

LA PROBLEMÁTICA DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN LOS EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

THE PROBLEM OF INSTALLING ELEVATORS IN HORIZONTAL PROPERTY BUILDINGS

FEDERICO ARNAU MOYA

Profesor Contratado Doctor Derecho civil, Universitat Jaume I (España).

arnauf@uji.es

RESUMEN:

Problemática generada por la instalación *ex novo* o la sustitución de ascensores en edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Adopción del acuerdo: especial tratamiento ante la existencia de personas con discapacidad o cuando se pretenda la eliminación de barreras arquitectónicas y mayorías requeridas en los supuestos ordinarios en que la obra no se justifique por la concurrencia de las anteriores circunstancias. Viabilidad técnica de la obra: posible afectación de elementos comunes o privativos. Atribución del gasto: la obligación de contribuir y el juego de las cláusulas de exoneración.

PALABRAS CLAVE:

Propiedad horizontal, comunidad de propietarios, ascensor, personas con discapacidad, supresión de barreras arquitectónicas, adopción de acuerdos, atribución del gasto, cláusulas de exoneración.

ABSTRACT:

Problematic generated by the *ex novo* installation or the substitution of elevators in buildings submissive the regime of Horizontal Property. Adoption in the agreement: special treatment by the existence of handdicappers or when one tries the elimination of architectonic barriers and majorities required in the ordinary assumptions in that the work is not justified by the concurrence of the previous circumstances. Technical viability of the work: possible affectation of common or privative elements. Attribution of the cost: the obligation to contribute and the game of the exoneration clauses.

Key words: Horizontal Property, community of proprietors, elevator, handicappers, suppression of architectonic barriers, adoption in agreements, attribution of the cost, exoneration clauses.

Contenido

LA PROBLEMÁTICA DE LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EN LOS EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL	33
I. INTRODUCCIÓN.....	35
II. LOS ASCENSORES Y SU CONDICIÓN DE ELEMENTO COMÚN	37
III. LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD	38
1. CONSIDERACIONES GENERALES	38
2. REFORMAS DE LA LPH EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.....	39
IV.- LA INSTALACIÓN OBLIGATORIA DE ASCENSOR.....	44
1. EL CARÁCTER EXCEPCIONAL DE LAS OBRAS OBLIGATORIAS	44
2. OBLIGATORIEDAD DE LAS OBRAS POR ORDEN DE LA ADMINISTRACIÓN	45
3. OBLIGATORIEDAD DE LAS OBRAS POR CUESTIONES DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	45
4. OBLIGATORIEDAD DE LAS OBRA POR CONCURRIR REQUISITOS SUBJETIVOS DE DISCAPACIDAD	48
5. OBLIGATORIEDAD DE LAS OBRAS SUBVENCIONADAS AL 75%	51
6. EL PAGO DE LAS OBRAS OBLIGATORIAS	52
7. LAS OBRAS OBLIGATORIAS Y LA JUNTA DE PROPIETARIOS.....	52
V.- LA INSTALACIÓN VOLUNTARIA DE ASCENSOR.....	54
1. RÉGIMEN DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS: MAYORÍA EXIGIBLE.....	54
VI.- PROBLEMÁTICA QUE GENERA LA INSTALACIÓN EX NOVO DE ASCENSOR	56
1. DEL VOTO UNÁNIME AL MAYORITARIO	56
2. CÓMPUTO DE LOS VOTOS NECESARIOS.....	56
3. INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN UN ELEMENTO COMÚN	59
4. INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN ELEMENTOS PRIVATIVOS	60
5. SUSTITUCIÓN DEL ASCENSOR.....	63
6. LA BAJADA DEL ASCENSOR A LA COTA CERO	64
7. DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS DE INSTALACIÓN DEL ASCENSOR.....	65
8. ALTERNATIVAS A LA CUOTA PARA DISTRIBUIR LOS GASTOS	67
9. CLÁUSULAS DE EXONERACIÓN DE LOS GASTOS DE INSTALACIÓN DEL ASCENSOR....	67
BIBLIOGRAFÍA.....	69

