su Sentencia de 16 de diciembre de 2008.

<sup>38</sup> En el artículo de PÉREZ MIRALLES, J. A., "La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal llevada a cabo por la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio", *Diario La Ley*, N° 8186, 2013, esquematiza los distintos supuestos según los tipos de obras de la siguiente manera:

"1.- De accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas [nuevo art. 10.1, letra b), y apartado 2, y art. 17.2]:

1) Ajustes razonables o a instancias propietarios vivienda o local en que vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con discapacidad o más de 70 años:

a) Que no supere el total de la obra (descontadas subvenciones o ayudas públicas) 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes = obligación CP [art. 10.1 b)]

b) Cuando el total de la obra (descontadas subvenciones o ayudas públicas) supere 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes. Distinguir:

b' Que por acuerdo mayoritario (mayoría asistentes 2ª convocatoria del art. 17.7) no exceda la repercusión anual de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes = obligación CP [art. 10.1 b)]

b'' Que no se alcance el acuerdo mayoritario (mayoría asistentes 2ª convocatoria del art. 17.7) para que la repercusión anual no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes. Distinguir:

1.- Que por mayoría del total de propietarios y cuotas del 17.2 se aprueben las obras = obligación CP (art. 17.2)

2.- Que no se alcance esa mayoría = obligación CP hasta la cuantía de las 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes y resto podrá ser asumido por quien la haya requerido [art. 10.1 b), final]; y también asumidas totalmente conforme Ley 15/1995, de 30 de mayo.

Lo peor de estas situaciones es que detrás de la decisión de realizar las correspondientes obras se esconde el verdadero conflicto que es, ni más ni menos, el hecho de costearlas, por lo que se sigue dando la negativa de ciertos propietarios a realizar las obras.<sup>3940</sup>

- 
- 2) NO supuestos de ajustes razonables o solicitud de las obras por otros propietarios (NO minusvalía o + de 70 años). Necesaria mayoría del total de propietarios y cuotas del art. 17.2 que aprueben las obras = obligación CP (art. 17.2)
  2. Obras obligatorias sin necesidad acuerdo junta de propietarios:
    - 1) Necesarias (nuevo art. 10.1, letra a), y apartado 2).
    - 2) Consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas:
      - a) Preceptivas impuestas por la Administración [art. 10.1.d)]. Se distinguen según se trate de:
        - Construcción de nuevas plantas.
        - Alteración de las cosas comunes.
        - Constitución de complejo inmobiliario conforme art. 17.4 TRLS.
      - b) Posibles a instancia de sus propietarios [art. 10.1 e)]:
        - Actos de división, agregación (mismo edificio) o segregación.
  3. Con necesaria autorización administrativa (artículo 10.3 a)
    - 1) Constitución o modificación del complejo inmobiliario al que se refiere el 17.6 Ley del Suelo [art. 10.3 a)]
    - 2) Agrupación o segregación de pisos o locales y construcción de nuevas plantas o alteración de la estructura o fábrica del edificio [art. 10.3 b)], y previa aprobación por las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.”

<sup>39</sup> En la STS, Sala de lo Civil, de 22 de septiembre de 1997, rec: 638/1994, el TS ya estableció que, para eximir de la contribución a los gastos derivados de la colocación y funcionamiento del ascensor en el inmueble del pleito, sólo tiene lugar, conforme la literalidad de dicho artículo 10, párrafo segundo (téngase en cuenta que en ese momento la Ley 40/1960 estaba modificada, entre otras, por la Ley 3/1990 para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de discapacitados en el edificio de su vivienda), cuando sea reputada innovación no exigible. La de autos no ha de encuadrarse en tal situación, toda vez que la instalación del elevador derivó del acuerdo de la Junta de propietarios, dada la situación concurrente de la minusvalía que afecta a uno de los interesados, ... y de esta manera aún tratándose de obra innovadora, la misma se presenta y ha de ser conceptuada como exigible, dada la redacción actual de la excepción que contiene el artículo 16-1º, en relación al reconocimiento y eficacia que ha de darse a los derechos de los discapacitados, la que se presenta con notas de imperatividad, en razón a la filosofía y principios que la inspiran, y que también la motivan y justifican, pues 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, para anteponerse al mandato constitucional, ya que la satisfacción de los derechos de los discapacitados es una exigencia social que debe impregnar la conciencia nacional, y hacer útiles las leyes promulgadas a tales fines.

Lo expuesto conduce... 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, ya que se trata de un edificio de cuatro plantas y la normalización de su disfrute por todos los inquilinos así lo impone.

<sup>40</sup> Según el artículo de MAGRO SERVET, V., “La protección del discapacitado en el ámbito de la propiedad horizontal”, *La Ley Derecho de Familia: Revista jurídica sobre familia y menores*, N° 2, 2014, pág. 60: “... el acuerdo de instalación del ascensor es problemático en comunidades pequeñas donde si se divide entre pocos comuneros el coste es importante y podría haber comuneros a los que no les interesa que se apruebe la instalación y pueden manifestar su oposición. Pero debemos hacer notar

Antes de dictarse la Ley 8/2013, existían los propietarios disidentes entendidos como aquellos que no estaban de acuerdo con la instalación de un nuevo ascensor, podían no pagar las cuotas correspondientes y no utilizar el servicio prestado. Debían cumplir la condición de pertenecer a una unidad familiar con ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el IPREM y que la repercusión de la derrama les suponía el 33% de sus ingresos anuales<sup>41</sup>.

Pero con la entrada de la LRRRU, los propietarios disidentes han desaparecido. La comunidad está obligada a realizar las obras si no exceden de doce mensualidades de gastos comunes o así ha sido acordado en junta de propietarios de forma válida. Ahora, pueden aparecer los propietarios “morosos”, siendo aquellos que tienen deudas con la comunidad por no haber abonado ni los gastos ordinarios necesarios para el mantenimiento de los servicios generales de la comunidad y para contribuir al fondo de reserva obligatorio, ni los gastos extraordinarios debidamente aprobados para obras o necesidades concretas acordadas.

Los Tribunales van a seguir decidiendo sobre la falta de entendimiento vecinal en el momento en que alguna de las partes interesadas acuda a ellos. Estas partes van a poder ser tanto los propietarios que hayan salvado su voto, los ausentes por cualquier causa, los que indebidamente hubieran sido privados de su derecho a voto como la propia comunidad. Esta situación se encuentra regulada en el art. 18 LPH que permite impugnar los acuerdos tomados por la junta de propietarios.

## **5.- CASOS DE OPOSICION AL ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS Y JURISPRUDENCIA.**

Los propietarios contrarios a los acuerdos alcanzados en la junta van a pretender poner todas las trabas posibles para no hacer efectivo dicho acuerdo. Van a defender cualquier postura que impida llevar a cabo el mismo, terminando si fuera necesario ante la jurisdicción civil quien será la que termine resolviéndolos.

Veamos alguno de estos casos y su resultado, ya en última instancia ante el Tribunal Supremo.

---

que el mero hecho de que existan personas mayores de 70 años en la comunidad convierte la obra en obligatoria si así se interesa”.

<sup>41</sup> Art. 15 de la Ley 26/2011.

## **5.1.- Accesibilidad Universal como presupuesto del régimen especial de instalación del ascensor.**

*5.1.1.- Anulación del acuerdo de no instalación de silla-grúa en piscina comunitaria (STS, Sala de lo Civil, de 10 de octubre de 2013, rec. 1161/2011).*

Esta sentencia, si bien corresponde a la defensa de los derechos de un discapacitado y no tiene, en principio, nada que ver con los ascensores, va a servir de fundamentación a la sentencia que dictará la misma Sala al día siguiente, la cual parte de los mismos principios para su fundamentación.

- Planteamiento: Se presenta escrito por un propietario solicitando que en la junta se solicite permiso para la instalación de una grúa arnés para poder bañar en la piscina a su hijo, el cual a consecuencia de un accidente de tráfico, le impide entrar en la misma de forma voluntaria. Realizada la correspondiente votación, el acuerdo fue negativo. Se formulo demanda por infracción de los artículos 17 y 18 en relación con el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, y con los artículos 9.2, 14 y 49 de la Constitución Española, todos ellos sobre el abuso del derecho y la libertad, igualdad de las personas, respecto al derecho a disfrutar de una vivienda digna y el deber de facilitar la accesibilidad a los elementos como la piscina comunitaria de la persona con discapacidad y, por tanto, abuso de derecho.
- Solución: Si bien establece el TS que no existe jurisprudencia en esta materia, se va a estimar el recurso de casación interpuesto anulando el acuerdo de la junta de propietarios. Para ello, se basa en el art. 49 CE; en la relación de los principios constitucionales con los principios generales del art. 1.4 CC como fuente de derecho que no se sustituyen sino como derivación de los valores propugnados por la CE; en las leyes específicas de protección al discapacitado: Ley 15/1995 y Ley 51/2003 y; en el Convenio sobre los derechos de las personas discapacitadas.

Así que exige, con los principios obtenidos de las normas referidas junto con la estimación de la infracción de lo establecido en el art. 10.2 de la LPH, a la comunidad realizar las actuaciones y obras, incluyendo la autorización para llevarlas a cabo, para que un discapacitado pueda hacer uso de los elementos comunes, entre los que se incluye la piscina comunitaria. Lo cual está en relación con los artículos de la Constitución Española que exigen la protección del discapacitado y con todos los principios que aquí se han enunciado.

*5.1.2.- Ejecución de obras de ascensor entre planta primera y planta baja – local por persona discapacitada (STS, Sala de lo Civil, de 11 de octubre de 2013, rec. 1200/2011)*

- Planteamiento: Se pretende por el actor acreditado como discapacitado, que se mantengan las obras ya ejecutadas de instalación de un ascensor entre las plantas baja y primera del local propiedad de la empresa constructora en las actuales condiciones o con las modificaciones que se fijen en la sentencia y que permitan al actor seguir accediendo a su puesto de trabajo en el laboratorio situado en la planta primera de dicho edificio. Y para el caso de que las obras ya ejecutadas sean total o parcialmente demolidas con posterioridad a la interposición de esta demanda, se le reconozca el derecho a volver a ejecutar a su cargo las obras de instalación de un ascensor entre las plantas baja y primera del local, en el citado edificio y en condiciones que le permitan recuperar, al menos, la misma accesibilidad a su puesto de trabajo en el referido laboratorio que disfrutaba al tiempo de interponer la demanda.
- Solución: El TS se apoya en la sentencia dictada el día 10 de octubre de 2013 en su Segundo Fundamento de Derecho (sentencia anterior), por lo que confirma lo dictado por la Audiencia Provincial que manifestaba el derecho del actor a ejecutar a su cargo las obras de instalación de un ascensor entre las plantas baja y primera del local, todo ello conforme a los proyectos técnicos obrantes en autos.

*5.1.3.- Denegación de la instalación de un ascensor por no demostrar la necesidad de supresión de barrera arquitectónica (STS, Sala de lo Civil, de 20 de enero de 2015, rec. 1689/2012)*

- Planteamiento: Validez de los acuerdos adoptados por la junta de la comunidad de propietarios en donde se contempla la oposición a unas obras de reforma y mejora llevadas a cabo por el titular de un local de negocios; principalmente referidas a la modificación del hueco existente agrandándolo para convertirlo en puerta transitable, modificando la fachada y eliminando el forjado superior, y a la instalación de un ascensor en el propio local con afectación, igualmente, en los forjados y estructura del edificio. La instalación del ascensor se pretende realizar dentro del local entre las plantas sótano, baja y primera.
- Solución: El TS destacó que la clara afectación de la instalación del ascensor respecto de los elementos comunes (sótano y plantas baja y primera) para nada quedaba justificada en relación tanto al mantenimiento de la actividad comercial que, con toda normalidad, se venía realizando en dicho local, como a la necesidad de su nueva

instalación con objeto de suprimir las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas en situación de discapacidad (Ley 51/2003). Sino, por el contrario, para favorecer intereses privados del titular del local de negocio, en beneficio exclusivo de su actividad comercial, requiriéndose, por tanto, el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios. Todo ello, por hablar, en el presente caso, de la aplicación de la doctrina de los actos propios, pues las obras se ejecutaron con una clara desconsideración de la legalidad requerida. Con ello se condenó al titular del local a reponer los forjados a su estado original, desmontando el ascensor que ya había sido instalado, declarando dicha obra y el resto de actuaciones ilegales.

