



---

**Universidad de Valladolid**



**icava**

Ilustre Colegio de  
Abogados de Valladolid

**Facultad de Derecho de Valladolid**

**Máster de acceso a la Abogacía**

**BAJAR EL ASCENSOR A COTA CERO EN  
UNA PROPIEDAD HORIZONTAL**

PRESENTADO POR:

**JAVIER GANGOSO POSADAS**

TUTELADO POR:

**JACOBO BERNARDO MATEO SANZ**

Valladolid, 19 de enero de 2022.

**RESUMEN:**

El presente trabajo tiene como objetivo explicar lo que se entiende por Propiedad Horizontal, así como conocer cuáles son los antecedentes de esta rama del Derecho. En una segunda parte del trabajo se pretende dar solución al supuesto planteado aplicando la doctrina y jurisprudencia necesaria para ello. Se abordan todos los posibles problemas que se pueden plantear en una Junta General de Propietarios, incidiendo en los dos problemas principales: una posible exoneración en el pago, y una obligada servidumbre en uno de los locales comunitarios.

**PALABRAS CLAVE:**

- Comunidad de Propietarios.
- Junta de propietarios.
- Ascensor.
- Servidumbre.
- Gastos.
- Exoneración.

**ABSTRACT:**

The present work aims to explain what is understood by Horizontal Property, as well as to know what the antecedents of this branch of Law are. In a second part of the work, it is intended to solve the case raised by applying the doctrine and jurisprudence necessary for this. All possible problems that may arise in a General Meeting of Owners are addressed, focusing on the two main problems: a possible exemption in the payment, and an obligatory easement in one of the community premises.

**KEY WORDS:**

- Community of owners.
- Owner board.
- Lift.
- Servitude.
- Expenses.
- Exoneration.

**ABREVIATURAS:**

- LPH - Ley sobre Propiedad Horizontal.
- CC - Código Civil.
- CE - Constitución Española.
- JG - Junta General.
- LEC – Ley de Enjuiciamiento Civil.

# ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	7
2.	ANTECEDENTES.....	10
3.	RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL CASO .....	13
3.1.	Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad. ....	13
3.2.	Artículo 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. ..	14
3.3.	Artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal..	16
3.4.	Artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal..	17
4.	EXPLICACIÓN DEL CASO CONCRETO.....	19
4.1.	Junta de Propietarios.....	19
4.1.1.	<i>Constitución</i> .....	19
4.1.2.	<i>Convocatoria</i> .....	20
4.1.3.	<i>Votación</i> .....	21
4.1.4.	<i>Mayorías</i> .....	22
4.1.5.	<i>Acta</i> .....	23
4.2.	Gastos derivados de los acuerdos adoptados en Junta.....	24
4.2.1.	<i>Distribución</i> .....	24
4.2.2.	<i>Posibles exoneraciones</i> .....	25
4.3.	Problemática de las servidumbres.....	29
4.3.1.	<i>¿Qué entendemos por servidumbre?</i> .....	29
4.3.2.	<i>¿Cuáles son sus límites?</i> .....	31
4.3.2.1.	<i>Pérdida de funcionalidad</i> .....	31
4.3.2.2.	<i>Consentimiento del propietario</i> .....	33
4.3.2.3.	<i>Conclusión</i> .....	35
5.	PROCESO JUDICIAL.....	36
6.	CONCLUSIONES.....	39
	BIBLIOGRAFÍA / WEBGRAFÍA.....	43
	JURISPRUDENCIA.....	45
	TEXTOS LEGALES.....	47

## SUPUESTO DE HECHO

En el orden del día de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios del edificio situado en el número 22 de la calle Larga de Valladolid, celebrada el día 15 septiembre de 2021, se establecía lo siguiente: *“Propuesta de bajada de ascensores a cota cero y eliminación de barreras arquitectónicas. Aprobación, si procede, de establecimiento de servidumbre en local por instalación de ascensor, en base al artículo 9 de la LPH, según planos. Presupuesto y decisión comunitaria. Aprobación, si procede, de apoderamiento al presidente para la suscripción de cuantos documentos sean necesarios para la ejecución de los anteriores acuerdos, incluidas reclamaciones judiciales”*.

En la Junta se comunicó, tal y como consta en el acta, que la solicitud de bajar el ascensor a cota cero había sido planteada por varios propietarios mayores de setenta años, y que, para poder bajar el ascensor a cota cero, se precisaba la cesión de espacio privativo de uno de los locales que hay en los bajos. Respecto a esto último, en el acta de dicha Junta consta: *“A continuación se da cuenta de las gestiones realizadas con el propietario del local, don Juan A. M., que ha impedido el paso para elaborar el proyecto para la instalación del ascensor, y se hace entrega de un croquis de la ubicación y dimensiones del proyecto. Así mismo, y en cuanto a la instalación del ascensor, el administrador comenta la situación actual y las conversaciones mantenidas con don Juan A. M. Igualmente se habla de los planos realizados por el técnico de la empresa AYE, así como el resto de gestiones efectuadas. Seguidamente, y de acuerdo al plan presentado, se acuerda —por la totalidad de los asistentes, menos don Miguel G. B. que salva su voto—, constituir, conforme dicta el artículo 9 punto 1.c de la LPH, una servidumbre sobre el local de don Juan para la instalación del ascensor, consistente en 7,20 metros cuadrados. Para ello, se ofrecerá al propietario del local la permuta del terreno por otro, propiedad de la comunidad, lindante a su local para que los pueda unir y, en caso de negación, se indemnizará según corresponda de acuerdo al mismo artículo. Igualmente, se acuerda que una comisión realice un último intento para reunirse con el propietario del local. Se faculta ampliamente a la comisión para permutar el espacio del patio, condonar deudas o recibos, negociar servidumbres...”*.

Don Miguel G. B., propietario de otro de los locales del edificio, ante las dudas que le surgen por el tema planteado en esta Junta, manifiesta, y así consta en el acta, que entiende que está exento de contribuir a las obras de reforma del ascensor que se acometan, pues conforme al artículo 1 del Estatuto contenido en la Escritura Pública de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal del edificio, *“los propietarios de los departamentos en las plantas baja y sótano están exentos de los gastos correspondientes al portal, a las escaleras y ascensores de acceso a las plantas alzadas y al servicio de calefacción”*.

Don Juan A. M., que no pudo asistir a la Junta, y don Miguel G. B., acuden a su despacho, en momentos distintos, para pedir asesoramiento.

# 1. INTRODUCCIÓN

La Propiedad Horizontal es conocido como el derecho que se ejerce sobre uno o más pisos, viviendas o locales de un edificio, que han sido adquiridos por distintos propietarios en forma separada pero que tienen ciertos derechos y obligaciones en común. A través de ese derecho, se reglamenta la manera en que se divide el inmueble y su relación con el resto de los bienes privados y comunes del edificio. A todas estas propiedades individuales se le suma la propiedad común de espacios como el lado de entrada, los pasillos, los ascensores, etc.

El derecho de propiedad horizontal supone que el propietario de un departamento tiene un porcentaje de propiedad sobre los espacios comunes. Dicha cuota es inherente a la propiedad del departamento e inseparable de ésta.<sup>1</sup>

Tal y como lo define MARTÍN GRANIZO, entendemos la propiedad horizontal como “*una propiedad especial, que, constituida exclusivamente sobre los edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble*”.<sup>2</sup>

La Propiedad Horizontal no quiere decir que haya un único edificio ya que también cabe este tipo de propiedad en los complejos inmobiliarios privados, formados por dos o más edificios o parcelas independientes entre sí y destinados principalmente a viviendas y locales, siempre que los titulares de estos inmuebles participen de una copropiedad indivisible sobre las partes que son comunes como instalaciones generales, viales, servicios, etc. En este caso estaríamos hablando de urbanizaciones particulares en las que los propietarios lo son del total, de sus construcciones y de los viales, instalaciones, etc. pero esto último (zonas comunes) en copropiedad con los demás.

En la nueva Ley de Propiedad Horizontal también se consideran locales, además de los corrientes, aquellas partes del edificio que se puedan aprovechar de forma independiente, si tienen salida libre (trasteros, garajes, etc.).

---

<sup>1</sup> SEQUERA, Lusvia. *Propiedad horizontal*. El Cid Editor. Valladolid. 2012. Pág. 3 y 4.

<sup>2</sup> Citado en: SIERRA GIL DE LA CUESTA, I., “Desafectación y obras en elementos comunes en la Propiedad Horizontal”, Abogacía, N° 1, Madrid, 2009.

En resumen, en todos los casos de Propiedad Horizontal, con o sin título constitutivo, porque todavía no se haya otorgado, existen necesariamente dos tipos de propiedad: la propiedad exclusiva, o sea la del piso, local o anejo, y la propiedad compartida, la de los llamados elementos comunes, que pueden ser escaleras, ascensores, viales, servicios, etc. Todos sabemos que estos elementos comunes son necesarios para poder disfrutar de nuestra propiedad exclusiva, de nuestro piso, de nuestro local, de nuestro anejo.<sup>3</sup> Ese uso de elementos comunes con los restantes propietarios de viviendas y locales, hace que, dentro de la misma comunidad, exista un derecho de copropiedad.<sup>4</sup>

Por otro lado, y tratando más a fondo el supuesto de hecho objeto del presente trabajo, sabemos que, gracias a la Ley de Propiedad Horizontal, relacionándolo con la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (de la que hablaremos más adelante), podemos dar respuesta a este supuesto de hecho que se nos plantea. Y es que, la Ley de Propiedad Horizontal resuelve varias de las cuestiones relativas al mejor acceso a la propiedad, es decir, a la eliminación de barreras arquitectónicas, proporcionando una mayor accesibilidad a personas con mayor dificultad.