I. INTRODUCCIÓN

Una de las cuestiones que más controversia generan en las comunidades de propietarios de edificios en régimen de propiedad horizontal son las relativas a la instalación o sustitución del ascensor. Entre las diferentes causas que generan esta polémica se encuentra el hecho de que en nuestro país todavía son muchos los edificios antiguos de varias alturas que carecen de servicio de ascensor. Esto es así porque la normativa de la época en que fueron construidos no obligaba a su instalación¹. En la actualidad la obligatoriedad de instalación de ascensor en los edificios de nueva construcción está regulada en el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE) y variará según la tipología de los edificios. A grandes rasgos cabe afirmar que es obligatoria la instalación de ascensores en los edificios residenciales de nueva construcción con dos o más plantas altas². Todo ello sin perjuicio de la normativa autonómica y de las ordenanzas municipales.

Las intervenciones que pueden realizarse sobre los aparatos elevadores son de diversa índole: en primer lugar, está instalación *ex novo* de ascensor en un edificio que carece de él. Puede tratarse de uno antiguo que en su época no estaba obligado a tenerlo y ahora se quiere contar con este servicio. También está el caso de tratarse de un inmueble moderno al que en principio el CTE no le obliga a contar con ascensor pero se solicita su instalación por motivos de accesibilidad porque en ese edificio donde no existe ascensor viven, trabajan o prestan servicios voluntarios personas con discapacidad o mayores de setenta años.

En segundo lugar, en los de edificios con un ascensor ya instalado pueden originarse varias situaciones que exigen su sustitución por uno nuevo. Así sucede cuando el elevado número de reparaciones al que se está sometido un ascensor exige su cambio. También puede solicitarse el cambio de un ascensor anticuado, pero en perfecto estado de funcionamiento por cuestiones meramente de ornato o de mejora.

¹ En la Orden de 29 de febrero de 1944 se establecía la obligatoriedad del ascensor en aquellas viviendas con una altura “de más de 14 metros medidos desde niveles del arranque de la escalera en los portales”. Para el caso de viviendas de protección oficial, la Ordenanza 12 de 29 de mayo de 1969 se obliga a la instalación del ascensor, en los edificios de protección oficial cuando la altura del edificio exceda de los 12 metros, contados desde la rasante de la acera, hasta la última planta. La Orden de 4 de mayo de 1970 por la que se modifican las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969, rebaja la altura a 10,75 metros. Lo que suponía instalar el elevador en edificio con planta baja y tres plantas más.

² El apartado SUA9-1.1.2 del Código Técnico de la Edificación (aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) solamente exige la instalación de ascensor (o rampa accesible) en los edificios de uso residencial vivienda «en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio [...]. En el resto de los casos, el proyecto debe prever, al menos dimensional y estructuralmente, la instalación de un ascensor accesible que comunique dichas plantas.

Las plantas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas dispondrán de ascensor accesible o de rampa accesible que las comunique con las plantas con entrada accesible al edificio y con las que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias, tales como trastero o plaza de aparcamiento de la vivienda accesible, sala de comunidad, tendedero, etc».

2. Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200 m² de superficie útil (ver definición en el anejo SI A del DB SI) excluida la superficie de zonas de ocupación nula en plantas sin entrada accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.

Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 m² de superficie útil o elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc., dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las de entrada accesible al edificio.”

En tercer lugar, están reparaciones que, si bien no exigen el cambio de sustitución, sin embargo, pueden tener un elevado costo económico. Así sucede con las readaptaciones del elevador a nuevos requisitos técnicos que cada cierto tiempo viene exigiendo la administración (por lo general autonómica); también entran en este supuesto la modernización de aparato existente por cuestiones de simple mejora.

En cuarto lugar, están las obras también cuando por motivos de accesibilidad se solicita que el ascensor existente llegue a la cota cero del edificio o incluso a alguna de las plantas que no cuentan con acceso al elevador como suele ocurrir con algunos entresuelos o plantas primeras altas³.