## 5.2.- Aspectos formales del acuerdo.

5.2.1.- *Carácter imperativo del art. 19 LPH: Falta de firmas en acta (STS, Sala de lo Civil, de 20 de abril de 2015. N° Recurso: 616/2013)*<sup>42</sup>.

- Planteamiento: Copropietarios que pretenden la nulidad de la junta de propietarios y los acuerdos adoptados en la misma, relativos a la colocación de un ascensor nuevo y de la consiguiente derrama para su pago, aludiendo que las firmas del presidente y el secretario en las actas tiene carácter imperativo.
- Solución: Se establece que la falta de las firmas de presidente y secretario de la comunidad, puede ser defectos formales, pero no producen la nulidad de la Junta y de los acuerdos que contienen, y se subsanan cuando en una siguiente junta, se ratifica lo acordado en ésta. Es decir, por falta de la diligencia de aquéllas, no cabe anular la Junta y los acuerdos. No cabe que meros formalismos lleven consigo nulidades que perjudiquen a toda la comunidad. Situación que sigue la jurisprudencia

---

<sup>42</sup> En el artículo de ALONSO BEZOS, J. J., “Propiedad horizontal. Alcance de los defectos formales del acta de la junta de propietarios. STS de 20 de abril de 2015”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, N° 5, 2015, págs. 129-130: “El citado art. 19 de la LPH dispone que el acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días siguientes, circunstancia que no se dio en el presente supuesto y que alimentó la pretensión de nulidad de la actora.

En este sentido, la Sala hace suyos los razonamientos vertidos por la Audiencia Provincial y precisa que, desde el momento de la firma, los acuerdos son ejecutivos, pero que eso no significa que la ausencia de firma determine su invalidez, pues este extremo dependerá del grado de cumplimiento de los requisitos de quórum y mayorías, de forma que con el acta se documenta un acuerdo (no se valida). De hecho, recuerda el Tribunal que este tipo de defectos formales se suelen subsanar en la siguiente junta, cuando se ratifica lo acordado en la reunión anterior, por lo que llega a la conclusión de que no cabe que meros formalismos lleven consigo nulidades que perjudiquen a toda la comunidad”.

reciente al prescindir de los excesos del formalismo que pueden perjudicar intereses que en este caso serían los de las voluntades correctamente expresadas y votadas por los copropietarios, que son ajenos a la diligencia de la firma por parte de su presidente o secretario. Es de advertir que en la demanda, ni tampoco en este recurso, se discute la voluntad colectiva plasmada en el acuerdo tomado sobre el ascensor, ratificada en juntas posteriores.

Esta situación se corresponde con la realidad social, que es cotidiano el hecho de firmarse con posterioridad e incluso en la junta siguiente. Y tanto más cuanto no consta protesta e impugnación de los acuerdos tomados en la misma.

*5.2.2.- Acuerdo para adaptación de ascensor al RD 57/2005, por el que se establecen prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existentes (STS, Sala de lo Civil, de 6 de mayo de 2013, rec. 2039/2009).*

- Planteamiento: Se celebra junta de propietarios acordando la adaptación a la nueva normativa aplicable del RD 57/2005, así como la renovación de determinados componentes de estos ascensores para alargar la vida de estos, repartiendo el gasto entre todos los propietarios de la comunidad, incluidos los propietarios de un patio con acceso por calle, que no tienen ni han tenido disfrute de este servicio, los cuales mostraron su oposición porque en la declaración de obra en régimen de propiedad horizontal del edificio otorgada en su momento se acordaba textualmente "Los gastos derivados de la limpieza, reparación y energía eléctrica de cada una de las escaleras serán satisfechos, por partes iguales por los titulares de las viviendas que respectivamente acceden por ellas, así como los de los ascensores, sin que tengan que abonar nada por dichos conceptos."
- Solución: En este caso, el TS va a casar la sentencia que se recurre por existir jurisprudencia contradictoria y, declara la nulidad del acuerdo tomado en junta de propietarios de la comunidad demandada, por el que se acuerda que la adaptación de los ascensores será sufragada por todos los propietarios del edificio, por coeficientes, dejándolo sin efecto, y se declara que quedan excluidos del pago de los gastos generados por las obras de adaptación del ascensor, aquellos copropietarios eximidos del pago de los gastos relacionados con los ascensores en los estatutos o en el título constitutivo de la comunidad de propietarios demandada.



5.2.3.- *Distinción entre acto de disposición: compra de una parcela, y servicio común: instalación de un ascensor (STS, Sala de lo Civil, de 8 de abril de 2016, N° Recurso: 651/2014)*

- Planteamiento: Propietario que demanda a la comunidad por establecer que la adquisición de una parcela para un servicio común de centralización de agua e instalación de oficinas para reuniones de la comunidad y la variación de la cuota de participación de cada propietario se puede realizar con el voto favorable de las tres quintas partes de los propietarios miembros de la misma, por considerarse igual que el establecimiento de un ascensor.
- Solución: El TS declara la nulidad del acuerdo porque se infringe el art. 17 LPH según lo estableció la Ley 8/1999, al considerar que en su norma primera dispone que “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”. Y en el siguiente párrafo prevé que sólo será exigible el voto favorable de los tres quintos para la aprobación de “servicios comunes de interés general.”

Establece que la adquisición de una parcela es un acto de disposición, no es un acuerdo de “servicio común”. Que el acto dispositivo tenga una finalidad de interés general no elimina la naturaleza del negocio jurídico. Un acto de disposición, en todo caso, exige la unanimidad. No es válida la constante comparación con el establecimiento de un ascensor, que prevé expresamente el artículo 17 y que no comporta un acto de disposición de un elemento extraño a la comunidad.

El artículo 17 exige unanimidad en actos que impliquen modificación del título constitutivo o de los estatutos. Y en este caso se acuerda adquirir una parcela que modifica el status de la comunidad al ampliar el número de comuneros (una parcela más) y la cuantía de las cuotas de participación. El título constitutivo quedaría alterado por el aumento del objeto de la comunidad, “modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo”, como dice el art. 17. 1 de la LPH que exige la unanimidad, que no se ha conseguido en el presente caso, no siendo válido el argumento de que la adquisición de la parcela que, aparte del agua, comprende “y otros servicios” deviene en un “servicio común”.

Por lo que en este caso se exige la unanimidad en junta de propietarios apoyándose el Tribunal en la sentencia del 30 abril 2002 dice que “al no ajustarse al título ni a los

estatutos, se impone la unanimidad de los copropietarios para esta forma especial del reparto de gastos...”

### **5.3.- Requisito esencial para poder impugnar los acuerdos de la comunidad.**

*5.3.1.- Necesidad de estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas o consignadas judicialmente para poder impugnar los acuerdos de la comunidad (STS, Sala de lo Civil, de 22 de octubre de 2013. N° Recurso: 728/2011).*

Con esta sentencia, el TS establece cuándo los propietarios van a poder impugnar los acuerdos de la junta de propietarios.

- Planteamiento: En este caso se pretendía la declaración de nulidad de dos acuerdos adoptados en la junta de propietarios celebrada en su día y que se declarara correcta la aplicación del sistema de reparto de gastos y coeficientes efectuada por los actores. El acuerdo que nos interesa, el segundo de ellos, correspondía al título "pago bajos obra de bajada de ascensor". El contenido del acuerdo aprobado por la junta consistía en eximir del pago de las obras de bajada del ascensor a cota cero a los propietarios de los bajos "bien entendido que el coeficiente de los dos bajos que asciende a 12% será asumido por las viviendas".
- Solución: Se desestimo la impugnación de dicho acuerdo, fijando como doctrina jurisprudencial que cuando el art. 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal excepciona de la obligación de estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el art. 9 entre los propietarios, se incluyen en el ámbito de la excepción no solo a los acuerdos que modifiquen la cuota de participación fijada en el título y prevista en el párrafo segundo del art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal sino también los demás acuerdos de la junta que establezcan un sistema de distribución de gastos, bien sea de manera general, bien para algunos gastos en particular, tanto de manera permanente como ocasional. No se incluye en la excepción la impugnación de cualquier acuerdo que afecte al pago que los propietarios deben hacer de su correspondiente participación en los gastos de la comunidad, en tanto no se altere el sistema de distribución de gastos que se venía aplicando por la comunidad, que puede ser el que correspondía al coeficiente o cuota previsto en el título constitutivo (art. 5.2 de la LPH) o el "especialmente establecido"

en un acuerdo anterior de la comunidad que no haya sido anulado o suspendido cautelarmente en su eficacia.

#### **5.4.- Repartición de gastos y pagos.**

*5.4.1.- Quórum necesario para repartir gastos de instalación de ascensor (STS, Sala de lo Civil, de 23 de diciembre de 2014, rec. 1428/2012)*

- Planteamiento: determinar si, cuando la Comunidad pretende separarse de la normativa transcrita para repartir los gastos de la instalación de un ascensor, es suficiente el quórum propio de dicha instalación (mayoría de las tres quintas partes de las cuotas de participación, a tenor de la redacción del art. 17.1ª de la LPH en la fecha del acuerdo debatido (8 de junio de 2010); mayoría simple, en el momento actual (23 de diciembre de 2014), a tenor del art. 17.2) o es necesaria la unanimidad.
- Solución: En esta sentencia se declara como doctrina jurisprudencial que para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor, incluido el relativo a la distribución de los gastos de esta, 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, sin que en ningún caso tales acuerdos puedan lesionar gravemente a ningún propietario.

Por lo que en el caso llevado a juicio, se da por válido el acuerdo que adoptó la comunidad de propietarios para pagar la instalación de un ascensor por no ser perjudicial a ningún propietario.

Dicho acuerdo consistió en pagar la derrama correspondiente en atención a la altura de las plantas asignando a las viviendas de cada una un distinto tanto por ciento para la derrama. Constando en acta que correspondía a las viviendas de la planta primera el repartirse el 10% del importe total; las de la segunda planta, el 15%; las de la tercera planta, el 20%; las de la cuarta, el 25%; y las de la quinta, el 30%, quedando excluidos los locales y las viviendas de la planta baja. No se tuvo en cuenta el coeficiente o cuota asignado a cada piso.

Este acuerdo no lo declara discriminatorio con respecto a la regulación del art. 5 de la LPH puesto que se ha seguido un sistema proporcional, de tantos por cientos, en base al uso presumible que se realizará del ascensor según la altura de la planta<sup>43</sup>.

Esta sentencia declara la revalorización de los pisos altos cuando dice que: “Es hecho notorio que en el mercado inmobiliario tiene mayor valor un piso alto con ascensor que el mismo piso sin él. En este mismo ámbito es también conocida la dificultad de vender o arrendar un piso alto sin ascensor”.