Esa Ley 15/1995, de 30 de mayo, de la que hablaremos más adelante, busca ampliar la protección hacia un colectivo vulnerable, al que se le presentan, de manera diaria, dificultades de acceso a su vivienda. Gracias a esta Ley 15/1995, muy de la mano de la LPH, facilitan que las Comunidades de Propietarios lleguen a acuerdos sobre la forma de ejecución de las obras de eliminación de barreras arquitectónicas.<sup>5</sup>

Expuesto de una manera general lo que es la Propiedad Horizontal, y la relación que mantiene con la Ley 15/1995, de 30 de mayo, podemos decir que el objetivo del presente trabajo no es otro que el de abordar un problema que se nos sigue planteando en la actualidad, y que sigue afectando a numerosas Comunidades de Propietarios, y es la necesidad de accesibilidad

---

<sup>3</sup> ZAFORTEZA SOCÍAS, José María. *La nueva propiedad horizontal*. Barcelona, España: J.M. BOSCH EDITOR. 208. Pág. 10 y 11.

<sup>4</sup> MEDINA DE LEMUS, M., *La Propiedad Horizontal I, Derecho Civil de Bienes, Derechos Reales e Inmobiliario Registral*, (Tomo I Bienes, Posesión y Propiedades), Editorial Dilex, Madrid, 2003, Pág. 563.

<sup>5</sup> Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.



que vengo mencionando. Existen muchos edificios que son de antigua construcción, y que necesitan una gran reforma para cumplir con las obligaciones que les imponen ambas leyes anteriormente mencionadas (Ley 15/1995 y Ley de Propiedad Horizontal). A consecuencia de esas obligaciones que se imponen en ambas leyes anteriormente mencionadas, se derivan otras cuestiones como la problemática de la constitución de una servidumbre en alguno de los locales pertenecientes al edificio que pretende la realización de la obra, las diversas obligaciones y derechos de los propietarios, los acuerdos y posibles impugnaciones en las juntas de propietarios, etc.

## 2. ANTECEDENTES

Como hemos mencionado desde un comienzo, la Propiedad Horizontal, su disfrute, constituye una de las necesidades primordiales de la persona. Su regulación deriva, principalmente, del artículo 47 de la Constitución Española al proclamar el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Este precepto, como todos conocemos, establece lo siguiente: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”*<sup>6</sup>

Este precepto establece el deber que tienen todos los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y las normas pertinentes para que este derecho no quede vacío de contenido, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general. Junto con el artículo 33 del mismo texto constitucional, reflejan la función social de la propiedad, sobre todo con relación a la propiedad urbana.

Por otro lado, el Código Civil, en su regulación originaria<sup>7</sup>, aunque reconoció la propiedad horizontal, lo hizo de una manera insuficiente, por cuanto sólo se aludía a la misma en el artículo 396 del Código Civil al establecer el criterio de proporcionalidad en cuanto a la contribución por parte de los distintos propietarios a los gastos generales, por lo que la jurisprudencia aplicó, para completarlo, las reglas de la copropiedad ordinaria (contenidas en la división de la cosa común, obligando a la venta del edificio para repartir el precio entre los condueños). Ante los problemas que planteaba esta regulación se introdujeron modificaciones para paliar esos defectos.

---

<sup>6</sup> Artículo 47 de la Constitución Española.

<sup>7</sup> *“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deban contribuir a las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes: 1.ª Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso. 2.ª Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios. 3.ª La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente.”*

Por ello, el artículo 396 fue modificado por la Ley de 26 de octubre de 1939<sup>8</sup>, pero la regulación definitiva de la institución se produjo con la Ley 49/1960, de 21 de julio (L.P.H.)<sup>9</sup>.

Con esta nueva redacción que se dio, tanto del artículo 396 Código Civil, como de los artículos 8 y 107 de la Ley Hipotecaria, se estableció una regulación uniforme y detallada de la Propiedad Horizontal. Esta ley fue modificada por distintas leyes posteriores, y de una manera global, por la Ley 8/1999, de 6 de abril, y por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de

---

<sup>8</sup> *“Si los diferentes pisos de un edificio o las partes de piso susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciesen a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de él, y además un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, fundaciones, sótanos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc. Las partes en copropiedad no son, en ningún caso, susceptibles de división y, salvo pacto, se presumen iguales.*

*Los gastos de reparación y conservación de los elementos comunes del edificio serán satisfechos, también salvo pacto, a prorrata por todos los interesados, según el valor de su parte privativa, y esta misma norma regirá para la adopción, por mayoría de los acuerdos. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo es enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con la parte determinada privativa de la que es anejo inseparable. Si el propietario de un piso o parte de él, susceptible de aprovechamiento independiente, tratare de venderlo, deberá comunicarlo, con expresión del precio, a los demás propietarios en el edificio, los cuales tendrán, respecto de extraños, preferencia para su adquisición, si dentro de los diez días siguientes al de la notificación formal del aviso, comunicasen al vendedor su voluntad de adquirir. En caso de concurrencia con ofertas distintas, la venta se efectuará con el que haya ofrecido mayor precio, y si aquéllas fuesen iguales, será preferido el propietario del piso o parte de piso horizontalmente inmediato al objeto de la venta. En identidad de condiciones, será potestativo del vendedor realizar la venta con cualquiera de los oferentes. Ningún propietario podrá variar, esencialmente, el destino o la estructura de su piso sin previo acuerdo de la mayoría de los otros interesados.”*

<sup>9</sup> *“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, fosos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán sean enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.”*

rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, constituyendo este cuerpo normativo la legislación vigente en la actualidad.<sup>10</sup>

La actual Ley sobre Propiedad Horizontal (Ley 49/1960), mencionada con anterioridad, la cual completo su regulación “ex novo”, era necesaria, y las consecutivas reformas derivadas de ésta, fueron clarificadoras debido a que esta materia relaciona diferentes derechos de los propietarios y ello es fuente ineludible de conflictos por lo que se trata de una institución con numerosos cambios en el tiempo.

Por último, es necesario hacer una breve referencia a la Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal la cual establece lo siguiente: *“Hasta ahora, y ello tiene una justificación histórica, esta materia ha estado entregada casi de modo total, en defecto de normas legales, a la autonomía privada reflejada en los Estatutos. Estos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empresa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal.”* Esta Exposición de Motivos continúa de la siguiente manera: *“La ley brinda una regulación que, por un lado, es suficiente por sí -con las salvedades dejadas a la iniciativa privada- para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la ley.”*<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> CFR.: Wolters Kluwer. Propiedad Horizontal. <https://n9.cl/a5gac>

<sup>11</sup> Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

### 3. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL CASO

#### 3.1. Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Muy relacionado con esta Ley 15/1995, lo está el artículo 49 de la Constitución Española, el cual establece lo siguiente: *“Los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este Título otorga a todos los ciudadanos.”*

Tal y como refleja la Exposición de Motivos de esta Ley 15/1995, este artículo 49 establece un principio a seguir entre los poderes públicos intentando llevar a cabo una integración social de las personas con discapacidad amparándolas especialmente para el disfrute de los derechos que el Título I otorga a todos los ciudadanos.<sup>12</sup>

Del mismo modo, esta Ley también está muy relacionado con el artículo 47 de la Constitución Española<sup>13</sup>, ya mencionado en los Antecedentes del presente trabajo, el cual consagra el derecho a disfrutar de una vivienda adecuada y digna.

El objeto de esta Ley es hacer efectivo para las personas con discapacidad el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de conformidad con los artículos 47 y 49 de la Constitución Española y, en consecuencia, con lo establecido en la ya Ley derogada 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos.

Tal y como se recoge en su artículo 2, serán beneficiarios de las medidas descritas en la presente Ley 15/1995, quienes, padeciendo una minusvalía de las que se recogen en su artículo 3, sean titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas.

---

<sup>12</sup> Preámbulo de la ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites al dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

<sup>13</sup> *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”*

Estos titulares, tendrán derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma desde la vía pública, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) *“Ser el titular o el usuario de la vivienda minusválido con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.*
- b) *Ser necesarias las obras de reforma en el interior de la finca urbana o en los pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos, 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.”<sup>14</sup>*

Esta Ley viene a suponer la consagración de un régimen alternativo al previsto en la LPH para la realización de obras en elementos comunes, en el que no va a ser necesario un acuerdo previo en Junta, ni unánime ni mayoritario, para que una persona con discapacidad o mayor de setenta años<sup>15</sup> pueda realizar esas obras incluso con la oposición de la comunidad de propietarios, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos y se fije a su cargo los costes de la operación.<sup>16</sup>

### **3.2. Artículo 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.**

Gracias a la redacción de este artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, podemos analizar cuáles son las obligaciones de los propietarios en una Comunidad de Propietarios, sirviendo de un previo análisis del supuesto de hecho objeto del trabajo, el cual desarrollaremos más detalladamente en el apartado siguiente.

Con la redacción de los apartados “c”, “e” y “f” de este artículo 9 estamos tratando los dos puntos esenciales del trabajo: por un lado, con la redacción del apartado “c”, se trata el tema de la servidumbre sobre el local de don Juan A. M. para la instalación del ascensor; y por otro lado, con la redacción de los apartados “e” y “f”, estamos tratando el tema que don Miguel

---

<sup>14</sup> Artículo 3 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

<sup>15</sup> Artículo 1 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

<sup>16</sup> GALLEGO, DOMÍNGUEZ. I. *La supresión de las barreras arquitectónicas en edificios en régimen de propiedad horizontal*, Estudios sobre dependencia y discapacidad, Madrid, 2011. Pág. 12.

G. B. nos plantea en relación con la posible exoneración de pago sobre las obras de reforma del ascensor que se acometan.

Este artículo 9, en su apartado “c”, establece que los propietarios deben *“consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él 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.”*

En su apartado “e” establece que el propietario debe *“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. (...) El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.”*

Y por último, la redacción del apartado “f” establece que el propietario debe *“contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, así como la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo Diez.1. b) de esta Ley”<sup>17</sup>.*

De igual manera, y en relación con este segundo punto esencial del trabajo (posible exoneración en el pago por parte de don Miguel G. B.) debemos tener en cuenta lo recogido en el artículo 1 del Estatuto contenido en la Escritura Pública de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal del edificio: *“los propietarios de los*

---

<sup>17</sup> *“Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.”*

*departamentos en las plantas baja y sótano están exentos de los gastos correspondientes al portal, a las escaleras y ascensores de acceso a las plantas alzadas y al servicio de calefacción”.*

### **3.3. Artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.**

Con la redacción de este artículo 10, se pone de manifiesto que no todos los acuerdos han de ser tomados en Junta General, puesto que se estipulan una serie de actuaciones que van a tener carácter obligatorio y que no van a requerir ese acuerdo previo en la junta de propietarios. Esa serie de actuaciones con carácter obligatorio, en ocasiones, es indiferente que impliquen o no una modificación de los estatutos, vengan impuestas por las Administraciones Públicas, o hayan sido solicitadas a instancia de una o varios propietarios.