En el seno de las comunidades de propietarios en régimen de Propiedad Horizontal las operaciones de instalación de ascensores o su sustitución o renovación, suelen generar problemas por el enorme gasto que van a suponer. La elevada cuantía de esas intervenciones por lo general no va poder ser cubierta con los pagos ordinarios a la comunidad ni tan siquiera con la dotación del fondo de reserva ex art. 9.1.f). Así pues, habrá que acudir a la clásica derrama o aportación extraordinaria de dinero por todos los copropietarios y como sucede en la mayoría de las ocasiones en que en el seno de una comunidad hay que solicitar dinero por gastos extraordinarios se termina generando oposición por una parte de los copropietarios.

La instalación, sustitución o renovación del aparato elevador plantea varias cuestiones jurídicas: en primer lugar, determinar si estas obras tienen carácter obligatorio, y en consecuencia no requieren de acuerdo previo de la Junta de Propietarios cuando se cumplen las previsiones del art. 10.1 y 2 LPH. En segundo lugar, en el caso de que las obras se realicen voluntariamente hay que determinar la concurrencia de las mayorías necesarias, exigidas por el art. 17.2 LPH para la validez del acuerdo adoptado en la Junta de Propietarios. En tercer lugar, está la cuestión de como se va a efectuar la distribución de los gastos que va a originar la instalación o reforma del ascensor. Especial importancia tiene en este apartado la existencia de cláusulas de exoneración en los Estatutos en cuya virtud determinados locales, por lo general los de las plantas bajas, quedan exentos del pago de los gastos extraordinarios que afectan a determinados elementos comunes como los ascensores. Finalmente, está la problemática que se origina cuando la instalación *ex novo* de un ascensor, o la bajada a cota cero, solo se puede realizar afectando a elementos privativos de algunos copropietarios mediante el establecimiento de una servidumbre prevista en el art. 9.1.c) LPH.

Para la solución de todas estas cuestiones hay que acudir a los establecido en los arts. 10.1.a) y b), en el 17.2 de la LPH y finalmente en el art. 9.1.c) LPH. En el primer precepto, entre otros, se prevé la obligatoriedad de la realización de obras necesarias para la conservación del inmueble así como para la satisfacción de los requisitos de accesibilidad universal derivadas de la imposición de la Administración (apartado 1.a) o cuando se trate de obras y ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, en edificios que vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con discapacidad o mayores de setenta años cuando el importe de estas obras no sea superior a doce mensualidades ordinarias de gastos comunes (apartado 1.b). En el caso del art. 17. 2 LPH, se regula el régimen de mayorías necesarias para aprobar voluntariamente la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas

³ En la SAP Ourense (Sec. 1ª) 4 octubre 2021 (ECLI:ES:APOU:2021:635), en un caso de obras obligatorias (se sobreentiende ex art. 10.1.a) LPH se reconoce el derecho del Colegio de Médicos de Ourense a la apertura de puerta de acceso y parada del ascensor en la entreplanta del edificio que carecía de ellas.

que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor. En este precepto en el que se regula la instalación de ascensores también puede utilizarse cuando la instalación obligatoria supera las doce mensualidades de gastos ordinarios comunes. Finalmente, en el art. 9.1.c) LPH se establece como una de las obligaciones de cada propietario en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal la de consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble, así como la de 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 LPH.

II. LOS ASCENSORES Y SU CONDICIÓN DE ELEMENTO COMÚN

Los ascensores, así como los recintos destinados a contenerlos, aparecen mencionados dentro del listado de elementos comunes del art. 396 CC. En la doctrina además del ascensor y el espacio físico destinado al mismo también se consideran como elementos comunes la maquinaria y las instalaciones necesarias para su funcionamiento⁴. En ocasiones, dentro de un mismo edificio en régimen de propiedad horizontal, pueden coexistir ascensores que tienen la condición de elementos comunes con otros que la tienen de carácter privativo, a título de ejemplo piénsese en un edificio de oficinas donde una empresa tiene en propiedad varias plantas que se intercomunican entre sí mediante ascensores⁵. No obstante, entendemos que para que algunos ascensores tengan la condición de privativos tendrían que discurrir enteramente a través de pisos y locales privativo, además esta especial configuración del edificio tendría que haberse efectuado al construirse puesto que la instalación a posteriori exigiría el voto unánime de la Junta de propietarios puesto que este tipo de obras afecta al título constitutivo. En todo caso, la consideración de un elevador como elemento común o privativo será determinante del régimen jurídico que le vaya a resultar aplicable⁶. Por otro lado, como veremos más adelante, aun pesar de que se trate de un elemento común en ocasiones su instalación *ex novo* sólo será posible afectando a elementos privativos.