*5.4.2.- Legitimación pasiva del titular registral para el pago de deudas por gastos comunes de la comunidad de propietarios (STS, Sala de lo Civil, de 22 de abril de 2015, rec. 319/2013).*

- Planteamiento: La comunidad de propietarios reclamó, los gastos comunes no satisfechos y los gastos extraordinarios correspondientes a la rehabilitación de elemento común, a la propietaria de una de las viviendas. Ésta negó tener la correspondiente legitimación pasiva para la reclamación que se le dirigía por no ser la titular registral de la vivienda, sino un tercero.

Dentro de la LPH, en su art. 9.1 dispone cuáles son las obligaciones de cada propietario, entre las que interesa ahora destacar, en atención al objeto del recurso interpuesto, la de la letra e ) que consiste en "contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización", y la de la letra i) que es la de "comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local".

Pero también contiene la misma Ley otro precepto, el artículo 21, de naturaleza procesal por ser el que prevé como se puede exigir el cumplimiento de las obligaciones de contenido económico como la del apartado e) del artículo 9.1 LPH antes transcrita, cuando el comunero se constituyese en situación de moroso por incumplimiento de tal obligación.

---

<sup>43</sup> Se tendrá en cuenta la doctrina jurisprudencial del TS establecida en su STS, Sala de lo Civil, de 18 de diciembre de 2008, rec. 2469/2003 donde declara 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.”

- Solución: Se han venido produciendo sucesivas reformas en la Ley de Propiedad Horizontal con el objeto de tutelar y proteger a las comunidades de propietarios, a fin de garantizarles en la mayor medida el cobro de las deudas de los comuneros, pues la morosidad constituye el mayor problema que pueden sufrir, ya que les impide hacer frente a las elementales necesidades para el adecuado sostenimiento del inmueble y sus servicios, sufriendo los comuneros cumplidores las consecuencias desfavorables de tales incumplimientos a salvo que suplan la insolidaridad del moroso.

Por ello, el TS fija, en esta sentencia, como doctrina que "cuando el deudor de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral, la reclamación frente a éste solo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre".

*5.4.3.- Pago del importe de obras realizados por un propietario (STS, Sala de lo Civil, de 2 de febrero de 2016, rec. 2904/2013).*

- Planteamiento: Se recurre el pago del importe de las obras realizadas por un copropietario en elemento común junto a que ha sido infringido el artículo 7.1 de la LPH porque en primer lugar, sólo a la Comunidad corresponde la realización de obras en elementos comunes y existe una prohibición absoluta de que uno de los copropietarios ejecute obras en elementos comunes y, por otra parte exige el artículo 7 que el propietario deberá comunicar la necesidad de las reparaciones en elementos comunes a la Comunidad y, en definitiva, la ley sólo autoriza el reembolso en supuestos muy concretos en los que, mediante la notificación, se observe por la Comunidad una postura pasiva.
- Solución: En esta sentencia se va a declarar como doctrina jurisprudencial que "Sólo procederá el reembolso por la Comunidad de Propietarios al comunero que haya ejecutado unilateralmente obras en zonas comunes cuando se haya requerido previamente al Secretario-Administrador o al Presidente advirtiéndoles de la urgencia y necesidad de aquéllas. En el caso de no mediar dicho requerimiento, la Comunidad quedará exonerada de la obligación de abonar el importe correspondiente a dicha ejecución. No quedará exonerada si la Comunidad muestra pasividad en las obras o reparaciones necesarias y urgentes". En el caso concreto, se anuló la condena a la comunidad de propietarios al pago pretendido.

5.4.4.- *Exoneración de los gastos ordinarios y extraordinarios por estar incluida dicha situación en cláusulas estatutarias por no usar el servicio (STS, Sala de lo Civil, de 3 de octubre de 2013, rec. 842/2011)*<sup>44</sup>

Dentro del régimen de propiedad horizontal, los estatutos han venido excluyendo a los propietarios de los locales que forman parte del edificio de los gastos y obligaciones que afectaban a todo aquello que tenía que ver con los ascensores. Esta situación se justificaba en el hecho de que estos propietarios no eran usuarios de este elemento común.

Con esta sentencia se cambia la doctrina jurisprudencial que hasta el momento estaba establecida, la cual entendía que los gastos extraordinarios no tenían cabida en las exenciones estatutarias que pretendían la exclusión de los gastos derivados del mantenimiento del ascensor.

- Planteamiento: Se convocó junta extraordinaria de la comunidad de propietarios siendo el orden del día la necesaria reforma de los ascensores existentes según las actas de la inspección realizadas por el organismo de control autorizado y la correspondiente derrama extra; aclarándose por el administrador y el responsable de zona de la mercantil de ascensores contactada el carácter obligatorio de las obras y que su pago correspondía a todos los propietarios sin excepción alguna y así lo ratificaron ambos en el acto del juicio celebrado, aprobando los presentes el pago en sesenta mensualidades mediante las correspondientes derramas en la forma que quedó indicada en el propio acto, con la oposición expresa del representante de los seis locales existentes, el cual manifestó su oposición al acuerdo al considerar que este gasto no debía imputarse a los citados locales según la doctrina jurisprudencial establecida en ese momento.

---

<sup>44</sup> En la STS, Sala de lo Civil, de 10 de febrero de 2014, rec. 2336/2011 establece, en casación, que “el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta comparable a aquellos supuestos en que la instalación del ascensor se realiza por primera vez. En estos últimos supuestos, se trata de garantizar la accesibilidad y la mejora general del inmueble, por lo que la conclusión que ahora se alcanza, no se opone a lo dispuesto en otras decisiones adoptadas por esta Sala (STS de 20 de octubre de 2010, RC núm. 2218/2006, entre otras) en la que se establece que las cláusulas que eximen del deber de contribuir a “gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras” a los propietarios de 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, puesto que en el caso que nos ocupa se trata de la sustitución o cambio de un ascensor ya existente y no de su instalación originaria. En definitiva, el acuerdo por el que se decidió que el demandante-recurrente pagara la parte correspondiente del ascensor en la realización de las obras de sustitución del ascensor, pese a la exención contenida en los estatutos de la comunidad en relación a estos gastos a favor del titular de los locales de su propiedad, es nulo.”

- Solución: El TS declara que no se infringe la sentencia de la Audiencia Provincial recurrida respecto a lo dispuesto en el art. 9.1. e) de la LPH por existir una nueva corriente reciente donde no cabe distinguir donde los estatutos no han diferenciado, por lo que la exención a favor de locales ha de incluir también los gastos extraordinarios.

Esta situación la fundamenta la Sala en la nueva corriente establecida por ella en diversas sentencias (STS de 18/11/2009, rec. 956/2005; STS de 07/06/2011, rec. 2117/2007 y STS de 13/11/2012, rec. 173/2010).

Así, en un supuesto de sustitución del ascensor, en el que el título constitutivo disponía que los departamentos situados en sótano y planta baja, que no tenían acceso al portal ni a la entrada, no contribuirían en los gastos de estos ni en los de la escalera ni ascensor, que las exenciones de gastos globales, genéricas, deben interpretarse sin hacer distinción entre unos y otros conceptos, incluyéndose por tanto, dentro del término “gastos” tanto los ordinarios como los extraordinarios, porque donde la regla no distingue no hay razón para interpretar lo contrario, razón por la que excluye a estos propietarios de los gastos necesarios tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de los precisos para la reforma o sustitución de este.

Esta situación declara que fue reiterada como doctrina jurisprudencial, donde las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios, estableciendo la excepción en los casos de instalación de un nuevo ascensor, que antes no existiera, lo cual no es el caso.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Como conclusión a esta sentencia, en el artículo de BELTRÁ CABALLERO, C., “Exoneración a los propietarios de los locales de gastos relacionados con los ascensores de una finca en régimen de propiedad horizontal (Comentario a la STS de 3 de octubre de 2013)”, *CEFLegal: Revista práctica de derecho. Comentarios y usos prácticos*, N° 162, 2014, pág. 62, establece que “el modo de contribución a los gastos comunes del edificio debe ser el fijado en los estatutos de la comunidad, o en lo que, conforme a lo dispuesto en la LPH, se pueda acordar en las juntas de propietarios. De este modo, los propietarios solo pueden considerarse excluidos de su contribución a determinados gastos cuando así lo establezca el título constitutivo de la propiedad horizontal, los estatutos de la comunidad o se acuerde de modo unánime entre todos los copropietarios, pero, con carácter general, no puede fundarse la exclusión a la participación en alegaciones relativas a la no utilización de un servicio o a la no obtención directa de un beneficio”.

*5.4.5.- Proceso Monitorio (STS, Sala de lo Civil, de 1 de marzo de 2016, rec. 16/2015).*

Este proceso judicial se establece en el art. 21 de la LPH, modificado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

A través de él, la junta de propietarios puede acudir a la jurisdicción civil cuando alguno de los propietarios incumple la obligación de contribuir a los gastos generados para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización o, a la dotación del fondo de reserva de la comunidad de propietarios para atender a las obras de conservación y reparación de la finca, todo con arreglo a la cuota de participación fijada en el correspondiente título.

- Planteamiento: Propietario, con anterior procedimiento monitorio donde todas las comunicaciones se dirigieron a la propiedad de la que forma parte la comunidad de propietarios que le reclama nueva deuda. En el momento de los hechos vive en el extranjero incumpliendo con la obligación, por ser comunero según el art. 9 de la LPH, de comunicar un domicilio en España a efectos de citación y notificaciones de la comunidad de propietarios, siendo su único domicilio conocido dicha propiedad. Se procedió a reclamar la deuda por medio de burofax, dándose ésta por entregada al ser recogida por un tercero. El demandante utilizaba su condición de no residente para impedir que se le notifiquen las comunicaciones de la comunidad y de esta manera poder invocar presuntas indefensiones.

Pretendía que se declarará irregularidad procesal por parte de la comunidad por maquinación fraudulenta al haberse realizado las citaciones y notificaciones relacionadas con la comunidad en la finca, lugar coincidente con la forma en que se condujo en el anterior proceso monitorio, el cual fue desarrollado con conocimiento y defensa del comunero

- Solución: El TS desestima la demanda, puesto que como declara en su sentencia de 22 de abril de 2015 la morosidad constituye el mayor problema que pueden sufrir las Comunidades de Propietarios, ya que les impide hacer frente a las elementales necesidades para el adecuado sostenimiento del inmueble y sus servicios, sufriendo los comuneros cumplidores las consecuencias desfavorables de tales incumplimientos a salvo que suplan la insolidaridad del moroso por lo que se han venido produciendo sucesivas reformas en la LPH con el objeto de tutelar y proteger a tales comunidades.



Los remedios para conseguir ese fin son de naturaleza sustantiva y procesal, imponiendo, como una de ellas, al comunero obligaciones para su normal localización, no siendo razonable que quien incumple su obligación en ese sentido denuncie que la comunidad no haya desplegado un abanico investigador para hacerle llegar requerimiento de pago.

Aplica, como doctrina para la desestimación de la demanda, el hecho de que “una de las manifestaciones de la maquinación fraudulenta que permite la revisión de la sentencia es aquella en que incurre quien ejercita una acción judicial cuando oculta el domicilio de la persona contra la que estaba dirigida, alegando que lo desconoce para interesar que se le emplace por edictos y se sustancie el procedimiento en rebeldía (SSTS de 14 mayo 2003, 9 de mayo de 2007, 6 de septiembre de 2007). Esta causa de revisión ha sido relacionada por la jurisprudencia con el derecho a la tutela judicial efectiva y con el carácter subsidiario que, según la jurisprudencia constitucional, debe tener el emplazamiento o citación por edictos, de tal manera que solo cabe acudir a él como última solución cuando no se conoce el domicilio de la persona que deba ser notificada o se ignora su paradero por haber mudado de habitación.