En este sentido, el apartado “a” del artículo 10 establece que, tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios:

- a) *“Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.”*

En cuanto a lo que nos concierne, el apartado “b” preceptúa que tendrán carácter obligatorio, y no requerirán acuerdo previo, las actuaciones que consistan en obras que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal (en este caso la necesidad de instalar un ascensor en el edificio) y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuyo piso o local vivan o trabajen personas mayores de setenta años o con discapacidad.

Este apartado de la Ley tiene la finalidad principal de asegurar un uso adecuado de los elementos comunes, así como la instalación de rampas y otros dispositivos mecánicos o electrónicos, que favorezcan la accesibilidad universal.

También es importante tener en cuenta la parte final de este artículo “b”, *“(…) siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.*



*También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.<sup>18</sup>”*

Queda claro, por tanto, que estas obras serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad, y lo único que se decidirá en la junta de propietarios será la determinación de la derrama correspondiente y la distribución de los términos de su abono.

A continuación, señala la Ley que aquellos propietarios que se opongan o demoren injustificadamente a las órdenes que, en estos casos, impone el legislador, responderán individualmente las sanciones que les puedan ser impuestas en vía administrativa.

#### **3.4. Artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.**

De la redacción de este artículo 17, debemos destacar su apartado segundo, el cual establece los votos necesarios para aquellas obras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad: *“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.*

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

Se puede plantear alguna duda sobre la mayoría a la que hace referencia este apartado, por lo que es interesante conocer la jurisprudencia del Tribunal Supremo que se pronuncie a este respecto. De este modo, el Tribunal Supremo, en su sentencia de 23 de diciembre de 2014, dicta lo siguiente: *“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,*

---

<sup>18</sup> Artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

*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.”<sup>19</sup>*

A modo de resumen, aunque se desarrollará con más detalle en el apartado siguiente, en el caso de que se supere el límite de doce mensualidades ordinarias, será de aplicación el artículo 17 LPH, el cual requerirá un previo acuerdo en junta de propietarios, con mayoría simple, en la votación para la aprobación de la instalación del ascensor.

Sin embargo, si no se supera ese límite de doce mensualidades, no va a ser necesario tampoco el acuerdo previo en junta, ya que es de aplicación el artículo 10 LPH, puesto que hablamos de una obra de carácter obligatorio. Para este caso la obra se costeará por todos los propietarios, existiendo la posibilidad de que se supere ese parámetro económico mientras sea abonada la diferencia por el interesado.

---

<sup>19</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, sección 9ª). Sentencia núm. 5726/2014 (recurso nº1428/2012) de 23 de diciembre. (STS 5726/2014 - ECLI:ES:TS:2014:5726).

## 4. EXPLICACIÓN DEL CASO CONCRETO

### 4.1. Junta de Propietarios.

La Junta de Propietarios es el órgano supremo en las Comunidades de Propietarios y está formada por todos los propietarios de un inmueble concreto, aunque no siempre acudan todos a sus reuniones.

En los complejos inmobiliarios privados (urbanizaciones privadas) formados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, y cuyo destino principal es la vivienda o el local, la Junta de Propietarios se formará de la siguiente manera:

- Si el conjunto del complejo constituye una sola Comunidad de Propietarios, la Junta estará formada por todos ellos, por todos los propietarios.
- Si el complejo está formado por varias Comunidades de Propietarios, cada una con su propia Junta, la Junta de Propietarios del complejo se formará por los Presidentes de las distintas Comunidades integradas en el complejo, los cuales llevarán la representación de los propietarios de cada Comunidad.
- Por último, en los complejos inmobiliarios que adopten otras formas jurídicas de organización la Junta de Propietarios se formará según los pactos que hayan establecido, aunque normalmente esta Junta tiene que llevar la representación de la totalidad de propietarios. En este caso regirá como supletoria la Ley de Propiedad Horizontal.<sup>20</sup>

#### 4.1.1. Constitución.

Aunque no sea el caso que nos ocupa, puede ocurrir que se tenga que reunir por primera vez a los propietarios (la Junta de Propietarios) para tomar acuerdos elementales como nombrar presidente, etc., y poner en marcha la Comunidad. En este supuesto, al no estar designados los cargos, cualquier propietario de la finca puede convocar a los demás.

En la primera reunión de la Junta de Propietarios se dará cuenta del nombre y apellidos de los mismos, pisos, locales o trasteros que poseen y sus coeficientes de propiedad. También se dará cuenta de los estatutos, si los hubiera.

---

<sup>20</sup> ZAFORTEZA SOCÍAS, J. M. *La nueva propiedad horizontal*. Barcelona, España: J.M. BOSCH EDITOR. 2008. Pág. 64 y 65.

Para el caso concreto que nos ocupa, en caso de querer convocar la Junta de Propietarios, tal y como indica el artículo 16.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal<sup>21</sup>, es necesario que sea convocada por el presidente de la Comunidad y, en caso de que no sea convocada por el presidente, podrá ser convocada por los propietarios de la comunidad que representen, al menos, un 25% de las cuotas de participación.

Nada se dice en el supuesto concreto sobre si la Junta General se constituyó por el presidente o por los propietarios de la Comunidad, pero nos podemos hacer una idea de que fue convocada por el presidente, pero a petición de algunos propietarios, en este caso mayores de setenta años, los que presentaban una mayor necesidad de ese ascensor en la Comunidad.

#### 4.1.2. Convocatoria.

Las convocatorias para las reuniones de la Junta de Propietarios son decididas por el Presidente de la Comunidad. En el supuesto de que no sea convocada por el Presidente, tal y como hemos mencionado en el apartado relativo a la constitución de la Junta, se puede realizar por todos los propietarios del inmueble en su conjunto (únicamente sería necesario que se juntaran, sin necesidad de convocatoria), puede ser convocada por la cuarta parte de los propietarios de la finca, o puede ser convocada por un número de éstos que represente, por lo menos, la cuarta parte de las cuotas de participación.

Las convocatorias se deben realizar por escrito para dejar constancia del modo en el que se han realizado. Debe hacerse llegar a todos los propietarios del inmueble por un medio fehaciente. Lo importante es que quede constancia de haber realizado la convocatoria, especialmente si los temas que se van a tratar en la Junta son de especial importancia, como es el caso que nos ocupa.

En la convocatoria se indicarán los asuntos a tratar en la reunión de la Junta de Propietarios, y el lugar, día y hora en que se celebrará dicha reunión.

Esta convocatoria para la celebración de la única reunión ordinaria de la Junta de Propietarios anual se hará, al menos, con seis días de antelación a la celebración de la misma. En caso de tratarse de otro tipo de Juntas, como pueden ser las extraordinarias, la convocatoria es

---

<sup>21</sup> Artículo 16.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal: “*La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9.*”

necesario que se haga con la antelación posible para que llegue al conocimiento de todos los propietarios.

Por último, en relación con el domicilio al que se envían las convocatorias, será el domicilio que hubiese designado cada propietario, y en caso de no haberlo designado, se tendrá como domicilio a efecto de notificaciones el piso o local que le pertenece en la finca. En este último caso se entregará al ocupante de la misma. Surtiendo plenos efectos jurídicos. En el supuesto de no poder notificar la convocatoria por ninguna de estas dos últimas vías descritas, se entenderá válida la convocatoria realizada colocándola en el tablón de anuncios del edificio o en lugar del mismo donde sea visible<sup>22</sup>.

La convocatoria del caso concreto que nos ocupa, debemos entender que se realizó de manera correcta, ya que se realizó por escrito, recogiendo los asuntos que se iban a tratar en la Junta, se indicó la fecha y lugar de celebración de la junta y, entendemos que se comunicó a los propietarios con el tiempo suficiente que marca la ley, siendo notificada en los domicilios de todos ellos.

#### 4.1.3. *Votación.*

Muy hilado con el apartado anterior lo está el presente apartado relativo a la votación, por cuanto en la convocatoria para la Junta de Propietarios se reflejará una relación de propietarios que no están al corriente de pago de las deudas vencidas con la Comunidad<sup>23</sup>, advirtiéndose de que si al iniciarse la Junta no acreditan haber impugnado judicialmente o haber consignado en el Juzgado o ante Notario las sumas vencidas que adeudan, podrán participar en las deliberaciones de la Junta, pero no tendrán derecho a voto. Tanto su persona como la cuota de participación en el inmueble que le corresponda no se tomarán en cuenta para conseguir las mayorías exigidas por Ley<sup>24</sup>.

---

<sup>22</sup> ZAFORTEZA SOCÍAS, J. M. “La nueva...”. Pág. 69 a 72.

<sup>23</sup> Artículo 16.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal: “La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.”

<sup>24</sup> Artículo 15. 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal: “Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los

Se puede dar el supuesto de que, tras realizar la Junta de Propietarios, y haber realizado de manera correcta la votación de los temas a tratar, se produzca una impugnación de acuerdos. Pero para poder realizar esa impugnación de acuerdos, es necesario encontrarse al corriente de pago para con las cuotas de la Comunidad, tal y como recoge el artículo 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en su apartado 2: *“Para impugnar los acuerdos de la Junta el Propietario deberá 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. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos a establecimiento o alteración de la cuotas de participación a que se refiere el artículo 9, entre los propietarios.”*

Aquí pues nos dice, que la privación del derecho de voto en las reuniones de la Junta de Propietarios a los morosos no se aplicará tratándose de asuntos que requieren el voto unánime por afectar a la escritura o a los estatutos.