⁴ En parecidos términos FUENTES LOJO, J.V.: *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Después de la Reforma de 6 de abril de 1999 y de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000*, JMB, Barcelona, 2002, T. II, p. 109, estima que el término «ascensor» ha de comprender la cabina y el mecanismo, la caja y los locales que la instalación ocupe en el subsuelo, bajo el desván o sobre el techo También incluye otros elementos mecánicos como el amortiguador y otros arquitectónicos como el bastidor, el camarín, el cuarto de máquinas o el foso, entre otros. De modo similar, LOSCERTALES FUENTES, D.: *Propiedad horizontal: legislación, comentarios y anexo (Acta de Junta de propietarios)*, Dykinson, Madrid, 2020, p. 343, estima que dentro de la denominación ascensor también hay que incluir cualquier tipo de aparato elevador como los montacargas. Además, la referencia al ascensor no sólo es para la cabina sino también las instalaciones complementarias, de cables, maquinaria, etc. De modo que dentro de aquella expresión tiene cabida todo aquello que sirve para su correcto funcionamiento incluyendo el propio hueco por donde los mismo se apoyan y circulan.

⁵ Para FUENTES LOJO, J.V.: *Comentarios, cit.*, p. 1092, el hecho de que el ascensor sea considerado como un elemento común en el art. 369 CC no significa que en todo caso tenga que considerarse como esencialmente común. En ocasiones, cabe que este construido para servir de modo exclusivo a una determinada parte del inmueble.

⁶ FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: «Instalación y sustitución de ascensores en edificios en régimen de propiedad horizontal: adopción del acuerdo y distribución del gasto», *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, 2006, 10, p. 337. Disponible en: <http://hdl.handle.net/2183/2444>. Consultado el 18-12-2021.

III. LA INSTALACIÓN DEL ASCENSOR Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD

1. CONSIDERACIONES GENERALES

La instalación de ascensores *ex novo*, su sustitución o sometimiento a grandes reparaciones de mantenimiento en edificios ya construidos sometidos a la LPH está sometida a un doble régimen jurídico: obligatorio o voluntario por acuerdo mayoritario de la Junta de Propietarios. Estas obras e instalaciones tendrán carácter obligatorio cuando su instalación se haga para satisfacer los requisitos de accesibilidad universal cuando se cumplen las exigencias previstas en los apartados a) y b) del art. 10.1 LPH. No obstante, de modo voluntario podrán aprobarse por la Junta de Propietarios cualquier tipo de obra e instalación de ascensores -incluidas las que podrían exigirse obligatoriamente- con independencia de que se trate de obras para eliminar barreras arquitectónicas o de innovación o mejora (art. 17.2 LPH).

En el ámbito de las obras de accesibilidad se han producido cambios legislativos muy importantes en los últimos años. La LPH Durante los primeros treinta años de vigencia de no contuvo la más mínima referencia a la eliminación de barreras arquitectónica para permitir la accesibilidad de las personas con discapacidad. En esta primera época de la LPH era muy difícil aprobar cualquier tipo de obra de estas características, puesto que por afectar al título constitutivo exigía el voto unánime de la Junta. De modo que la negativa de un solo propietario impedía la realización de cualquier obra de adaptación de los elementos comunes. Como en tantas ocasiones, la jurisprudencia se anticipó al legislador y poco a poco fue flexibilizando el rigor del voto unánime que exigía el tenor literal de la LPH⁷. Tras aquellos fallos jurisprudenciales tuvo lugar primera reforma de la Propiedad Horizontal para eliminar las barreras arquitectónicas con ocasión de la Ley 3/1990, de 21 de junio, por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda. Esta ley modifica el art. 16.1 LPH introduciendo una excepción a la regla