Como consecuencia de ello se ha entendido que no cabe prescindir de la llamada a juicio en forma personal cuando existe una posibilidad directa o indirecta de localizar al interesado y hacerle llegar el contenido del acto de comunicación (STS 19 de febrero de 1998). En consecuencia, el actor tiene la carga procesal de que se intente dicho acto en cuantos lugares existe base racional suficiente para estimar que pueda hallarse la persona contra la que se dirige la demanda y debe desplegar la diligencia adecuada en orden a adquirir el conocimiento correspondiente, aunque no cabe exigirle una diligencia extraordinaria (STS 3 de marzo de 2009).

De no hacerlo así se entiende que el demandante ha incurrido en ocultación maliciosa constitutiva de la maquinación fraudulenta que puede dar lugar a la revisión de la sentencia (STS 16 de noviembre de 2000). En suma, la maquinación fraudulenta consistente en la ocultación maliciosa del domicilio del demandado concurre objetivamente no solo cuando se acredita una intención torticera en quien lo ocultó, sino también cuando consta que tal ocultación, y la consiguiente indefensión del demandado, se produjo por causa imputable al demandante y no a aquel (SSTS 9 de mayo de 1989; 10 de mayo de 2006, 14 de junio 2006, 15 de marzo de 2007)”.

## 5.6.- Servidumbres.

La servidumbre es un derecho real regulado en el art. 530 CC, que la define como un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. En nuestro caso, el predio dominante va a ser la comunidad de propietarios porque si la servidumbre se crea será a su favor; quedando como predio sirviente la vivienda o local de cualquier propietario del edificio del que forma parte, el cual va a ver limitado sus derechos.

En el caso de la instalación de un ascensor, los locales terminan siendo el predio sirviente ya que se necesitará parte de su espacio porque hará falta el mismo para realizar el foso o para la zona de seguridad, si se quiere conseguir que el ascensor llegue a cota cero.

Las servidumbres, en nuestro caso, se regulan en el art. 9 c) LPH cuando establece que los propietarios han de permitir en su vivienda o local las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

Se van a producir con la creación o establecimiento de nuevas instalaciones o servicios no previstos cuando se construyó el edificio. Se llegan a considerar expropiaciones por tener un interés general, siendo aplicado el art. 17.10 LPH<sup>46</sup> y, van acompañadas de una indemnización por daños y perjuicios que puedan generar.

Para establecerlas también es necesario el acuerdo, puesto que la junta aprueba la ejecución de todas las obras ordinarias o extraordinarias, según establece el art. 14 c) LPH. Este acuerdo ha ido variando con las modificaciones de la Ley 40/1960 y con la jurisprudencia.

*5.6.1.- Nulidad del acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios por pérdida de habitabilidad y funcionalidad de un espacio privativo (STS, Sala de lo Civil, de 22 de diciembre de 2010, rec. 1574/2006)*

- Planteamiento: Propietario de un local de negocio integrado en una comunidad sometida al régimen de propiedad horizontal, que impugna el acuerdo comunitario, por el que se acordaba la instalación de un ascensor en el edificio y la constitución de

---

<sup>46</sup> “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”.

una servidumbre para tal fin, en el local propiedad del actor. Igualmente estimaba la acción reconvencional ejercitada por la comunidad, por la que se declaraba la obligación del actor de soportar la servidumbre constituida en su local para la instalación de un ascensor y se fijaba una indemnización a su favor a cargo de la comunidad.

- Solución: Vistas las pruebas periciales presentadas, el TS anula el acuerdo adoptado por la comunidad. Si bien establece 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, el motivo no puede prosperar. 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.

Da la razón a la Audiencia Provincial que declaro, tras examinar las pruebas practicadas que la constitución de la servidumbre en los términos que fue aprobada en la Junta de Comunidad, “[S]upone 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”.

*5.6.2.- Elementos que han de concurrir para declarar una servidumbre de paso para la instalación de un ascensor (STS, Sala de lo Civil, de 6 de julio de 2014, rec. 1151/2012).*

- Planteamiento: Comunidad de propietarios que interpone demanda al amparo del art. 9.1 c) LPH frente a propietarios de un local, solicitando la imposición de una servidumbre en el mismo que resulta del proyecto elaborado con motivo de la instalación de un ascensor. La Audiencia Provincial declaró que los demandados no estaban en régimen de propiedad horizontal por ser ajena la propiedad a dicha comunidad siendo de aplicación el art. 564 CC, pues se trataría de una servidumbre legal en atención a la necesidad de actualizar la edificación y propiciar su accesibilidad, cumpliendo la función social que para la propiedad ordena el art. 33 CE, pues afectar

con una servidumbre el techo de un patio que ni siquiera consta sea transitable es un sacrificio que, con la correspondiente indemnización, parece soportable vista la utilidad que reportará a la Comunidad la instalación del elevador.

- Solución: El TS anuló la sentencia de la Audiencia Provincial porque califica la afectación como una servidumbre de origen legal incardinable en la función social de la propiedad (art. 33 CE). Situación que no puede darse porque, en primer lugar debe señalarse que la referencia constitucional a la función social, ya como criterio de delimitación del derecho de propiedad, o bien como fundamento último del interés general perseguido, por sí sola no determina la concreción de una servidumbre forzosa, caso que nos ocupa, requiriendo de un desarrollo legal o normativo que expresamente la contemple; generalmente a través de la legislación especial. En segundo lugar, y a tenor de lo expuesto, porque conforme a la caracterización que nuestro Código Civil ofrece de la figura en cuestión, esto es, como una servidumbre predial y de "carácter forzoso", su calificación y contenido resultan necesariamente de la tipicidad que dispensa la norma que la consagra, que regula el supuesto de hecho y el régimen jurídico aplicable. En este marco legal y aunque, conforme a la doctrina jurisprudencial de esta Sala resulte aplicable una interpretación extensiva en favor de la aplicación de la figura a las fincas urbanas; no obstante, la tipicidad básica que desarrolla el artículo 564 del Código Civil no ofrece duda razonable acerca de la necesidad de que la finca se encuentre "encerrada o enclavada" entre otras fincas ajenas, reiterándose esta misma idea en la necesidad, asimismo, de que la finca "no tenga salida a un camino público"; de forma que si este último extremo no concurre, aunque el camino sea difícil o abrupto, no tendría aplicación el meritado artículo. Como puede observarse, el régimen de aplicación de esta servidumbre de "paso forzoso" no contempla las circunstancias personales de los titulares del predio dominante que, en su caso, deberán ser atendidos ya por la legislación especial en la materia, o bien, por la constitución voluntaria o negocial de la servidumbre, pero sin apoyo suficiente en la aplicación directa o analógica del artículo 564 del Código Civil.

De esta forma estableció como doctrina jurisprudencial que "la aplicación de la servidumbre de paso prevista en el artículo 564 del Código Civil, dado su naturaleza predial y su carácter de servidumbre forzosa, requiere que en el supuesto enjuiciado, aún cuando se trate de fincas urbanas, concurren los elementos de tipicidad básica que exige la norma, particularmente referidos al enclave de la finca y a la ausencia de

salida a camino público, de modo que no cabe su aplicación directa, o analógica, a supuestos distintos de la tipicidad enunciada”<sup>47</sup>.

*5.6.3.- Reclamación de cantidad en concepto de daños y perjuicios (STS, Sala de lo Civil, de 17 de octubre de 2013, rec. 1514/2011)*

- Planteamiento: Comunidad de propietarios que ha mostrado interés desde antiguo en la instalación de un ascensor. Al decidirse a acometer las obras correspondientes, se percataron de que era obligada la invasión de la zona del local comercial sito en la planta baja del inmueble, bajo la caja de la escalera, para ubicar allí el foso del ascensor. El asunto se trató en diversas juntas de propietarios en las que propietaria del local pacto con dicha comunidad convertir el local en viviendas a cambio de ceder los metros cuadrados necesarios de su local y, considerando la comunidad, por su parte la posibilidad de reivindicar judicialmente esa zona como elemento común, lo que fue aprobado por unanimidad.

El comienzo de las obras tuvo diversas consecuencias entre ellas la imposibilidad de construir las viviendas llegando al mal entendimiento entre las partes y, el cese del negocio por la eliminación de elementos imprescindibles para su actividad.

- Solución: El TS estima este caso que la comunidad ha de indemnizar a la propietaria del local. Todo ello en base a la doctrina jurisprudencial que 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 con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo”.

Como contraprestación a la obligación impuesta a la propietaria afectada, el art. 9.1 c) LPH le reconoce el derecho a ser resarcida de los daños y perjuicios causados, los cuales vienen correctamente fijados en la sentencia, que en este caso fue dictada en Primera Instancia, a determinar en ejecución, a salvo de los acuerdos a que pudieran llegar las partes conforme a los siguientes criterios:

1.- Una indemnización a precio de mercado, según locales de iguales características y ubicados en la misma zona e idéntica localidad, correspondiente a la superficie en m<sup>2</sup>

---

<sup>47</sup> En la STS, Sala de lo Civil, de 19 de septiembre de 2014, rec. 1189/2012, se establece la misma doctrina jurisprudencial.

invadida, según dictamen pericial, incluida la superficie de vuelo que se va a ocupar y calculada conforme al tiempo en que se proceda a la ejecución de las obras.

2.- Una cantidad a tanto alzado por el demérito experimentado por el local como consecuencia de su menor superficie en la zona de trastienda precisando que, a falta de acuerdo sobre dicha cantidad y siendo necesario acudir en ejecución de sentencia a la designación de un perito judicial, los gastos de todo tipo que se generen correrán a cargo de la comunidad de propietarios actora.

3.- Una indemnización dineraria para el supuesto de que, como consecuencia de la ejecución de las obras precisas, se causen daños al local previa acreditación fehaciente de los mismos.

*5.6.4.- Ponderación para obtener la solución menos gravosa e invasiva (STS, Sala de lo Civil, de 10 de marzo de 2016, rec. 268/2014)*

- Planteamiento: Comunidad de propietarios ejercita acción reivindicatoria contra propietarios de semisótano destinado a almacén de negocio que explotan en planta baja. El semisótano se encuentra situado debajo de la meseta del portal de acceso al edificio y peldaño de la escalera de la comunidad y, subsidiariamente, y para el caso de que no fuera estimada la acción reivindicatoria, postula que se constituya servidumbre, en los términos previstos en el artículo 9.1, letra c) y 17 de la LPH tan amplia como fuere preciso para la finalidad pretendida del establecimiento del servicio de ascensor a cota cero, con eliminación de las actuales barreras arquitectónicas que dificultan el acceso o movilidad de personas con minusvalía y se declarase el derecho de la CP a ocupar el espacio situado por debajo del peldaño de la escalera y la meseta del portal de acceso al edificio, así como del suelo comprendido por debajo de tales espacios, situados en la planta baja del edificio.

La Audiencia Provincial ponderó los bienes jurídicos afectados, debiendo optar entre la instalación de una plataforma o cabina salva-escaleras, y la reducción de la anchura del portal, para que el espacio que se segrega de éste se anexe al local comercial y así vea compensada la privación del semisótano, necesario para la instalación del ascensor

- Solución: El TS da la razón a la comunidad de propietarios por inexistencia de prueba no pudiendo indagar la solución menos gravosa e invasiva, por lo que la CP ocupa el espacio de la meseta.

Lo interesante de esta sentencia es la doctrina que establece, cerrando la misma con la sentencia inicial que se expone en este epígrafe:

1.- Constituye un hecho incuestionable 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.

2.- Lo que se cuestiona es si esa necesidad, en este caso de instalación de ascensor, que tienen los propietarios de viviendas, es un derecho de la comunidad sin limitaciones, por el que, existiendo el quórum legal exigido, se pueda obligar a un copropietario a ceder parte de la propiedad de su local para la instalación del ascensor.