En la votación de la Junta General del supuesto planteado, se puede observar que se alcanza la mayoría necesaria para la adopción de este tipo de acuerdos, ya que la totalidad de los propietarios votan a favor de la instalación del ascensor, salvo Don Miguel G. B. y Don Juan A. M., los cuales votan abstención el primero, y el segundo no acude a la Junta.

Siguiendo el hilo de la explicación de los morosos y sus votaciones, queda claro que en el caso que nos ocupa, no existía moroso alguno antes de la celebración de la Junta, puesto que acuden la totalidad de los propietarios (a falta de Juan A. M.), siendo válido el voto de todos ellos.

#### 4.1.4. Mayorías.

Para el caso que nos ocupa, es decir los casos en los que es de aplicación el artículo 17.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal<sup>25</sup>, será necesario que el acuerdo sea aprobado por mayoría, y además, será necesario un informe técnico que determine

---

*propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.”*

<sup>25</sup> Artículo 17.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal: *“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.”*

el proceso y las actuaciones a seguir para desarrollar la obra en cuestión, y una reunión para debatir la aprobación de los distintos presupuestos, acordando cuál es el proyecto que favorece a la mayoría de los propietarios.

Nos puede surgir la pregunta de por qué no exigir la unanimidad en estos casos de gran importancia para la Comunidad, y la respuesta es que no se exige porque la Ley lo que pretende es que las Comunidades de Propietarios puedan funcionar con cierta agilidad.

A efectos de esta mayoría, además de computar los votos favorables de aquellos propietarios que hayan acudido a la Junta, se tendrá en cuenta como voto favorable también aquellos propietarios que, habiendo sido citados de manera correcta, no acudieron a la Junta, y siendo luego informados del acuerdo adoptado, no comunicaron su disconformidad en los treinta días siguientes.

La votación del supuesto concreto alcanza las mayorías suficientes para su adopción, esto es, una mayoría simple. En este caso, se toman como votos a favor del acuerdo adoptado, los votos que así lo hayan manifestado, así como la abstención de Don Miguel G. B., el cual se sumará a la mayoría de los votos favorables, y, si no comunica su disconformidad en los siguientes treinta días, se tendrá como voto a favor de la instalación del ascensor, el voto de Don Juan A. M.

#### 4.1.5. *Acta.*

Los acuerdos de las reuniones que celebre la Junta de Propietarios se escribirán en un Libro de Actas foliado.

De acuerdo con lo recogido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal es obligatorio que las actas de las reuniones de la Junta de Propietarios expresen, por lo menos, lo siguiente:

- a) Lugar y fecha de celebración de la Junta.
- b) El autor de la convocatoria, que normalmente será el Presidente de la Comunidad.
- c) Expresar si la reunión es ordinaria o extraordinaria y si se celebra en primera o en segunda convocatoria. Como Junta General Ordinaria, únicamente habrá una al año, por lo que el resto, serán Juntas Extraordinarias.
- d) Relación de todos los que asistan a la Junta y los cargos que ocupan, si los tienen. También se incluirá una relación de los propietarios que asisten representados, indicando, en todos los casos, las cuotas de participación de cada uno.
- e) El orden del día de la reunión o sea los asuntos que se van a tratar.

Entendemos que el acta de la Junta General se ha redactado de manera correcta, cumpliendo con todos los requisitos exigidos por ley. De no cumplir con todos los requisitos exigidos (los cuales están descritos en el presente punto) cualquiera de los propietarios podría impugnar dicha acta.

## **4.2. Gastos derivados de los acuerdos adoptados en Junta**

### *4.2.1. Distribución.*

Como norma general, los gastos en los que incurre una Comunidad de Propietarios son fijados en la Junta General, pudiéndose distribuir en base a la cuota de participación fijada en las escrituras, o pudiéndose decidir un sistema de pago específico para, en el supuesto que nos atañe, pagar el coste de la instalación del ascensor.

En los edificios de Propiedad Horizontal cada propietario está obligado a contribuir con arreglo a su cuota de participación o a lo especialmente establecido a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no se puedan individualizar (contadores, calefacción individual, etc.).

La obligación de contribuir al pago de los gastos generales de la finca, por el propietario de una vivienda o local de la misma, se cumplirá en el tiempo y forma que determine la Junta de Propietarios. En caso de incumplimiento, y si así lo acuerda dicha Junta por mayoría, el Presidente o el Administrador podrán exigir estos importes judicialmente, a través del procedimiento que establece la Ley de Propiedad Horizontal.

Existen, por tanto, los gastos que hemos denominado ordinarios, que son aquellos necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble, y que todos los propietarios están obligados a sostener, y existen, por otro lado, los gastos denominados extraordinarios, que son aquellos que no estaban comprendidos en las cuentas anuales de la Comunidad. Estos gastos extraordinarios suelen ser los derivados de algún acuerdo adoptado en Junta, como por ejemplo, la realización de una obra “obligada” a consecuencia de la inmediata necesidad de ella. La forma de pago y distribución de esos gastos extraordinarios podrá ser acordado en Junta General de Propietarios, pudiendo existir, según qué casos, exoneraciones a dichos pagos<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> ZAFORTEZA SOCÍAS, J. M. “*La nueva...*”. Pág. 47 a 53.



En el caso que nos ocupa, nada se dice al respecto sobre la forma de pago en este tipo de acuerdos adoptados. Como norma general, se deberá acudir a los Estatutos para revisar si se ha establecido alguna forma de pago concreta en la adopción de dichos acuerdos, pero de no establecerse nada, como parece ser el caso que nos ocupa, cada propietario está obligado a contribuir con arreglo a su cuota de participación o a lo especialmente establecido a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble.

Este gasto derivado de la adopción del acuerdo de la instalación del ascensor debe ser entendido como un gasto extraordinario, por cuanto no se trata de un gasto corriente que deriva de los gastos “cotidianos” de la Comunidad.

#### 4.2.2. Posibles exoneraciones.

A la hora de decidir la distribución del gasto entre los diferentes propietarios que componen la Comunidad, puede que alguno de los locales quede exonerado del pago porque lo refleje así los estatutos de la Comunidad. Lo ahora descrito, es, precisamente, lo que sucede en nuestro supuesto, el cual afecta, en concreto, a don Miguel G. B, puesto que, como ya hemos reflejado con anterioridad, el artículo 1 del Estatuto contenido en la Escritura Pública de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal del edificio establecía que los propietarios de los locales estarán exentos de los gastos correspondientes al ascensor<sup>27</sup>.

El Tribunal Supremo llega a pronunciarse en ambos sentidos. En un primer momento, en su Sentencia de fecha 17 de noviembre<sup>28</sup> establece que “...después de reconocer que el principio de autonomía de la voluntad en las relaciones privadas expresamente recogidas en el artículo 396 último párrafo del Código Civil, autoriza las normas estatutarias que en determinadas circunstancias fijan el régimen de contribución en algunos gastos comunitarios de forma diferente y la cuota de participación fijada en el título pudiendo incluso eximir de la obligación de contribuir a determinados gastos a algunas viviendas o locales, declara que «las cláusulas que eximen del deber de contribuir a "gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras" a los propietarios locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble, ya que, como afirma la

---

<sup>27</sup> “Los propietarios de los departamentos en las plantas baja y sótano están exentos de los gastos correspondientes al portal, a las escaleras y ascensores de acceso a las plantas alzadas y al servicio de calefacción.”

<sup>28</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, sección 1). Sentencia núm. 678/2016 (recurso nº 3263/2014) de 17 de noviembre. (STS 5102/2016 - ECLI:ES:TS:2016:5102).

*referida sentencia 1151/2008, redundando en beneficio, sin excepción, de los propietarios del inmueble e incrementa no solo el valor de los pisos o apartamentos, sino de la finca en su conjunto, por lo que resultaría abusivo que la contribución a su pago no tuviera que ser asumida por todos los conductos.*”

Por otro lado, es interesante la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de noviembre de 2009 donde se contempla la exoneración genérica del pago de los gastos, de cualquier tipo, que estén relacionando con el ascensor. En su fundamento de derecho segundo dice lo siguiente: *“el Título Constitutivo excluye a las plantas bajas y entresuelos de los gastos de ascensor, con apoyo en su imposibilidad de uso; por demás, el Título utiliza el término genérico de "gastos", y cabe concluir que hace referencia tanto a los ordinarios como a los extraordinarios, porque, donde la regla citada no distingue, no existe justificación para interpretar lo contrario.”*

Esta línea jurisprudencial se puede observar también en el punto quinto de los fundamentos de derecho de la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2019<sup>29</sup>.

Sobre este tipo de cláusulas que se reflejan en los Estatutos comunitarios existe numerosa jurisprudencia, pero habrá de estarse siempre al caso concreto. Tal y como refiere POLO PORTILLA, el caso que se refleja en la Sentencia 625/2019 de la Audiencia Provincial de Salamanca<sup>30</sup> es uno de ellos, donde con una maravillosa argumentación, se estudia la cláusula de exoneración para los locales de *“los gastos de conservación, reparación y mantenimiento del portal de acceso al inmueble y las escaleras que arrancan de él”*, y, la aplicación de la misma a las obras de remodelación de estos elementos comunes, tendentes a la supresión de las barreras arquitectónicas en la Comunidad<sup>31</sup>.

Por lo que podemos observar, el Alto Tribunal se pronuncia en numerosas ocasiones a favor de la exoneración de la totalidad de los gastos de un determinado elemento comunitario cuando la cláusula no hace referencia alguna sobre si se trata de gasto ordinario o extraordinario. El Tribunal Supremo en su Sentencia 232/2014 de 10 de febrero<sup>32</sup> considera

---

<sup>29</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, sección 1). Sentencia núm.531/2019 (recurso nº 2693/2016) de 10 de octubre. (STS 3223/2019 - ECLI:ES:TS:2019:3223).

<sup>30</sup> Audiencia Provincial (Sección 1). Sentencia núm. 625/2019 de 17 de diciembre. (SAP SA 791/2019 - ECLI:ES:APSA:2019:791).