⁷ La STS 13 julio 1994 (RJ 1994, 6435) es paradigmática al respecto, puesto que los hechos que dan lugar a la misma tienen lugar estando vigente la primigenia redacción del art. 16.1 LPH que exigía “el consentimiento unánime de los dueños para las obras que, como la de instalación «ex novo» de un aparato elevador, suponía una alteración de los elementos arquitectónicos y comunes del inmueble”. A pesar de la dicción literal del precepto, se hizo una interpretación integradora del precepto y estimó suficiente el voto mayoritario de la Junta para admitir la validez del acuerdo al decir que: «en el supuesto de autos la voluntad abrumadoramente mayoritaria de los dueños, sin otras excepciones que las de los hoy recurrentes, acordó una modificación que en forma alguna podrá reputarse arbitraria, sino, por el contrario, acorde a la esencia del derecho, en cuanto que, sin infringir daño ni perjuicio alguno a los mismos -recuérdese que incluso se les condonaron, no solamente los costos que les hubiera correspondido abonar, de acuerdo con su cuota, en la instalación del elevador, sino también los que en el futuro ocasionase su mantenimiento, y ello, pese a su posibilidad de utilizar el indicado elevador- supone una mejora general para los propietarios de la finca, y, lo que también es importante, comporta una acción igualitaria de las condiciones de vida de quienes, por su condición de minusválidos, se hallaban dificultados para el acceso a la vivienda que habitaban en el calificado inmueble [...] una interpretación integradora de la norma del número 1.º del artículo 16 de la LPH, en su antigua redacción, nos llevaba a estimar [...] suficiente para la erección del elevador la mayoría obtenida en la Junta». En la STS 23 julio 2004 (RJ 2004, 4880) continúa la línea jurisprudencial que mantiene «un criterio flexible interpretativo, que alcanza pleno sentido y amparo interpretativo correcto en la procura de una convivencia normal y pacífica, tratándose de evitar y menos fomentar las frecuentes guerras de comunidades con la alteración inevitable de la convivencia que ha de estar presidida por la idea de justicia y la atención a las necesidades efectivas de la comunidad, debiendo predominar sobre empeños y caprichos personales o actuaciones egoístas y abusivas por falta de justificación racional, conforme a una adecuada aplicación sociológica». Se citan las SSTS 13 julio 1994 (RJ 1994, 6435), 20 marzo 1989 (RJ 1989, 2187) y 14 julio 1992 (RJ 1992, 6292)».

general de la unanimidad para los acuerdos que afecten al título constitutivo, para ello se establece que cuando esos acuerdos «tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía, bastará el voto de las tres quintas partes del total de los propietarios que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación».

2. REFORMAS DE LA LPH EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

Desde la pionera reforma de la Ley 3/1990, hasta la actualidad, toda una serie de leyes han ido incorporando medidas que han ido suavizando los requisitos exigidos por la LPH para realizar obras en materia de accesibilidad universal. Tras toda aquella secuencia de leyes, que serán objeto de análisis, se ha llegado a la actual configuración de la LPH en la que existe un sistema dual para poder realizar obras para eliminar las barreras arquitectónicas incluyéndose entre ellas las de establecimiento del ascensor. Centrándonos en el tema del ascensor, por una parte, está el sistema de instalación obligatoria del art. 10 LPH y, por otra, la instalación voluntaria o por acuerdo mayoritario de la Junta de Propietarios del art. 17.2 LPH⁸.