3.- La respuesta es afirmativa, pero con matices. Se ha de dar a partir de la ponderación 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 el ascensor, teniendo en cuenta el alcance de esa afección sobre el elemento privativo respecto a que pueda impedir o mermar sustancialmente su aprovechamiento. Esto es, se trata de apreciar si la afección va 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 artículo 530 CC, y no como una posible anulación de los derechos del predio sirviente que concibe una desaparición de la posibilidad del aprovechamiento que resulta a su favor en el artículo 3 a) de la Ley.

4.- La ocupación de un espacio privativo, en el que difícilmente concurriría 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 (STS de 22 diciembre de 2010, rec. 1574/2006).

Esta situación se establecido como doctrina jurisprudencial en la STS, Sala de lo Civil, de 10 de octubre de 2011, rec. 2240/2008 que 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 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.

## **6.- ¿DÓNDE SE PUEDE INSTALAR UN ASCENSOR?**

No basta con querer y aprobar la realización de obras para evitar barreras arquitectónicas o establecer un nuevo servicio común como es un ascensor que antes no existía. Hace falta que ese edificio tenga un espacio, no siendo ya necesario para su instalación la alteración de su estructura, situación que actualmente está prohibida.

Espacio que, por no encontrarse prevista esta instalación, habrá de obtenerse de un elemento privativo de algún o algunos propietarios, dando lugar a la existencia de una servidumbre que podemos entender como una expropiación definitiva.

### **6.1.- Igualdad entre servidumbre llevada a cabo por la comunidad de propietarios y una expropiación forzosa.**

El art. 33.3 CE establece que “nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”.

Al mismo tiempo, el art. 9 c) LPH establece como obligación de cada propietario permitir en su vivienda o local las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en esta Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

Con la instalación de un ascensor, la servidumbre que se crea va a ser definitiva, la cual podemos entenderla como una expropiación forzosa realizada por una causa de interés social prevista en una ley.

La semejanza con la Ley de Expropiación Forzosa la encontramos en que las obras se han de declarar necesarias, declaración que se obtiene a través del acuerdo de la junta de propietarios, junto con la autorización de una ley, o designación en ley especial, o en



particular, en las leyes de ensanche y reforma interior de las poblaciones<sup>48</sup>, siendo nuestro caso la LPH y la LRRRU las que van a declarar que un elemento privativo se utilice en el sentido positivo de una determinada función social, en nuestro caso la necesidad de instalar un ascensor motivada en la accesibilidad universal.

El art. 1 de la LEF establece que se entiende por tal, siendo cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueren las personas o Entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio.

Y en su art. 2.3 establece que podrán ser beneficiarios de dicha expropiación, por causa de interés social, cualquier persona natural o jurídica en la que concurran los requisitos señalados por la Ley especial necesaria a estos efectos. En nuestro caso, el beneficiario va a ser la propia comunidad de vecinos.

Así, como ya se ha indicado en el Capítulo anterior, epígrafe dedicado a Servidumbres, la propiedad privada afectada en la creación de la servidumbre, mayoritariamente, van a ser los locales de los edificios ya pertenezcan a personas físicas o jurídicas.

Dado que la servidumbre conlleva el cambio del título constitutivo de la propiedad horizontal, va a ser necesario los acuerdos establecidos en el art. 17 LPH, acuerdos que se convierten en imperativos si están válidamente tomados.

Además, el resarcimiento de daños y perjuicios establecido en el art. 9 c) LPH al crear la servidumbre se puede igualar a la fijación de la indemnización por la ocupación de la propiedad privada a través de una tasación pericial establecida en la LEF. Se ha de declarar un justo precio, realizándose una valoración objetiva y ponderada del bien, valoración que ha de estar puesta al día desde el punto de vista adquisitivo de la moneda<sup>49</sup>.

Hemos vistos los elemento y requisitos necesarios para constituir una servidumbre en la propiedad horizontal, estos últimos establecidos por la jurisprudencia del Tribunal

---

<sup>48</sup> Tal como se establece en el apartado A) Declaración de utilidad pública o interés social de la exposición de motivos de la Ley sobre expropiación forzosa. Véase en: [http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-1954-15431](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1954-15431) (última consulta 23 de abril de 2016)

<sup>49</sup> Apartado C) Justiprecio de la exposición de motivos de la Ley sobre expropiación forzosa. Véase en: [http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-1954-15431](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1954-15431) (última consulta 23 de abril de 2016)

Supremo, los cuales podemos encajarlos dentro de los elementos y requisitos necesarios en la expropiación forzosa por interés social. Así, lo que inicialmente entendemos por servidumbre, va a tener todas las características de una expropiación forzosa.

Siempre que la generación de una servidumbre causada por la creación de un nuevo elemento común, como es el caso de un nuevo ascensor que beneficia a toda la comunidad de propietarios, conlleve la ocupación parcial de un elemento privativo dará lugar a enfrentamientos que terminan en los tribunales. Esto generará el consiguiente mal estado de convivencia vecinal por lo que se han de buscar, siempre que sea posible, otras alternativas a la instalación del nuevo ascensor.

## **6.2.- Diversas soluciones para poder instalar un nuevo ascensor.**

Aquí nos vamos a introducir un poco en el Derecho Administrativo. Si bien, no es el objeto inicial de este trabajo, es interesante ver las nuevas alternativas que se han dado a la instalación de un ascensor en ese parque de edificios calificado como “viejo” por la Administración, el cual ha de ser actualizado según las nuevas legislaciones pues han de cumplir con la accesibilidad universal, la eficiencia energética y el bien estar de los actuales propietarios.

Por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, a través del Código Técnico de la Edificación, ha desarrollado el documento DA DB-SUA/2<sup>50</sup> de adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes. Se encuentra dividido en los siguientes anexos:

1. Mejora de la accesibilidad en accesos y pequeños desniveles,
2. Instalación de ascensor en edificios de viviendas colectivas y
3. Servicios higiénicos accesibles.

En lo referente a ascensores, se establecen las reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores de pasajeros y cargas, así como la accesibilidad a ellos de personas, incluidas las personas con minusvalía.

Su objeto es desarrollar distintas soluciones de incorporación de ascensor en edificios de vivienda colectiva existentes para facilitar la accesibilidad a personas con movilidad reducida, en especial a usuarios en silla de ruedas, en aquellas obras en las que, por

---

<sup>50</sup>Véase en: <http://www.codigotecnico.org/> (última consulta 09/04/2016)

inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio no se puede aplicar las exigencias que se definen en el documento DB-SUA de carácter general. Desarrolla únicamente las condiciones que se deben tener en cuenta en los espacios cuando se instalen estos mecanismos.

Como criterios generales en los edificios plurifamiliares, las mejoras de accesibilidad deben realizarse en la adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc. Se debe procurar que el recorrido desde la vía pública hasta la vivienda se realice con itinerarios que cumplan, al menos, las condiciones de tolerancias admisibles según el Anexo 1.

Así, el Código Técnico de Edificación establece los siguientes tipos de intervención para la instalación de ascensores en edificios de vivienda colectiva ordenados en función de los aspectos jurídicos que ofrecen menos dificultades para su ejecución<sup>51</sup>:

1.- Instalación de ascensor en zonas comunes interiores: Esta intervención consiste en situar el ascensor en las zonas comunes interiores, tales como los huecos de escalera y las mesetas de planta. En ocasiones puede afectar a otros elementos privativos, en cuyo caso la intervención únicamente es viable si existe acuerdo en la comunidad de propietarios para la realización de las obras o si es de aplicación el “supuesto de expropiación”.



*Instalación de ascensor ex novo. Para su colocación se ha aprovechado la escalera del edificio, la cual ha tenido que ser cortada y se han colocado mesetas de acceso. Se encuentra con cerradura para su acceso, su instalación se realizó hace más de 10 años. Urbanización El Príncipe, Real Sitio de San Ildefonso (Segovia). Fotos realizadas el día 7 de abril de 2016.*

<sup>51</sup>En todas las intervenciones se aplica el art. 9.5 g) RDLg 7/2015, que regula la participación pública en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificaciones, donde comunidades, agrupaciones de comunidades, cooperativas de viviendas, propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, entre otros va a ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

2. - Instalación de ascensor en patios interiores: Esta intervención consiste en situar el ascensor en los patios interiores del edificio, que en muchas ocasiones son únicamente patios de luces. Ocasionalmente puede requerir obras de adaptación del núcleo de la escalera o afectar a condiciones urbanísticas exigidas al patio, en cuyo caso queda sujeta a la autorización administrativa del órgano competente. También puede afectar a elementos privativos, como patios en planta baja, en cuyo caso únicamente es viable si existe acuerdo entre los propietarios o si es de aplicación el “supuesto de expropiación”.



*Ascensor instalado en el Ayuntamiento de Segovia, Servicios Sociales, situado en un patio de luces dentro del casco antiguo de la ciudad. C/ Marques del Arco.  
Foto realizada el día 5 de julio de 2015.*

3.- Instalación de ascensor en fachada: Esta intervención consiste en situar el ascensor en las fachadas, tanto en la parcela del edificio como sobre dominio público. En ocasiones puede afectar al dominio público o a condiciones urbanísticas exigidas al edificio, en cuyo caso queda sujeta a la autorización administrativa del órgano competente<sup>52</sup>. También puede afectar a elementos privativos, como terrazas en fachada, en cuyo caso únicamente es viable si existe acuerdo entre los propietarios o si es de aplicación el “supuesto de expropiación”

---

<sup>52</sup>Según el art. 4.4 RDLg 7/2015, las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos, o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella.



*Ascensor instalado en la Comunidad de Pio XII, C/ Larga, Segovia.  
Foto realizadas el día 26 de marzo de 2016.*

4.- Intervención en zonas privativas: Esta intervención consiste en situar el ascensor en elementos privativos, como pueden ser patios en planta baja, tendederos de vivienda, o zonas interiores de vivienda. Únicamente es viable si existe acuerdo en la comunidad de propietarios para la realización de las obras o si es de aplicación el “supuesto de expropiación”

En las intervenciones en las que se instala un ascensor para la mejora de la accesibilidad del edificio se van a poder admitir reducciones de anchura de escalera o de índices acústicos de los elementos de separación del ascensor y una vivienda (pasa de 60dBA a 50dBA) siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas y se aporten las medidas que en cada caso se estimen necesarias.

Las Administraciones competentes pueden establecer condiciones adicionales y complementarias para facilitar la instalación de ascensor, por ejemplo, medidas relacionadas:

- con la afección a elementos protegidos;
- con la ocupación de espacios libres de dominio público;
- con la ocupación de espacios comunes, como disminución de prestaciones en la reducción de patios de luces, iluminación, ventilación, agotamiento de la edificabilidad, etc.;
- con la posible ocupación de espacios privativos, a través del “supuesto de expropiación”;

- con otras reglamentaciones vigentes, como el Reglamento de aparatos elevadores.<sup>53</sup>

## **7.- EL CÁMPUTO DE LAS AYUDAS PÚBLICAS.**

Quisiera terminar este trabajo hablando de las ayudas públicas y subvenciones proclamadas en el art. 10.1 b) de la LPH, el cual establece que las obras y otras actuaciones son de carácter obligatorio e impuestas por la Administración a la comunidad de propietarios cuando resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, son 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, por medio de la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior. Dichas obras serán obligatorias 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.

### **7.1.- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.**

Desde el primer plan de vivienda, que fue el comprendido entre 1981 a 1983 establecido en el Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, hasta hoy, que nos encontramos en el noveno plan regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016<sup>54</sup>, se han establecido ayudas públicas para instalar ascensores en las comunidades de propietarios.