<sup>31</sup> POLO PORTILLA, M.ª. J. *Los gastos comunes de la Comunidad de Propietarios: obligación legal y exoneración*. Madrid, España. Editorial Jurídica Sepín. 2021. Pág. 195 a 197.

<sup>32</sup> Tribunal Supremo (Sección 1). Sentencia núm. 232/2014 (rec. nº 2336/2011) de 10 de febrero. (STS 232/2014 - ECLI:ES:TS:2014:232).

nulo el acuerdo por el que se obliga a pagar gastos de sustitución del ascensor, cuando se establece exoneración general de ese servicio común, caso que podría ser perfectamente aplicable a nuestro supuesto concreto.

En este mismo sentido se pronuncia de nuevo el Tribunal Supremo en sus Sentencias 3124/2013 de 6 de mayo, y Sentencia 4482/2011 de 7 de junio donde, en la primera de ellas, reitera como doctrina jurisprudencial que “*las exenciones genéricas de gastos comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios*”<sup>33</sup>, y, en la segunda de ellas, repite, nuevamente, como doctrina jurisprudencial que “*las exenciones genéricas que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio (en este caso ascensor), comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios.*”<sup>34</sup> Es decir, que no cabe distinguir donde los Estatutos no han diferenciado.

Recoge lo mismo el Tribunal Supremo en su Sentencia de fecha 21 de junio de 2018<sup>35</sup> al establecer que: “*La doctrina de esta sala viene referida a los supuestos en los que en las normas estatutarias contenidas en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal se especifica la exención para determinados locales del edificio (departamentos en las plantas bajas y sótanos, en este caso) de contribuir a los gastos de conservación y reparación de determinados elementos comunes de los que no usan (portales, escaleras, ascensores ...), e interpreta a la luz de lo dispuesto en el art. 9.1. e) LPH que 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, y tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de los precisos para la reforma o sustitución de este o de las escaleras que ya existen y que simplemente se transforman para adecuarlas a una necesidad nueva, pues en ambos casos estamos ante unos locales que no tienen acceso al portal ni a la entrada ni tienen participación en uno ni en otro elemento y como tal están excluidos del coste que supondría la reforma pretendida por la Comunidad.*”

Se establece igualmente que esta “*doctrina es mantenida a partir de la sentencia 427/2011, de 7 de junio (RJ 2011, 4396)*”<sup>36</sup>, y reiterada, entre otras, en las sentencias 342/2013, de 6 de mayo (RJ 2013,

---

<sup>33</sup> Tribunal Supremo (Sección 1). Sentencia núm. 3124/2013 (rec. nº 2039/2019) de 6 de mayo. (STS 3124/2013 - ECLI:ES:TS:2013:3124).

<sup>34</sup> Tribunal Supremo (Sección 1). Sentencia núm. 4482/2011 (rec. nº 2117/2007) de 7 de junio. (STS 4482/2011 - ECLI:ES:TS:2011:4482).

<sup>35</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil. Sección 1). Sentencia núm. 381/2018 (rec. nº 2302/2015) de 21 de junio. (STS 2387/2018 - ECLI:ES:TS:2018:2387).

<sup>36</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil. Sección 1). Sentencia núm. 427/2011 (rec. nº 2117/2007) de 7 de junio. (STS 4482/2011 - ECLI:ES:TS:2011:4482).

4361)<sup>37</sup>, 38/2014, de 10 de febrero (RJ 2014, 1322)<sup>38</sup>, y 543/2017, de 4 de octubre (RJ 2017, 4259)<sup>39</sup>.”

También se pronuncia el Tribunal Supremo en relación con las cláusulas recogidas en los Estatutos comunitarios que hagan referencia únicamente a los gastos de conservación y mantenimiento del ascensor. En estos casos, Sentencias como la del 10 de octubre de 2019, señala que *“la exoneración estatutaria sobre los gastos ordinarios no incluye los extraordinarios de la sustitución del ascensor”*<sup>40</sup>. En este mismo sentido lo entiende el Tribunal en su Sentencia de fecha 20 de octubre de 2010 el cual establece que *“la exoneración solo está referida a los gastos de conservación, limpieza y alumbrado del portal y escaleras.”*<sup>41</sup> Esta información no hace más que reforzar la posición de Don Miguel G. B. ya que lo que establecen los Estatutos de la Comunidad es que *“Los propietarios de los departamentos en las plantas baja y sótano están exentos de los gastos correspondientes al portal, a las escaleras y ascensores de acceso a las plantas alzadas y al servicio de calefacción.”*, sin hacer referencia alguna a que únicamente estén exentos de los gastos de conservación, sino que están exentos de los gastos derivados del ascensor visto de manera genérica.

Se puede presentar una cuestión distinta cuando, en vez de producirse la instalación de un ascensor, lo que se pretende es la sustitución de un ascensor ya instalado en el edificio, impuesto por la necesidad de mantener un servicio adecuado en sus condiciones de utilidad y seguridad. Es este supuesto, la decisión sólo precisa de un acuerdo mayoritario puesto que no se innova un elemento común ni supone un cambio estatutario. Otro criterio distinto haría prácticamente imposible la renovación de elementos viejos y deteriorados de los edificios en comunidad.

---

<sup>37</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil. Sección 1). Sentencia núm. 342/2013 (rec. nº 2039/2009) de 6 de mayo. (STS 3124/2013 - ECLI:ES:TS:2013:3124).

<sup>38</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil. Sección 1). Sentencia núm. 38/2014 (rec. nº 2336/2011) de 10 de febrero. (STS 232/2014 - ECLI:ES:TS:2014:232).

<sup>39</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil. Sección 1). Sentencia núm. 543/2017 (rec. nº 1542/2015) de 4 de octubre. (STS 3466/2017 - ECLI:ES:TS:2017:3466).

<sup>40</sup> Tribunal Supremo (Sección 1). Sentencia núm. 3223/2019 (rec. nº 2693/2016) de 7 de octubre. (STS 1350/2021 - ECLI:ES:TS:2021:1350).

<sup>41</sup> Tribunal Supremo (Sección 1). Sentencia núm. 5167/2010 (rec. nº 2218/2006) de 20 de octubre. (STS 1350/2021 - ECLI:ES:TS:2021:1350).

En estos supuestos, hay que tener mucho cuidado con la redacción de esos Estatutos comunitarios, puesto que pueden contener cláusulas de exoneración de gastos que deriven únicamente del uso del ascensor, pero de esta exención no puede deducirse que haya de aplicarle el mismo criterio cuando se trate de “sustituir” elementos comunes integrantes del inmueble, confundiendo los conceptos de conservación y sustitución, y los gastos de uso y gastos de sustitución, ya que estos últimos afectan al conjunto del Edificio, así como a los titulares de las plantas bajas, produciendo un incremento de valor que beneficia a todos los propietarios.

Como conclusión, en los Estatutos comunitarios se especifica de manera clara que los locales no han de contribuir con los gastos derivados del mantenimiento del ascensor, lo que no quiere decir que los locales sean excluidos de la propiedad común de los elementos del edificio, esto es, los propietarios de los locales sean excluidos de la propiedad común de los ascensores, igual que no pueden ser excluidos de la propiedad de las escaleras, del suelo o de las cimentaciones<sup>42</sup>. Por tanto, y a modo de resumen, tal y como se refleja en los Estatutos comunitarios, Don Miguel G. B. estaría exento de los gastos derivados del ascensor, pero no puede ser privado de su uso.

### **4.3. Problemática de las servidumbres**

#### *4.3.1. ¿Qué entendemos por servidumbre?*

Existen numerosas servidumbres en la Propiedad Horizontal, pero, como regla general, lo que entendemos como servidumbre es aquello que la Comunidad necesita para crear servicios comunes para el bien de la comunidad.

La servidumbre se constituye, bien por título, es decir, por reconocimiento del dueño del predio sirviente al reconocer al dominante un uso de predio; bien por contrato Inter partes; o bien, como en la mayoría de los casos, por usucapión, es decir, el uso a lo largo de los años lleva a reconocer la servidumbre por prescripción<sup>43</sup>.

Los propietarios tienen sobre su vivienda un derecho de propiedad, por lo que se requiere su autorización para establecer una servidumbre. Podemos encontrarnos, por ejemplo, con

---

<sup>42</sup> VÁZQUEZ BARROS, S. *Propiedad Horizontal Derechos y obligaciones de los vecinos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2010. Print. Pág. 132 a 134.

<sup>43</sup> PINA BARRAJÓN, N. “La servidumbre en las comunidades de propietarios”, Documentos de Trabajo. Seminario Permanente de Ciencias Sociales, N°7., Castilla-La Mancha, 2012. Pág. 5.

la servidumbre más frecuente en las Comunidades de Propietarios, que son las servidumbres de paso necesario para el arreglo de un elemento comunitario, para lo cual, es necesario el acceso por alguna de las viviendas del edificio necesitando una previa autorización del propietario de dicho inmueble. En el caso que nos ocupa, se trata de una servidumbre para la utilización de una parte de su inmueble para la colocación de un necesario elemento común (ascensor).

Es necesario diferenciar las relaciones de vecindad de las servidumbres legales, y para ellos es necesario una serie de notas básicas que se han de cumplir.<sup>44</sup> Las relaciones vecinales forman parte del régimen normal de la propiedad inmobiliaria, mientras que las servidumbres suponen una inmisión, una limitación anormal respecto de la propiedad ajena.<sup>45</sup>

Es cierto que no existe una norma que regule las relaciones de vecindad en nuestro ordenamiento jurídico, al contrario de en otros países como Italia, Portugal o Alemania, pero es que además, nuestro Código Civil ha estructurado a las servidumbres legales como meras limitaciones al derecho de la propiedad. Se puede definir el derecho de vecindad como el conjunto de normas que regulan los derechos de exclusión y los deberes de tolerancia que se imponen a los propietarios de los fundos vecinos.<sup>46</sup>

Por todo lo expuesto, podríamos entender el ascensor como una “servidumbre de tránsito”, a la manera en que lo es una carretera trazada a través de una serie de fincas para el acceso a otras no directamente conectadas con la vía pública. A este efecto, el ascensor puede ser utilizado por toda persona que legítimamente quiere llegar a un piso elevado, sin necesidad de acreditar su carácter de dueño o inquilino.<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup> PÉREZ VEGA, Á. “Las servidumbres en el régimen instaurado por la ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad horizontal”, Anuario da Facultade de Dereito da Universidad de da Coruña, N°5, A Coruña, 2001. pág. 542.