Las citadas reformas loables en cuanto a las mejoras que han introducido en materia de accesibilidad, sin embargo, son criticables en cuanto a su incorporación a la LPH. La técnica legislativa ha sido una especie de «recopilación» en la que se han ido incorporando sucesivamente diferentes versiones estratos o versiones de la ley. No solamente se han producido sucesivos cambios dentro de algunos preceptos, sino que en ocasiones una misma figura como las de las obras para la eliminación de barreras arquitectónicas han cambiado hasta tres veces de ubicación, primero se han regulado por el art. 16.1; luego por el art. 17.1 y finalmente por el art. 17.2 LPH). Esta especie de parcheado constante de la LPH dificulta la interpretación de la ley puesto se hace difícil saber a que concreta versión de la ley se refiere tanto la doctrina como la jurisprudencia que estamos manejando⁹. En consecuencia, es fácil que el jurista pueda alegar criterios jurisprudenciales o doctrinales sobre versiones anteriores de ley que ya no son aplicables. Por este motivo nos vemos obligados a incorporar en este trabajo las diferentes modificaciones que ha sufrido la LPH en materia de obras para eliminar las barreras arquitectónicas.

Entre esta normativa para hacer desaparecer las barreras arquitectónicas posterior a la Ley 3/1990 se encuentra la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad. De manera un tanto sorprendente esta ley no modifica la LPH sino que instaura un sistema alternativo

⁸ Sobre la evolución normativa en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, *vid.* TEJEDOR MUÑOZ, L.: «La eliminación de barreras arquitectónicas en las Comunidades de vecinos», *El Consultor Inmobiliario*, nº 14, 2001 cit; pp. 18 y ss., o también GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: «La supresión de las barreras arquitectónicas en edificios en régimen de propiedad horizontal», *El Consultor Inmobiliario*, nº 15, 2001; pp. 6 y ss.; MAGRO SERVET, V.: «La protección del discapacitado en el ámbito de la propiedad horizontal», *La Ley Derecho de Familia: Revista jurídica sobre familia y menores*, Nº. 2, 2014 (Ejemplar dedicado a: protección jurídica de personas vulnerables), págs. 55-62.

⁹ MARIÑO CALVO, F.: «La instalación del ascensor en la propiedad horizontal y la distribución de los gastos. Instalación obligatoria o por acuerdo mayoritario. La constitución de servidumbres sobre elementos privativos. La distribución de los gastos y otros acuerdos accesorios de la instalación de ascensor: la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2014 y sus precedentes. La posterior Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de abril de 2021. Acuerdos y cláusulas estatutarias de exoneración de gastos. El caso de las subcomunidades (la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 2019). La inscripción de la escritura que documenta la instalación del ascensor», *Iuris Prudente*, 24-junio 2021. Disponible en: <http://www.iurisprudente.com/search?q=ascensor>. Consultado el 24-12-2021.

a la misma aun a pesar de estar vinculado con la misma¹⁰. Esta norma, que todavía está vigente, introduce un sistema obligatorio de consentimiento obligatorio para la realización de obras para eliminar las barreras arquitectónicas en edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal¹¹. A diferencia del régimen que más tarde se instaurará en el art. 10 LPH la obligatoriedad no significa que la comunidad tenga que realizar a su costa las mencionadas obras de reforma, sino que está obligada a consentirlas sin tener que ser aprobadas en Junta aun a pesar de suponer una modificación del título constitutivo. De este modo, la Ley 15/1995, se convierte en la última posibilidad que tienen las personas con discapacidad para realizar obras de supresión de barreras arquitectónicas en los edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, en aquellos casos en los que no fuese posible alcanzar la mayoría de las tres quintas partes de votos de propietarios y de cuotas previsto en el entonces vigente art. 16.1 LPH.

Esta norma amplía el ámbito de protección de las personas con discapacidad (minusvalía según el tenor literal de la ley) a las personas mayores de setenta años (art. 1). Otra novedad, es que no es necesario ser propietario para poder ser beneficiario de las medidas previstas por la ley, ya que pueden serlo quienes sean titulares de fincas urbanas en calidad de «arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas» (art. 2). El solicitante de la autorización para realizar este tipo de obras tiene que cumplir con toda una serie de requisitos formales (art. 3): tiene que acreditar la condición de mayor de setenta años o minusválido mediante certificado del Registro civil o de la Administración competente (art. 3.1.a). También, tiene que justificar, por una parte, la necesidad de las obras para salvar las barreras arquitectónicas y, por otra, que estas «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». El solicitante tiene que comunicar por escrito las anteriores circunstancias a la comunidad aportando los certificados mencionados junto con el proyecto técnico de las obras a realizar. En un plazo de sesenta días la comunidad tiene que manifestar su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras o presentar una alternativa técnica (art. 4). Transcurrido el plazo de sesenta días se entiende prestado el consentimiento (art. 5). En caso de oposición el solicitante puede acudir a la jurisdicción civil donde su demanda se sustanciará bajo los trámites del juicio verbal (art. 6). Además, como ya hemos avanzado, los gastos que originen estas obras correrán a cargo del solicitante «sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener, de conformidad con la legislación vigente. Finalmente, las obras de adecuación realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana [...]» (art. 7).