Uno de los objetivos que declara el actual RD 88/2013, de 8 de febrero, es mejorar la accesibilidad universal incluida dentro del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, en el que se atenderá al número de viviendas en edificios predominantemente

---

<sup>53</sup> Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 “Ascensores” del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 229/1985, de 8 de noviembre.

<sup>54</sup>Tal como establece su exposición de motivos, la actuación estatal en esta materia se ha traducido en los sucesivos planes de vivienda de 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre), 1984-1987 (Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre), 1988-1992 (Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre), 1992-1995 (Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre), 1996-1999 (Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre), 1998-2001 (Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio), 2002-2005 (Real Decreto 1/2002, de 11 de enero), 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio) y 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre)

residenciales, finalizadas antes del año 1981, y al número de viviendas que se ubiquen en edificios de tipología residencial colectiva con más de cuatro plantas sin ascensor.

El fin de este Plan se orienta a abordar la difícil problemática económica, financiera y social actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención<sup>55</sup>, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas. Su éxito se basaba en su capacidad generadora de actividad y empleo<sup>56</sup>.

En este sentido, el Gobierno “buscará activamente” complementar las ayudas previstas en el Plan con medidas de otra naturaleza; en particular, de política fiscal y de búsqueda de vías de financiación adecuadas que puedan facilitar la efectiva realización de las actuaciones subvencionadas por el Plan.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores planes, a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los Convenios correspondientes, en los que se establecerá la previsión de cantidades a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado.

En su art. 20.3 se considerarán las actuaciones subvencionables para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, las que adecuen los edificios y los accesos a las viviendas y locales, a la normativa vigente. La materia que nos afecta se encuentra en los apartados:

- a) La instalación de ascensores, salva escaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.
- c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.

---

<sup>55</sup>Dichos fines prioritarios son el acceso a la vivienda por causa de la movilidad necesaria para reactivar el mercado laboral, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana.

<sup>56</sup> Dentro del apartado II de la exposición de motivos, determina que el nuevo Plan asume que en los próximos ejercicios su éxito dependerá, en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo, es decir, de su capacidad para multiplicar cada euro invertido en riqueza y bienestar para el país mediando, indudablemente, una significativa creación de puestos de trabajo.

Además, en el apartado 4 de este artículo, se señala que todas las actuaciones subvencionables anteriores podrán incluir a los efectos de la determinación del coste total de las obras: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se incluirán, impuestos, tasas o tributos.

## **7.2.- ¿Cuál es la realidad de estas ayudas para la instalación de un ascensor *ex novo*?**

Primero, no cualquier edificio puede ser subvencionado. Debe cumplir las condiciones de ser un inmueble finalizado antes de 1981; como mínimo el 70% de la superficie sobre rasante debe tener uso residencial de vivienda; al menos el 70% de las viviendas deben constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios y que el edificio cuente, como mínimo con 8 viviendas cuando vayan a acometerse obras de calidad y sostenibilidad y/o accesibilidad o sólo obras de conservación, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o cuando habiten personas con discapacidad o mayores de 65 años<sup>57</sup>.

Segundo, la subvención se abonará cuando el beneficiario aporte: el acuerdo de la comunidad cuando sea preciso la conformidad con la legislación aplicable; la licencia o autorización municipal que sea precisa para la realización de la obra y el certificado de inicio de obra. Se concede un plazo de ejecución que no puede exceder de 16 meses contados desde la fecha que figure en el certificado de inicio de la obra, el cual se puede ampliar a 18 meses cuando el edificio tenga 40 ó más viviendas<sup>58</sup>. Y, además, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuando el importe del gasto subvencionable supere la cuantía de 50.000 euros, el beneficiario deberá solicitar como mínimo tres ofertas de diferentes proveedores, con carácter previo a la contratación.

Así, una vez conseguido el acuerdo entre los propietarios incluida la elección de la empresa instaladora, se hayan obtenido todas las licencias necesarias, se haya presentado la

---

<sup>57</sup> Como se ha indicado, la gestión de las ayudas públicas corresponde a las Comunidades Autónomas. En nuestro caso es a través de la Orden FYM/1039/2014, de 2 de diciembre, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas a la rehabilitación edificatoria, de la Junta de Castilla y León.

<sup>58</sup> Art. 24 del RD 233/2013, de 5 de abril.



solicitud para la ayuda pública, se hayan ejecutado las obras correspondientes en el plazo establecido, en principio de 16 meses, y se haya adelantado el pago del valor completo de la obra por parte de los propietarios, se podrá optar a la “tan deseada ayuda”.

Pero estas ayudas se convocan en régimen de concurrencia competitiva, lo que significa que no todas las instancias presentadas van a ser subvencionadas, aunque debe tenerse presente que las normas de la convocatoria deben aplicarse a todos los aspirantes a la subvención por igual, pues de otro modo se generarían indeseables agravios y se vería mermada la cantidad que reciben los que sí se han sometido y han cumplido escrupulosamente los requisitos, dado que la cantidad a repartir entre todos tiene un tope máximo presupuestado<sup>59</sup>.

La crisis económica ha afectado también a las ayudas públicas. Cuando comenzaron a darse se publicitaba una ayuda de hasta el 70% del coste real de la obra<sup>60</sup>. Ahora, por ejemplo, para el año 2016, las ayudas públicas para realizar actuaciones de accesibilidad se han reducido, en el mejor de los casos y como máximo, a 4.400€ por vivienda<sup>61</sup> (Anexo nº 2).

Si bien es cierto que se publicitan estas ayudas públicas, también lo es el hecho de que no hay números concretos. Es difícil encontrar el resultado final de las mismas para poder realizar una posible estadística en materia de subvenciones concedidas para la instalación de ascensores, porque se encuentran “enmascaradas” con las actuaciones de mejorar la calidad y sostenibilidad edificatoria o de hacer ajustes razonables en materia de accesibilidad y conservación. Esta información debería aportarla, por ser competencia directa, las Comunidades Autónomas, pero no se encuentran los datos desglosados de las ayudas concedidas para las rehabilitaciones y renovaciones edificatorias.

El número de subvenciones concedidas en la Comunidad de Castilla y León en el año 2014, únicas concedidas hasta este momento dentro del Plan 2013-2016, han sido 56 de

---

<sup>59</sup> STSJ de Madrid, Sala de lo Contencioso, Sección 8, de 17 de diciembre de 2015, rec. 1304/2014.

<sup>60</sup> Establecido en el art. 3 de la Orden 4036/2011, de 21 de noviembre, por la que se establecen las Bases reguladoras para la concesión de ayudas económicas previstas en el Decreto 88/2009, de 15 de octubre, por el que se regula el Plan de Rehabilitación de la Comunidad de Madrid 2009-2012, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

<sup>61</sup> Caso de la Comunidad de Castilla y León, establecido en la Base 9ª de la Orden FYM/1039/2014, de 2 de diciembre, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas a la rehabilitación edificatoria.

252 solicitudes para la instalación de un ascensor *ex novo*, distribuidas 13 en Burgos, 4 en León, 3 en Palencia, 8 en Salamanca, 3 en Soria y 25 en Valladolid<sup>62</sup>.

El Ayuntamiento de la ciudad de La Coruña<sup>63</sup> proclama que la instalación de ascensores se convirtió en la actividad que más subvenciones municipales recibió en 2015 por parte de su Servicio de Vivienda y Rehabilitación, un 44% del total de ayudas repartidas por este departamento, según publicó el BOP, siendo la mayor de 93.611 euros mientras que la más baja fue de 357 euros y reconociendo que las cantidades dedicadas a esta subvenciones han sido menores que el año 2014.

O, en el caso de la Comunidad de Madrid donde las subvenciones en esta materia nunca han llegado<sup>64</sup> por falta de medios económicos, por lo que los vecinos afectados, normalmente de edad avanzada y no solventes económicamente, se encuentran endeudados y pensando en llevar a cabo acciones legales. Situación que se extiende a los barrios populosos que crecieron como arrabales y hoy son parte del centro de la capital de España.

### **7.3.- ¿Qué implica presentar una solicitud de subvención para instalar un ascensor y no tener contestación por parte de la correspondiente Administración?**

La comunidad de propietarios que ha conseguido solicitar una subvención pensando que le será concedida por cumplir con todos los requisitos necesarios para que le sea concedida puede no ver cumplidas sus expectativas.

Las órdenes que regulan estas ayudas establecen que transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar el procedimiento, a contar desde el día siguiente a la finalización del plazo para presentar las solicitudes, su vencimiento sin que se hubiera notificado resolución expresa, implicará que el solicitante puede entender desestimada la misma, a los efectos de que se puedan interponer los recursos administrativo o contencioso administrativo correspondientes. En idéntico sentido se pronuncia el artículo 25.5 de la Ley General de Subvenciones.

---

<sup>62</sup> Información obtenida a través de llamada telefónica a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, Dirección General de la Vivienda. Fecha 14 de abril de 2016.

<sup>63</sup> Véase en: <http://www.laopinioncoruna.es/coruna/2016/02/06/Instalacionascensoresabsorbe44ayudas/1039018.html> (última consulta 10/04/2016)

<sup>64</sup> Véase, por ejemplo, en <http://www.abc.es/madrid/20140127/abci-subvenciones-ascensor> (última consulta 10/04/2016)

La Sala Tercera del Tribunal Supremo en sentencia de 27 de abril de 2004, rec. 2750/2001, declara que en materia de subvenciones:

- a. La Administración, puede o no crearlas, pero una vez creadas y convocadas ha de concederlas en los términos anunciados.
- b. Que quienes soliciten la subvención y reúnan las condiciones de la convocatoria de la subvención, tienen derecho a obtenerla en las condiciones establecidas.
- c. Que la obligación de la Administración que crea y convoca la subvención y el derecho de que quienes la soliciten, están delimitadas por la cuantía fijada en la convocatoria o en los presupuestos a que la misma se remite.

Según esto, se puede entender que cuando una Administración ha convocado una ayuda pública deberá cumplir con lo establecido en ella. Pero ¿qué ocurre en el caso de que una Administración se quede sin dinero para financiar la subvención correspondiente? Este es el caso de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Su Tribunal Superior de Justicia establece, en sentencia de 17 de diciembre de 2015, rec. 331/2014, que la actuación de la Comunidad de Madrid no ha implicado una vulneración de buena fe y de confianza legítima en la actuación de la Administración resolviendo con retraso la calificación provisional para obtener la ayuda para la instalación de ascensores. Ello porque el principio de la confianza legítima (*Vertrauensschutz*), trasplantado al Derecho comunitario, tiene sus orígenes en el Derecho administrativo alemán y de allí pasa al acervo de doctrina del Tribunal de las Comunidades siendo citado explícitamente por primera vez en la Sentencia de 13 de julio de 1965, y desde ese momento constituye uno de los pilares sobre los que se ha ido construyendo el Derecho Comunitario, habiendo trascendido la aplicación de dicho principio general a nuestro ordenamiento, a través de la elaboración de nuestros Juzgados y Tribunales, de modo tal, que puede sostenerse que el mismo integra un principio general de nuestro derecho, vinculante al amparo del art. 1.4 del vigente Código Civil, y desde luego, no solo ya de su carácter informador del Derecho, sino sobre todo como pauta de actuación de los poderes públicos, y, por supuesto como criterio exegético y hermenéutico, estando vinculado el mismo, de modo directo, en nuestro Derecho positivo al principio de seguridad jurídica, consagrado por el art. 9.3 de la Constitución, encontrándose el mismo ya formalmente recibido, con carácter positivo en el art. 3.1 de la Ley 30/92 en la redacción que del mismo operó la Ley 4/99.