<sup>45</sup> SANCHO REBULLIDA, F. "Derecho de bienes, relaciones de vecindad servidumbres. Derecho de obligaciones, del derecho de abolitorio o de la saca (Artículos 143 a 152 inclusive, de la Compilación)", Sep. Bol. Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza, vol. 1º, nº 26, Zaragoza, 1967, pág. 200.

<sup>46</sup> PÉREZ VEGA, Á. “Las servidumbres...”, op. cit. pág. 542.

<sup>47</sup> GIL SÁNCHEZ, J.J., “Situación jurídica del ascensor en los edificios de propiedad horizontal”, Revista Facultad de Derecho y Ciencias políticas, N° 39, Colombia, 1996, pág. 6.

Llegamos a la conclusión de que quedan excluidas las servidumbres que quieran imponerse y tengan un objetivo diferente al de satisfacer el bienestar general de la Comunidad de Propietarios.

La servidumbre que nos ocupa es un tipo de servidumbre que puede imponer la comunidad de propietarios con carácter coactivo o forzoso, pero con una indemnización previa, donde se descarta la intención de imponer al propietario (Don Juan A. M) una servidumbre de forma voluntaria<sup>48</sup>.

#### 4.3.2. *¿Cuáles son sus límites?*

Como segunda cuestión importante a tratar en el presente trabajo es saber si Don Juan A. M. tiene obligación de soportar una servidumbre en su local, o, dicho de otra manera, si existe algún límite al derecho de la comunidad a constituir una servidumbre.

##### 4.3.2.1. *Pérdida de funcionalidad*

En primer lugar, es importante saber que uno de los principales límites es que la instalación de un ascensor no puede llevar consigo que el piso o local sufra tal menoscabo que pierda la funcionalidad o su destino. Por ello, es necesario que ese menoscabo se pueda justificar por medio de informes técnicos.

El Tribunal Supremo se pronuncia en su Sentencia de 13 de noviembre de 2013<sup>49</sup> informando que *“Este es el criterio adoptado por esta Sala (entre otras, sentencia de 14 de noviembre de dos mil dos) por lo que, si bien cabe establecer servidumbres, estas no podrán tener tal magnitud que, en la práctica, equivalgan a una efectiva apropiación por parte de la comunidad de propietarios de una parte sustancial de la superficie útil del local privativo, como ocurre en el caso que nos ocupa...”*.

De la misma manera que el Tribunal Supremo en la sentencia expuesta anteriormente, sobre estas servidumbres, se pronuncia la Audiencia Provincial de Cantabria en su Sentencia de 21

---

<sup>48</sup> Artículo 9.1 c) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal: *“1. Son obligaciones de cada propietario: c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él 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.”*

<sup>49</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1), Sentencia núm. 691/2012 (recurso nº 173/2010) de 13 de noviembre. (STS 7511/2012 - ECLI:ES:TS:2012:7511).

de febrero de 2019<sup>50</sup>, no deben suponer una pérdida tan relevante para el local, que pueda llegar a considerarse inaceptable: *“Cabe añadir que la constitución de la servidumbre (instalación del ascensor) no inutiliza el local de la demandada en grado tal que suponga una pérdida tan relevante que obligue a considerarla inaceptable por causar una pérdida real de las posibilidades de uso y aprovechamiento del local, lo que en estos supuestos opera como límite infranqueable.”*

También se pronuncia sobre este tema el Tribunal Supremo en sus Sentencias de fecha 10 de octubre de 2011<sup>51</sup> y Sentencia de fecha 20 de julio de 2012<sup>52</sup>, al establecer 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 del espacio privativo...”*

Nuevamente se pronuncia el Tribunal Supremo en su Sentencia de fecha 10 de marzo de 2016<sup>53</sup> al establecer que es necesario que se cumplan una serie de matices para poder exigir a un copropietario a ceder parte de su propiedad de local para la instalación de un ascensor por el bien comunitario:

*“(II) 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.*

*(III) 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.*

---

<sup>50</sup> Audiencia Provincial de Cantabria (Sección 2ª), Sentencia núm. 102/2019 (recurso nº 710/2018) de 21 de febrero. (SAP S 340/2019 - ECLI:ES:APS:2019:340).

<sup>51</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1), Sentencia núm. 6853/2011 (recurso nº 2240/2008) de 10 de octubre. (STS 6853/2011 - ECLI:ES:TS:2011:6853).

<sup>52</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1), Sentencia núm. 5763/2012 (recurso nº 167/2009) de 20 de julio. (STS 5763/2012 - ECLI:ES:TS:2012:5763).

<sup>53</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1), Sentencia núm. 979/2019 (recurso nº 268/2014) de 10 de marzo. (STS 979/2016 - ECLI:ES:TS:2016:979).



*(IV) 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 (Sentencia del TS de 22.12.2010)).”*

De igual manera, sobre el menoscabo que puede llegar a sufrir un local por permitir una servidumbre, se pronuncia la Audiencia Provincial de Madrid en su Sentencia de fecha 13 de marzo de 2014<sup>54</sup>, al entrar al fondo del asunto en sus fundamentos de hecho: “...*ha de entrarse en el examen del segundo de los motivos de apelación, es decir, si en el presente caso ese gravamen sobre los locales de la demandante derivado del acuerdo comunitario impugnado que el gravamen impuesto supone una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo, teniéndose presente que la resolución que se adopte no depende sólo de la superficie afectada, como parece darse a entender al inicio de la formulación de tal motivo de apelación, sino de la proporción de esa ocupación en el total del local y en la afectación que ello determine para su funcionalidad.*”

Por todo lo expuesto, llegamos a la conclusión de que la Comunidad, para poder establecer una servidumbre en el local de Don Juan A. M. en virtud de la cual se le prive de parte de su local, es necesario que presente informes técnicos o informes periciales que muestren que esa servidumbre, primero, es necesaria para el desarrollo de esas obras de instalación del ascensor comunitario, y, segundo, que esa servidumbre no suponga que el local sufra tal menoscabo que pierda funcionalidad o su destino.

#### *4.3.2.2. Consentimiento del propietario*

En segundo lugar, establece la Audiencia Provincial de Sevilla en su Sentencia de 20 de febrero de 2014<sup>55</sup> que, en ocasiones, las pretensiones de una Comunidad pueden llegar a exceder del concepto de servidumbre y, por tanto, no pueden llegar a prosperar sin el consentimiento de su titular: “*El problema que plantea el conflicto entre la necesidad de instalar un ascensor y el derecho del propietario a no ver disminuida por ello su propiedad, no puede ser resuelto mediante la simplificación de evaluar la afcción atendiendo al volumen del cual el propietario del local va a quedar privado, en cuanto a su uso, de forma definitiva. Por el contrario el núcleo de la cuestión es que la pretensión que se articula por la comunidad excede del concepto de servidumbre y no puede prosperar sin el consentimiento de su titular.*”

---

<sup>54</sup> Audiencia Provincial (Sección 18), Sentencia núm. 3845/2014 (recurso nº 110/2014) de 13 de marzo. (SAP M 3845/2014 - ECLI:ES:APM:2014:3845).

<sup>55</sup> Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 5), Sentencia núm. 613/2014 (recurso nº 10394/2012) de 20 de febrero. (SAP SE 613/2014 - ECLI:ES:APSE:2014:613).

A este respecto se pronuncia el Tribunal Supremo en la ya mencionada Sentencia de 13 de noviembre de 2013<sup>56</sup>, el cual establece que “*Con respecto a la posibilidad de establecer una servidumbre, al amparo del artículo 9.1 LPH para la instalación del ascensor en un elemento privativo, se comparte el argumento expuesto por la Audiencia Provincial de Asturias en sentencia de 22 de abril de 2003*<sup>57</sup>: “*En cuanto a la posibilidad de que se acuerde la constitución de una servidumbre, tal y como prevé el artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, para la instalación del ascensor sobre el elemento privativo propiedad de los codemandados, hay que decir que no se puede adoptar esa decisión sin el consentimiento del propietario afectado en cuanto que, si se parte del concepto técnico de servidumbre (que se corresponde con la predial contemplada en el art. 530 CC ) y, por tanto, se configura el derecho de la Comunidad a establecer servidumbres sobre elementos privativos como un derecho cuyo contenido solo puede comportar un goce limitado y parcial del predio sirviente, la ocupación permanente de una parte o de todo el elemento privativo equivale a una verdadera "privación" del mismo y obliga al propietario afectado a "vender" forzosamente a la Comunidad unos metros de superficie del elemento privativo, lo que implica a una especie de expropiación forzosa parcial en aras de satisfacer un interés privado que el artículo 33.3 de la Constitución no ampara ni la regla 13 del artículo 17 LPH legitima.*”

En estos casos, es complicado poder compatibilizar el interés que subyace de los artículo 9.1 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, con los derechos que se derivan del artículo 3, a) del mismo precepto legal<sup>58</sup>. Es necesario delimitar el alcance de esas servidumbres que carecen de contenido legal, de forma tal que no distorsionen el concepto mismo de servidumbre, pues en la medida en que la misma ha de entenderse como “*un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro, perteneciente a distinto dueño*”<sup>59</sup>, tal afección no puede llegar hasta el extremo de conllevar un menoscabo de tal entidad que haga inservible física, funcional o

---

<sup>56</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1), Sentencia núm. 691/2012 (recurso nº 173/2010) de 13 de noviembre. (STS 7511/2012 - ECLI:ES:TS:2012:7511).

<sup>57</sup> Audiencia Provincial. Sentencia núm. 253/2013 (recurso nº 906/2002) de 22 de abril. (SAP O 1532/2003 - ECLI:ES:APO:2003:1532).