Así, la Jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (Sentencias de 22 de marzo y 7 de octubre de 1991, 17 de febrero de 1999, entre otras) ha venido manteniendo la necesidad de amparar la confianza legítima, o fundada esperanza, creada en el ciudadano por la Administración a través de actos externos y concretos de los que pueda colegirse una inequívoca manifestación de voluntad de la misma, consecuencia de la cual es la inducción a realizar determinada conducta, o a esperar que la Administración se pronuncie en determinado sentido. Se quebranta la seguridad jurídica cuando esa confianza inducida es desatendida o cuando la Administración se conduce de manera arbitraria o irrazonable, aportándose de la línea de actuación precedente sin motivo que lo justifique.

En este sentido, es terminante las STS 16 de diciembre de 2004 cuando afirma que en el mismo sentido, debe tenerse en cuenta que el principio de protección de la “confianza legítima del ciudadano” en el actuar de la Administración no se aplica a los supuestos de cualquier tipo de convicción psicológica subjetiva en el particular, sino cuando dicha “confianza” se funda en signos o hechos externos producidos por la Administración lo suficientemente concluyentes que induzcan a aquél a confiar en la “apariencia de legalidad” que la actuación administrativa a través de actos concretos que revela (SSTS 15 de noviembre de 1999, 4 de junio de 2001 y 15 de abril de 2002, entre otras). Pero dicha circunstancia no se aprecia en nuestro supuesto en que la subvención no había llegado a ser concedida.

Este Tribunal Superior de Justicia, en sentencia de 17 de diciembre de 2015, rec. 1304/2014, ha establecido que la disposición general que aprueba la convocatoria de las ayudas debe ser respetada por todos, Administración incluida, una vez que ha sido aprobada y mientras siga en vigor y si, durante su plazo de vigencia, encuentra la Administración que dificultades económicas sobrevenidas pueden hacer difícil o inconveniente su mantenimiento, lo que debe hacer es derogar o modificar la disposición, que mientras esté vigente debe ser escrupulosamente respetada lo mismo que cualquier otra norma, pues así lo impone el cumplimiento del principio de legalidad; realidad que no se viene produciendo.

Quien solicita una ayuda pública tiene una expectativa de derecho, no perfecciona ningún derecho frente a la Administración, por lo que ésta puede modificar las cuantías que tenía previsto subvencionar a través de una nueva norma.

Esta situación no infringe el principio de irretroactividad según la doctrina del Tribunal Constitucional porque no se incide sobre situaciones consolidadas<sup>65</sup>, puesto que el actor no ha incorporado a su patrimonio un derecho subjetivo que pudiera verse afectado por una modificación normativa posterior, pues todo lo más se podría hablar de una expectativa de derecho, ya que no se habría ganado resolución expresa favorable ni tampoco podría entenderse obtenida por silencio administrativo.

Además, este Tribunal Superior de Justicia en su sentencia de 19 de enero de 2016, rec. 937/2014, justifica las variaciones presupuestarias de esta Comunidad Autónoma en que no puede desconocerse a estos efectos, que la CAM ha elaborado los Presupuestos 2012/2013, teniendo en cuenta la vigencia de la modificación del artículo 135 de la CE, en vigor en septiembre del año 2011 y de la LO 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, que ha venido a desarrollar el mandato contenido en el art. 135 de la Constitución española, para dar cumplimiento al Tratado de Estabilidad, Coordinación y Gobernanza en la Unión Económica y Monetaria de 2 de marzo de 2012, garantizando una adaptación continua y automática a la normativa europea. Al respecto cabe señalar que, formulados sendos recursos de inconstitucionalidad frente al articulado, en STC de pleno 18/12/2014, ha sido declarada la normativa ajustada a la CE.

En esta dirección las Leyes de presupuestos anuales de la CAM, en el periodo que nos ocupa, en aplicación de dichos principios rectores, tratan de reforzar la certidumbre y credibilidad de la política fiscal de la CAM, profundizando en la reducción del gasto público, dentro del contexto general de consolidación fiscal, con objeto de contener el déficit público en el objetivo de estabilidad presupuestaria, de obligado cumplimiento en el marco en que nos encontramos en la UE, fijado en el 0,7 del PIB.<sup>66</sup>

Motivos, todos ellos justificantes, para que al final de todas las vicisitudes sufridas para conseguir una subvención para la instalación de un ascensor en un edificio “viejo” razonado o no en la accesibilidad universal, se entiendan como desestimadas.

---

<sup>65</sup> Entre otras, SSTC 227/1988 o 97/1990.

<sup>66</sup> Reitera la misma idea en la STSJ de Madrid, Sala de lo Contencioso, Sección 8, de 19 de enero de 2016, N° Recurso: 1027/2014.

## CONCLUSIONES.

Una Ley como es la de Propiedad Horizontal, que lleva en vigor más de 55 años, se ha modificado según han ido evolucionando las circunstancias sociales. Desde finales del siglo pasado, los cambios producidos como consecuencia tanto de problemas sociales, ambientalmente como económicos, han conseguido que el legislador intervenga en lo que inicialmente eran acuerdos privados, de voluntad, de una comunidad de propietarios, pasando, en ciertos casos, a ser acuerdos limitados justificados en las necesidades tanto de la Administración actuante como de una serie de propietarios de un edificio. Esta nueva realidad va a obligar a los propietarios a acatar normas según las condiciones que se puedan dar en cada momento, situación que actualmente se produce con la LRRRU al establecer la necesidad de instalar un ascensor motivada en la accesibilidad universal puesto que se persigue la idea de justicia dentro de la convivencia vecinal.

El nuevo ascensor pasa a ser un elemento común más de un edificio plurifamiliar. Gracias a él se van a revalorizar las viviendas, no por ser una obra innovadora de mejora sino porque mejora el inmueble al tener una adecuada habitabilidad que redundará en beneficio, sobre todo, de los vecinos de avanzada edad o discapacitados buscando con ello su inclusión en la vida social, en igualdad de condiciones con el resto de propietarios. Se pretende la adaptación del inmueble de titularidad privada a la accesibilidad y no discriminación establecida por los poderes públicos, creando una mejora de vida e integración social.

Si bien el art. 396 CC establece una lista abierta de los elementos comunes que forman parte de un edificio, va a ser la Ley 49/1960, de la Propiedad Horizontal, donde se va a regular, entre otros, el ascensor y su instalación. Esta Ley ha sufrido numerosas modificaciones siendo las principales reformas las causadas por la Ley 8/1999 y la Ley 8/2013. Ambas leyes han ido modificando, entre otras materias, el régimen de adopción de los acuerdos de la comunidad de propietarios, pasando de la unanimidad necesaria para la realización de obras que modificaban el título constitutivo o los estatutos de la comunidad a la obligatoriedad de realizar dichas obras exigidas por la Administración motivadas, entre otros factores, en la accesibilidad universal y la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

Ahora, las obras para la instalación de un nuevo ascensor en un edificio existente no requieren ningún tipo de acuerdo de la comunidad de propietarios si quien promueve dicha instalación es un propietario discapacitado o mayor de setenta años y su coste no supera el valor de doce mensualidades ordinarias de los gastos comunes de esa comunidad, tal como establece el art. 10 LPH. Si no se diera esta excepción, habrá que buscar los acuerdos válidos según el caso necesitando o, el voto favorable de la mayoría de los propietarios que a su vez representen la mayoría de cuotas de participación o, la mayoría de las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Una vez llevado a cabo el procedimiento de solicitud dentro de la comunidad, después, todos los propietarios van a tener que costear la instalación según su cuota de participación. El pago de las nuevas obras junto con su ubicación y las servidumbres, si se han de realizar, son los principales motivos de disidencia vecinal por lo que los tribunales civiles van a terminar decidiendo sobre la controversia si una de las partes afectadas acude a ellos.

Se han regulado distintas alternativas que pretenden solucionar el problema de la instalación del nuevo ascensor. Así, en el “viejo” edificio se tendrá que estudiar la posibilidad de colocar el nuevo elemento común en zonas calificadas como comunes interiores, patios interiores o en fachadas, intentando dejar como último recurso el situarlo en zonas privativas. De esta forma, se mantendrá la convivencia pacífica vecinal con la mejora de la calidad de vida para todos los propietarios.

No hay que perder de vista que la comunidad de propietarios siempre es quien va a soportar el pago de la obra de instalación de un ascensor una vez acordada, aunque la Administración establezca procedimientos de ayudas públicas y subvenciones, las cuales ha quedado demostrado que no son abundantes.

Para terminar, me gustaría dejar constancia de que aquello que inicialmente iba a ser un trabajo dedicado al Derecho privado, limitado al Código Civil y la LPH junto a la criterios jurisprudenciales en materia de ascensores, ámbito muy amplio, ha terminado siendo un trabajo transversal donde el conocimiento en esta materia ha aumentado. Se ha pasado por normas vigentes “históricas”, como es el caso de la Ley de 1939 o la Orden de 1944, hasta por el Derecho Tributario como por el Derecho Administrativo. Este tema se encuentra en plena actualidad y, se ha intentado contestar a aquella pregunta inicial de si en una comunidad se puede instalar un ascensor cuando hasta ahora no ha existido, problema que pasa a ser un acuerdo vecinal más que un problema constructivo.

## BIBLIOGRAFÍA.

### 1.- Artículos.

- ALONSO BEZOS, JUAN JOSÉ, “Propiedad horizontal. Establecimiento de los gastos derivados de la instalación de ascensor en atención a la altura de las viviendas. STS de 23 de diciembre de 2014”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, ISSN 1889-1380, N° 5, 2015, págs. 129-130.
- ALONSO BEZOS, JUAN JOSÉ, “Propiedad horizontal. Alcance de los defectos formales del acta de la junta de propietarios. STS de 20 de abril de 2015”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, ISSN 1889-4380, N° 8, 2015, págs. 129-130.
- BELTRÁ CABALLERO, CARLOS, “Exoneración a los propietarios de los locales de gastos relacionados con los ascensores de una finca en régimen de propiedad horizontal (Comentario a la STS de 3 de octubre de 2013)”, *CEFLegal: Revista práctica de derecho. Comentarios y usos prácticos*, ISSN 1699-129X, N° 162, 2014, págs. 59-62.
- FERNÁNDEZ ARROYO, MARGARITA, “Notas en torno a la evolución del régimen de la propiedad horizontal”, *Anuario de la Facultad de Derecho*, ISSN 0213-988X, N° 22, 2004, págs. 161, 177.
- FERNANDEZ SANTIAGO, CARMEN, “Instalación y sustitución de ascensores en edificios de régimen de propiedad horizontal: adopción del acuerdo y atribución del gasto”, *Anuario de Dereito da Universidade da Coruña*, ISSN 1138-039X, N° 10, 2006, págs. 323-360.
- FLORES RODRÍGUEZ, JESÚS, “El deber de soportar servidumbres de interés general y la ocupación de los elementos pasivos en el régimen de la propiedad horizontal”, *Actualidad civil*, ISSN 0213-7100, N° 7-8, 2014.
- GARCÍA ABURUZA, M<sup>a</sup> PAZ, “El nuevo régimen del Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal tras su reforma por la Ley 8/2013”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, ISSN 1889-4380, N° 8, 2014, págs. 27-45.
- MAGRO SERVET, VICENTE, “La protección del discapacitado en el ámbito de la propiedad horizontal”, *La Ley Derecho de Familia: Revista jurídica sobre familia y menores*, ISSN-e 2341-0566, N° 2, 2014 (Ejemplar dedicado a PROTECCION JURÍDICA DE PERSONAS VULNERABLES), págs. 55-62.