<sup>58</sup> “*En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local: a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.*”

<sup>59</sup> Artículo 530 del Código Civil.

económicamente, aunque sea de modo parcial en el ámbito afectado por la servidumbre, el predio sirviente, en este caso el local privativo.

#### 4.3.2.3. *Conclusión.*

Como conclusión de lo expuesto en los dos puntos anteriores, podemos determinar que, una vez que se ha podido demostrar con los correspondientes informes técnicos que esa servidumbre es necesaria para la instalación del ascensor, se debe resarcir al afectado por los posibles daños y perjuicios que se le hayan podido ocasionar. Es decir, que, en aquellas situaciones en que la instalación del ascensor tenga que, necesariamente, privar en parte al propietario del local, es preciso indemnizarle, y además exonerarle de cualquier pago referente a la instalación y mantenimiento del ascensor. Así lo establece, creando doctrina jurisprudencial, la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2011 en el punto 4 del fallo: *“Fijamos como doctrina jurisprudencial que la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos (...), 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”<sup>60</sup>.*

Por otro lado, es importante volver a recalcar que, sin el consentimiento expreso del propietario del local, en este caso de Don Juan A. M., no es posible la instalación del ascensor sobre un elemento privativo, tal y como indica Tribunal Supremo en la Sentencia de 13 de noviembre de 2013 mencionada anteriormente en este trabajo.

Por lo tanto, para que la Comunidad del caso concreto pueda establecer esa servidumbre sobre la vivienda de Don Juan A. M. es necesario que se presenten una serie de informes técnicos que corroboren que es necesaria esa servidumbre para el bienestar de la propia Comunidad y que, tal y como señala la Audiencia Provincial de Cantabria en su Sentencia de 21 de febrero de 2019, no suponga una pérdida tan relevante para el local que pueda llegar a considerarse inaceptable.

---

<sup>60</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, sección 1). Sentencia núm. 732/2011 (recurso nº 2240/2008), de 10 de octubre. (STS 6853/2011 - ECLI:ES:TS:2011:6853).

## 5. PROCESO JUDICIAL

Tal y como hemos expuesto a lo largo del presente trabajo, las Comunidades de Propietarios es necesario que tengan un representante, por cuanto carecen de personalidad jurídica. En el artículo 13.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, podemos observar lo ahora indicado: *“El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.”* Por lo tanto, en el supuesto de acudir a la vía judicial por razón de la impugnación de alguno de los acuerdos de la última Junta General, se deberá autorizar al presidente para representar a la Comunidad en un posible procedimiento judicial.

En el supuesto de acudir a la vía judicial, se deberá optar por un procedimiento ordinario, tal y como recoge el artículo 249.1.8º de la Ley de Enjuiciamiento Civil<sup>61</sup>, y será competente para juzgar el Juzgado de Primera Instancia de acuerdo con lo recogido en el artículo 45 del mismo precepto legal<sup>62</sup>, en este caso, de Valladolid, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.1.8º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual establece que será competente el Juzgado donde radique la finca en cuestión<sup>63</sup>. Y, por último, será necesario acudir con la representación de abogado y procurador, conforme lo establecido en los artículos 31 y 23 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el caso concreto, se pueden dar dos situaciones:

- Puede ser que sea la Comunidad quien promueva el proceso judicial.
- O pueden ser los propietarios que acuden a nuestro despacho (Don Juan A. M. y Don Miguel G. B.) quienes inicien ese proceso judicial.

En el supuesto de que sea iniciado ese proceso judicial por la Comunidad, es necesario que aporte la documentación necesaria para acreditar esa necesidad de servidumbre en el local de Don Juan A. M., es decir, deben aportar un proyecto técnico en el que se detallen las obras

---

<sup>61</sup> Artículo 249.1.8º LEC: *“1. Se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía: 8.º Cuando se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda.”*

<sup>62</sup> Artículo 45.1 LEC: *“1. Corresponde a los Juzgados de Primera Instancia el conocimiento, en primera instancia, de todos los asuntos civiles que por disposición legal expresa no se hallen atribuidos a otros tribunales.”*

<sup>63</sup> Artículo 52.1.8º LEC: *“1. No se aplicarán los fueros establecidos en los artículos anteriores y se determinará la competencia de acuerdo con lo establecido en el presente artículo en los casos siguientes: 8.º En los juicios en materia de propiedad horizontal, será competente el tribunal del lugar en que radique la finca.”*

a realizar, así como la necesidad de esa servidumbre para la instalación del ascensor, deberán aportar informes periciales, alternativas que se hayan valorado en la Junta General para poder instalar el ascensor, etc.

En el supuesto de que sea alguno de los propietarios quien inicie el proceso judicial (en este caso sería iniciado por Juan A. M. en lo que respecta a la instalación del ascensor), deberá aportar la solicitud de nulidad de los acuerdos adoptados en Junta General o la impugnación de estos.<sup>64</sup> La impugnación de esos acuerdos adoptados en Junta (en este caso la instalación de un ascensor) tendrá sustento en el artículo 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, el cual establece lo siguiente:

*“1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos :*

- a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.*
- b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.*
- c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.”*

Para el caso que nos ocupa, Don Juan A. M. se encontraría en el punto “C” de ese artículo 18, pudiendo estar legitimado para su impugnación por cuanto lo están aquellos propietarios que hubiesen salvado su voto en Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de ejercer su derecho a voto.

Tal y como se ha expuesto en el presente trabajo, y tal y como recoge el artículo 15.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal<sup>65</sup>, para poder tener derecho al voto en las Juntas Generales de la Comunidad, es necesario encontrarse al corriente de pago y,

---

<sup>64</sup> FERNÁNDEZ SANTIAGO, C. “Instalación y sustitución de ascensores en edificios de régimen de propiedad horizontal: adopción del acuerdo y atribución del gasto”, Anuario da Facultade de Dereito da Universidade de da Coruña, N° 1º, A Coruña, 2006, pág. 349.

<sup>65</sup> Artículo 15.2 Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal: *“Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.”*

por tanto, podemos entender que, para poder impugnar los acuerdos es obligatorio, de igual manera, estar al corriente de pago de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las deudas.

En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en su Sentencia de fecha 5 de noviembre de 2019<sup>66</sup>, dejando claro que, este requisito, de entre muchos otros, es necesario para poder impugnar acuerdos en relación con el mencionado artículo 18 Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

---

<sup>66</sup> Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, sección 1) Sentencia núm. 584/2019 (recurso nº 700/2017) de 5 de noviembre. (STS 3522/2019 - ECLI:ES:TS:2019:3522).

## 6. CONCLUSIONES

Del estudio anterior podemos extraer las siguientes cinco conclusiones:

**1.-** Conocemos la Propiedad Horizontal como el derecho que se ejerce sobre una o más viviendas o locales de un edificio, que han sido adquiridos por distintos propietarios en forma separada, pero que tienen ciertos derechos y obligaciones en común. A través de ese derecho, se reglamenta la manera en que se divide el inmueble y su relación con el resto de los bienes privados y comunes del edificio.

Sabemos que, gracias a la Ley de Propiedad Horizontal, en consonancia con la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, podemos resolver varias de las cuestiones relativas al mejor acceso a la propiedad, es decir, a la eliminación de barreras arquitectónicas, proporcionando una mayor accesibilidad a personas con mayor dificultad.

La Propiedad Horizontal constituye una de las necesidades primordiales de la persona. Su regulación deriva, principalmente, del artículo 47 de la Constitución Española al proclamar el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

**2.-** En consonancia con la Ley de Propiedad Horizontal, encontramos la ya mencionada Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, cuyo objetivo es hacer efectivo a las personas minusválidas el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de conformidad con los artículos 47 y 49 de la Constitución Española.

Esta Ley viene a suponer la consagración de un régimen alternativo al previsto en la LPH para la realización de obras en elementos comunes, en el que no va a ser necesario un acuerdo previo en Junta, ni unánime ni mayoritario, para que un minusválido o mayor de setenta años pueda realizar esas obras incluso con la oposición de la comunidad de propietarios, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos y se fije a su cargo los costes de la operación.

El artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, en sus apartados “c”, “e” y “f” nos ayuda a comprender de una mejor manera los dos puntos esenciales del trabajo: por un lado, con la redacción del apartado “c”, se trata el tema de la servidumbre sobre los locales, en este caso sobre el local de don Juan A. M.; y por otro lado, con la redacción de los apartados “e” y “f”, estamos tratando el tema de las posibles exoneraciones de pago sobre las obras de reforma del ascensor que se acometan.

Por otro lado, el artículo 17 del mismo precepto legal, en su apartado segundo, nos ayuda a conocer los votos necesarios para aquellas obras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad: *“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.”*

**3.-** Como primer punto esencial del trabajo, se debe determinar cómo se ha de contribuir en los gastos comunitarios, y cuáles son las posibles exoneraciones.

La obligación de contribuir al pago de los gastos generales de la finca, por el propietario de una vivienda o local de la misma, se cumplirá en el tiempo y forma que determine la Junta de Propietarios. En caso de incumplimiento, y si así lo acuerda dicha Junta por mayoría, el Presidente podrá exigir estos importes judicialmente, a través del procedimiento que establece la Ley de Propiedad Horizontal. Existen, por tanto, los gastos que hemos denominado ordinarios, que son aquellos necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble, y que todos los propietarios están obligados a sostener, y existen, por otro lado, los gastos denominados extraordinarios, que son aquellos que no estaban comprendidos en las cuentas anuales de la Comunidad.

A la hora de decidir la distribución del gasto entre los diferentes propietarios que componen la Comunidad, puede que alguno de ellos quede exonerado del pago porque lo reflejen así los estatutos de la Comunidad. Lo ahora descrito, es, precisamente, lo que sucede en nuestro supuesto, el cual afecta, en concreto, a don Miguel G. B, puesto que, el artículo 1 del Estatuto contenido en la Escritura Pública de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal del edificio, establecía que los propietarios de los locales estarán exentos de los gastos correspondientes al ascensor.