- MORAL ORTEGA, ÓSCAR, “Los conceptos de “igualdad de oportunidades”, “accesibilidad universal” y “no discriminación” en la ley 51/2003 de 2 de diciembre. Especial referencia a las modificaciones de la ley de propiedad horizontal y a las normas sobre valoración de la prueba en los procesos en los que se alegue discriminación”, *Cuaderno de derecho judicial*, ISSN 1134-9670, N° 20, 2005 (Ejemplar dedicado a: Discapacitado, patrimonio separado y legítima), págs. 273-286.
- PÉREZ MIRALLES, JOSÉ ARTURO, “La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal llevada a cabo por la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio”, *Diario La Ley*, ISSN1989-6913, N° 8186, 2013.
- PINA BARRAJÓN, NURIA, “La servidumbre en las comunidades de propietarios”, Documento de Trabajo. Seminario Permanente de Ciencias Sociales, ISSN-e 1988-1118, N° 9, 2012, 10 págs.
- URREA SALAZAR, MARTÍN JESUS, “Los acuerdos de la junta de propietarios tras la reforma de la ley de propiedad horizontal operada por la ley 8/2013 de 26 de junio”, *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, ISSN 0537-7129, N°. 134, 2013, págs. 34-41.
- VIÑAS, ROCIO, “Accesibilidad del edificio: obligaciones de la comunidad”, *Inmuebles: Revista del sector inmobiliario*, ISSN 0537-7129, N° 134, 2013, págs. 50-53.

## 2.- Legislación.

- Constitución Española de 1978.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Ley de 26 de octubre de 1939.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.
- Ley 40/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- Ley 2/1988, de 23 de febrero, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal.
- Ley 3/1990, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 40/1960, de la Propiedad Horizontal.
- Ley 10/1992, de 30 de abril, de medidas urgentes de la reforma procesal.
- 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 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (Derogada)
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.
- Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.
- Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 «Ascensores» del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Orden de 29 de febrero de 1944, por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.
- ORDEN FYM/1039/2014, de 2 de diciembre, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas a la rehabilitación edificatoria, de la Junta de Castilla y León.
- Orden 4036/2011, de 21 de noviembre, por la que se establecen las Bases reguladoras para la concesión de ayudas económicas previstas en el Decreto 88/2009, de 15 de octubre, por el que se regula el Plan de Rehabilitación de la Comunidad de Madrid 2009-2012, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

### 3.- Jurisprudencia.

- STS, Sala de lo Civil, de 13 de julio de 1994. N° Recurso: 2190/91.
- STS, Sala de lo Civil, de 22 de septiembre de 1997. N° Recurso: 638/1994.
- STS, Sala de lo Civil, de 21 de octubre de 2008. N° Recurso: 1751/2002.
- STS, Sala de lo Civil, de 18 de diciembre de 2008. N° Recurso: 2469/2003.
- STS, Sala de lo Civil, de 22 de diciembre de 2010. N° Recurso: 1574/2006.
- STS, Sala de lo Civil, de 10 de octubre de 2011. N° Recurso: 2240/2008.
- STS, Sala de lo Civil, de 6 de mayo de 2013. N° Recurso: 2039/2009.
- STS, Sala de lo Civil, de 3 de octubre de 2013. N° Recurso: 842/2011.
- STS, Sala de lo Civil, de 10 de octubre de 2013. N° Recurso: 1161/2011.
- STS, Sala de lo Civil, de 11 de octubre de 2013. N° Recurso: 1200/2011.
- STS, Sala de lo Civil, de 17 de octubre de 2013. N° Recurso 1514/2011.
- STS, Sala de lo Civil, de 22 de octubre de 2013. N° Recurso: 728/2011.
- STS, Sala de lo Civil, de 10 de febrero de 2014. N° Recurso: 2336/2011.
- STS, Sala de lo Civil, de 6 de julio de 2014. N° Recurso: 1151/2012.
- STS, Sala de lo Civil, de 19 de septiembre de 2014. N° Recurso: 1189/2012.
- STS, Sala de lo Civil, de 23 de diciembre de 2014. N° Recurso: 1428/2012.
- STS, Sala de lo Civil, de 20 de enero de 2015. N° Recurso: 1689/2012.
- STS, Sala de lo Civil, de 20 de abril de 2015. N° Recurso: 616/2013.
- STS, Sala de lo Civil, de 22 de abril de 2015. N° Recurso: 319/2013.
- STS, Sala de lo Civil, de 7 de octubre de 2015. N° Recurso: 1092/2013.
- STS, Sala de lo Civil, de 2 de febrero de 2016. N° Recurso: 2904/2013.
- STS, Sala de lo Civil, de 1 de marzo de 2016. N° Recurso: 16/2015.
- STS, Sala de lo Civil, de 10 de marzo de 2016. N° Recurso: 268/2014.
- STS, Sala de lo Civil, de 8 de abril de 2016, N° Recurso: 651/2014.
- STS, Sala de lo Contencioso, Sección 4ª, de 27 de abril de 2004. N° Recurso: 2750/2001.
- STSJ de Madrid, Sala de lo Contencioso, Sección 8, de 17 de diciembre de 2015. N° Recurso: 1304/2014.
- STSJ de Madrid, Sala de lo Contencioso, Sección 8, de 17 de diciembre de 2015. N° Recurso: 331/2014.

- STSJ de Madrid, Sala de lo Contencioso, Sección 8, de 19 de enero de 2016. N° Recurso: 937/2014.
- STSJ de Madrid, Sala de lo Contencioso, Sección 8, de 19 de enero de 2016. N° Recurso: 1027/2014.

#### **4.- Direcciones web utilizadas.**

- Biblioteca digital de la Universidad de Valladolid, Almena Plus: <http://almena.uva.es/>
- Boletín Oficial de Castilla y León: <http://www.bcy.l.es/>
- Boletín Oficial del Estado: <http://www.boe.es/>
- Consejo General del Poder Judicial. Jurisprudencia: <http://poderjudicial.es/>
- Código Técnico de Edificación: <http://www.codigotecnico.org/>
- Diario ABC: <http://www.abc.es/>
- Diario El Mundo: <http://www.elmundo.es/>
- Diario El País: <http://www.elpais.es/>
- Diario La Opinión de La Coruña: <http://www.laopinioncoruna.es/>
- Dialnet: <http://dialnet.unirioja.es/>
- INE: <http://www.ine.es/>
- IMSERSO: <http://imserso.es/>
- Legislación Europea: <http://eur-lex.europa.eu/>
- Ministerio de Fomento: <http://www.fomento.es/>
- Ministerio del Interior: <http://www.interior.gob.es/>

## ANEXOS:

### 1.- Tolerancias para determinadas condiciones de accesibilidad.

En especial, para usuarios de silla de ruedas, con un espacio de giro de diámetro 1,50 m libre de obstáculos y del barrido de la puerta es lo deseable para el acceso y uso delante de estos mecanismos. Un diámetro menor de 1,20 m no garantiza el uso de forma autónoma por usuarios de silla de ruedas:

<b>SUA Anejo A</b>	<b>Alojamiento accesible</b>
	- Se admite que sus itinerarios cumplan el apartado "itinerarios accesibles" de esta tabla, que sus servicios cumplan el apartado "Servicios higiénicos accesibles" de esta tabla, que sus espacios de giro sean de al menos 1,20 m, excepto en cocinas, en donde deberán ser de 1,50 m de diámetro, y en la terraza del alojamiento las condiciones existentes.
	<b>Ascensor accesible</b>
	- En relación con la instalación de ascensor en edificios de vivienda colectiva véase al anejo B
	<b>Itinerario accesible</b>
	- Desniveles: se admiten las tolerancias establecidas en los apartados relativos a rampas y ascensores, así como las del anejo A en relación con las plataformas elevadoras verticales e inclinadas.
	- Espacio para giro: allí donde se exigen espacios para giro se admite que estos tengan al menos 1,20 m de diámetro, libre de obstáculos
	- Anchura de paso: como criterio general se considera suficiente para circular en línea recta y hacer giros de hasta 90° una anchura de 90 cm en <i>uso privado</i> y en establecimientos cuya superficie útil total sea inferior a 100 m <sup>2</sup> , y de 1,10 m en <i>uso público</i> , pero dichas anchuras son insuficientes allí donde la limitación del espacio y la configuración de los elementos obligue a giros mayores y a maniobras más complejas que un simple giro, tales como la apertura de una puerta. En esas circunstancias se precisa un círculo de al menos 1,20 m de diámetro, libre de obstáculos.
- Pasillos y pasos: se admite que los estrechamientos puntuales tengan una anchura menor de 1 m pero no inferior a 0,80 m	
- Puertas:	
- Se admite que la distancia exigida desde el mecanismo de apertura hasta el rincón exista únicamente en el lado hacia el que abre la puerta	

## 2.- Cuantía de subvenciones para rehabilitación edificatoria en Castilla y León. Año 2016.



### CUANTÍA DE LA SUBVENCIÓN

- La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable de la actuación, que comprenderá el coste total de las actuaciones subvencionables. En caso de contener actuaciones de más de uno de los tipos indicados, el presupuesto deberá desglosarse de acuerdo a cada una de ellas.
- La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, que no podrá superar el importe de multiplicar 4.400 euros por cada vivienda y por cada 100 m2 de superficie útil de local se atenderá a las siguientes condiciones:
  - a) Se calculará multiplicando, por el número de viviendas y por cada 100 m2 de superficie útil de locales del edificio, que consten en la escritura de división horizontal, o, en su defecto, en el Registro de la Propiedad o en el Catastro, las ayudas unitarias establecidas a continuación:
    - 800 € para las actuaciones de mejora de la Calidad y Sostenibilidad, si se redujera al menos en un 30% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.
    - 2.000 € para las actuaciones de mejora de la Calidad y Sostenibilidad si se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.
    - 1.600 € para las actuaciones de mejora de la Accesibilidad.
    - 800 € para las actuaciones de Conservación. En este caso, si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la Calidad y Sostenibilidad que resulten subvencionables, la ayuda de conservación se incrementará en 400 €, y en otros 400 € más, si además se realizan obras de Accesibilidad. (Máximo 1.600 €)
  - b) La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio no podrá superar el 35% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la Accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 50%.
  - c) En cualquiera de los casos anteriores, para poder computar la cuantía establecida por cada 100 m2 de superficie útil de local será necesario que los acuerdos de la comunidad o comunidades de propietarios de que se trate, salvo en los casos de edificios de propietario único, establezcan que los locales participen en los costes de ejecución de las obras.
- En el caso de que el presupuesto finalmente ejecutado sea superior al previsto en la resolución de concesión en ningún caso supondrá un incremento en la cuantía de la subvención reconocida. Por el contrario cuando el presupuesto finalmente ejecutado sea inferior al tenido en cuenta en la resolución de concesión, el importe de la ayuda se calculará sobre el efectivamente ejecutado sin perjuicio de lo previsto en el apartado decimoséptimo número 2 de la presente convocatoria.



**Criterios de valoración de solicitudes:**

• La selección de los beneficiarios para el otorgamiento de las subvenciones se realizará entre aquellos que, cumpliendo los requisitos exigidos, hayan obtenido un orden preferente como resultado de comparar las solicitudes presentadas aplicando los siguientes criterios de valoración y por su orden:

1º.- Las que presenten una mayor inversión por vivienda en la mejora de la Calidad y Sostenibilidad.

2º.- Las que presenten una mayor inversión por vivienda en materia de Accesibilidad.

3º.- Las que presenten una mayor inversión por vivienda en materia de Conservación.

• Para el cálculo de la inversión por vivienda deberá dividirse el presupuesto de cada una de las actuaciones en Calidad y Sostenibilidad, Accesibilidad o Conservación, entre el número de viviendas y, en su caso, locales que participen en los costes de ejecución de las obras correspondientes.