En este mismo sentido se pronuncia en numerosas ocasiones el Tribunal Supremo, reiterando como doctrina jurisprudencial que *“las exenciones genéricas de gastos comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios”*, y que *“las exenciones genéricas que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio (en este caso ascensor), comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios.”*



4.- Como segundo punto esencial de trabajo, se trata la servidumbre que se pretende sobre el local de don Juan A. M..

Los propietarios tienen sobre su vivienda un derecho de propiedad, por lo que se requiere su autorización para establecer una servidumbre. Podemos encontrarnos, por ejemplo, con la servidumbre más frecuente en las Comunidades de Propietarios, que son las servidumbres de paso necesario para el arreglo de un elemento comunitario, para lo cual, es necesario el acceso por alguna de las viviendas del edificio necesitando una previa autorización del propietario de dicho inmueble. En el caso que nos ocupa, se trata de una servidumbre para la utilización de una parte de su inmueble para la colocación de un necesario elemento común (ascensor).

Es importante saber que uno de los principales límites es que la instalación de un ascensor no puede llevar consigo que el piso o local sufra tal menoscabo que pierda la funcionalidad o su destino. Por ello, es necesario que ese menoscabo se pueda justificar por medio de informes técnicos.

El Tribunal Supremo se pronuncia sobre ello informando que *“Este es el criterio adoptado por esta Sala (entre otras, sentencia de 14 de noviembre de dos mil dos) por lo que, si bien cabe establecer servidumbres, estas no podrán tener tal magnitud que, en la práctica, equivalgan a una efectiva apropiación por parte de la comunidad de propietarios de una parte sustancial de la superficie útil del local privativo, como ocurre en el caso que nos ocupa...”*.

De la misma manera vuelve a pronunciarse para informar que esas servidumbres no deben suponer una pérdida tan relevante para el local, que pueda llegar a considerarse inaceptable: *“Cabe añadir que la constitución de la servidumbre (instalación del ascensor) no inutiliza el local de la demandada en grado tal que suponga una pérdida tan relevante que obligue a considerarla inaceptable por causar una pérdida real de las posibilidades de uso y aprovechamiento del local, lo que en estos supuestos opera como límite infranqueable.”*

5.- Como punto final del trabajo, cabe la posibilidad de no llegar a un acuerdo comunitario, y tener que acudir a la vía judicial. Tal y como refleja el artículo 13.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, podemos observar que: *“El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.”* Por lo tanto, en el supuesto de acudir a la vía judicial por razón de la impugnación de alguno de

los acuerdos de la última Junta General, se deberá autorizar al presidente para representar a la Comunidad en un posible procedimiento judicial.

En estos casos, se deberá optar por un procedimiento ordinario, tal y como recoge el artículo 249.1.8º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y será competente para juzgar el Juzgado de Primera Instancia de acuerdo con lo recogido en el artículo 45 del mismo precepto legal , en este caso, de Valladolid, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52.1.8º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual establece que será competente el Juzgado donde radique la finca en cuestión. Y, por último, será necesario acudir con la representación de abogado y procurador, conforme lo establecido en los artículos 31 y 23 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

## BIBLIOGRAFÍA / WEBGRAFÍA

SEQUERA, Lusvia. *Propiedad horizontal*. El Cid Editor. Valladolid. 2012.

ZAFORTEZA SOCÍAS, José María. *La nueva propiedad horizontal*. Barcelona, España: J.M. BOSCH EDITOR. 208.

VÁZQUEZ BARROS, S. *Propiedad Horizontal Derechos y obligaciones de los vecinos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2010. Print.

WOLTERS KLUWER. *Propiedad Horizontal*. <https://n9.cl/a5gac>

POLO PORTILLA, M.<sup>a</sup> J. *Los gastos comunes de la Comunidad de Propietarios: obligación legal y exoneración*. Madrid, España. Editorial Jurídica Sepín. 2021.

MEDINA DE LEMUS, M., *La Propiedad Horizontal I, Derecho Civil de Bienes, Derechos Reales e Inmobiliario Registral, (Tomo I Bienes, Posesión y Propiedades)*, Editorial Dilex, Madrid, 2003.

SIERRA GIL DE LA CUESTA, I., “Desafectación y obras en elementos comunes en la Propiedad Horizontal”, *Abogacía*, N°1, Madrid, 2009.

PINA BARRAJÓN, N. “La servidumbre en las comunidades de propietarios”, *Documentos de Trabajo. Seminario Permanente de Ciencias Sociales*, N°7., Castilla-La Mancha, 2012.

PÉREZ VEGA, Á. “Las servidumbres en el régimen instaurado por la ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad horizontal”, *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, N°5, A Coruña, 2001.

SANCHO REBULLIDA, F. "Derecho de bienes, relaciones de vecindad servidumbres. Derecho de obligaciones, del derecho de abolorio o de la saca (Artículos 143 a 152 inclusive, de la Compilación)", *Sep. Bol. Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza*, vol. 1º, n° 26, Zaragoza, 1967.

GIL SÁNCHEZ, J.J., “Situación jurídica del ascensor en los edificios de propiedad horizontal”, *Revista Facultad de Derecho y Ciencias políticas*, N° 39, Colombia, 1996.

FERNÁNDEZ SANTIAGO, C. “Instalación y sustitución de ascensores en edificios de régimen de propiedad horizontal: adopción del acuerdo y atribución del gasto”, *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, N° 1º, A Coruña, 2006.

GALLEGO, DOMÍNGUEZ. I. “La supresión de las barreras arquitectónicas en edificios en régimen de propiedad horizontal”, *Estudios sobre dependencia y discapacidad*, Madrid, Editorial Aranzadi. Thomson Reuters. 2011.

## **JURISPRUDENCIA**

### **TRIBUNAL SUPREMO**

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, sección 1). Sentencia núm. 4859/2010 (recurso nº 2029/2006) de 13 de septiembre.

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1). Sentencia núm. 5167/2010 (rec. nº 2218/2006) de 20 de octubre. (STS 1350/2021 - ECLI:ES:TS:2021:1350).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil. Sección 1). Sentencia núm. 427/2011 (rec. nº 2117/2007) de 7 de junio. (STS 4482/2011 - ECLI:ES:TS:2011:4482).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1). Sentencia núm. 4482/2011 (rec. nº 2117/2007) de 7 de junio. (STS 4482/2011 - ECLI:ES:TS:2011:4482).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, sección 1). Sentencia núm. 732/2011 (recurso nº 2240/2008), de 10 de octubre. (STS 6853/2011 - ECLI:ES:TS:2011:6853).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1), Sentencia núm. 6853/2011 (recurso nº 2240/2008) de 10 de octubre. (STS 6853/2011 - ECLI:ES:TS:2011:6853).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1), Sentencia núm. 5763/2012 (recurso nº 167/2009) de 20 de julio. (STS 5763/2012 - ECLI:ES:TS:2012:5763).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1), Sentencia núm. 691/2012 (recurso nº 173/2010) de 13 de noviembre. (STS 7511/2012 - ECLI:ES:TS:2012:7511).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1). Sentencia núm. 3124/2013 (rec. nº 2039/2019) de 6 de mayo. (STS 3124/2013 - ECLI:ES:TS:2013:3124).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil. Sección 1). Sentencia núm. 342/2013 (rec. nº 2039/2009) de 6 de mayo. (STS 3124/2013 - ECLI:ES:TS:2013:3124).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil. Sección 1). Sentencia núm. 38/2014 (rec. nº 2336/2011) de 10 de febrero. (STS 232/2014 - ECLI:ES:TS:2014:232).

Tribunal Supremo (Sección 1). Sentencia núm. 232/2014 (recurso nº 2336/2011) de 10 de febrero. (STS 232/2014 - ECLI:ES:TS:2014:232).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, sección 991). Sentencia núm. 5726/2014 (recurso nº 1428/2012) de 23 de diciembre. (STS 5726/2014 - ECLI:ES:TS:2014:5726).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, sección 1). Sentencia núm. 678/2016 (recurso nº 3263/2014) de 17 de noviembre. (STS 5102/2016 - ECLI:ES:TS:2016:5102).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil. Sección 1). Sentencia núm. 543/2017 (rec. nº 1542/2015) de 4 de octubre. (STS 3466/2017 - ECLI:ES:TS:2017:3466).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil. Sección 1). Sentencia núm. 381/2018 (rec. nº 2302/2015) de 21 de junio. (STS 2387/2018 - ECLI:ES:TS:2018:2387).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1), Sentencia núm. 979/2019 (recurso nº 268/2014) de 10 de marzo. (STS 979/2016 - ECLI:ES:TS:2016:979).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1). Sentencia núm. 3223/2019 (rec. nº 2693/2016) de 7 de octubre.

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, sección 1). Sentencia núm. 531/2019 (recurso nº 2693/2016) de 10 de octubre. (STS 3223/2019 - ECLI:ES:TS:2019:3223).

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, sección 1) Sentencia núm. 584/2019 (recurso nº 700/2017) de 5 de noviembre. (STS 3522/2019 - ECLI:ES:TS:2019:3522).

#### **AUDIENCIA PROVINCIAL**

Audiencia Provincial. Sentencia núm. 253/2013 (recurso nº 906/2002) de 22 de abril. (SAP O 1532/2003 - ECLI:ES:APO:2003:1532).

Audiencia Provincial (Sección 5), Sentencia núm. 613/2014 (recurso nº 10394/2012) de 20 de febrero. (SAP SE 613/2014 - ECLI:ES:APSE:2014:613).

Audiencia Provincial (Sección 18), Sentencia núm. 3845/2014 (recurso nº 110/2014) de 13 de marzo. (SAP M 3845/2014 - ECLI:ES:APM:2014:3845).

Audiencia Provincial (Sección 2ª), Sentencia núm. 102/2019 (recurso nº 710/2018) de 21 de febrero. (SAP S 340/2019 - ECLI:ES:APS:2019:340).

Audiencia Provincial (Sección 1). Sentencia núm. 625/2019 de 17 de diciembre. (SAP SA 791/2019 - ECLI:ES:APSA:2019:791).

## **TEXTOS LEGALES**

Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Constitución Española.

Código Civil.

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.