Este sistema de consentimiento obligatorio para la realización de obras de supresión de barreras arquitectónicas de la Ley 15/1995, finalmente fue incorporado a la LPH por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, que dio una nueva redacción al art. 10.2 de la LPH si bien sin hacer referencia a la norma de 1995. La principal diferencia fue que en el

¹⁰ El art. 1 Ley 15/1995 establece que: «1. La presente Ley tiene por objeto, de acuerdo con la función social que ha de cumplir la propiedad, 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 y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos».

¹¹ La Ley 15/1995 además de la modificación de los elementos comunes también se aplicaba a las reformas en el interior de los edificios. La citada ley ha dejado de tener utilidad en las viviendas arrendadas puesto que el vigente art. 24 LAU permite la realización de obras en aquellas para adecuarla a la condición de persona con discapacidad de alguno de los usuarios.

sistema de la LPH las obras corrían a cargo de la comunidad que además debía pagarlas siempre que aquellas no superasen unos determinados límites. Como ya hemos mencionado la Ley 15/1995 no ha sido derogada si bien carece de utilidad práctica por ser más ventajoso para las personas mayores o con discapacidad el sistema de la LPH. Su única utilidad práctica queda reducida a que pueden efectuar la solicitud de obras para la eliminación de barreras, pagándolas a su costa, determinados titulares de derechos que no son comuneros como los «arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios» mientras que en el sistema de la LPH solamente pueden solicitar la realización de este tipo de obras los propietarios.¹²

Con la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, se produce un gran avance en materia de acuerdos que tienen por finalidad «la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía», al requerirse solamente el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación¹³. Así pues, en el nuevo art. 17.1 III se pasa de la anterior la mayoría de las tres quintas partes de votos de personas y de cuotas para ser sustituida por el voto de la mayoría. Es decir que de la mayoría cualificada del 60% de los votos exigibles se rebaja hasta la todavía vigente mayoría simple que ha de superar el 50% de votos de personas y cuotas¹⁴. Otra novedad, ahora en materia de ascensores, es la supresión de la regla de la unanimidad para determinados servicios siendo sustituida en el nuevo art. 17.1 II por el voto de la mayoría cualificada de tres quintos de personas y de cuotas. Así sucede para «el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general. Todas las novedades del introducidas por aquella nueva versión del art. 17.1 se aplicaban incluso cuando supusiesen la modificación del título constitutivo o de los estatutos [...]». Así pues, en el caso de la instalación de ascensor nos encontramos con dos reglas diferentes: la primera exige la mayoría de votos y personas cuando su instalación tenga por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas y la segunda, exige una mayoría más cualificada de tres quintas partes de votos, de personas y cuotas. En este último caso se trata de una instalación «ad nutum» en la que no hay que justificar la razón de la nueva instalación y en definitiva supone que la instalación de ascensores queda liberada de la tiranía de la unanimidad. La Ley 8/1999, todavía no contiene ninguna referencia a la instalación obligatoria de ascensores que sólo puede exigirse por la vía de la Ley 15/1995 en la que la persona mayor de setenta años o con discapacidad tiene que pagar las obras. Este doble régimen jurídico en materia de ascensores estará vigente durante los casi catorce años que van desde la entrada en vigor de la Ley 8/1999 hasta que entra en vigor la Ley 8/2013 que unifica estos dos regímenes en uno en el que se exigirá la doble mayoría de personas y de cuotas¹⁵.

La siguiente reforma de la LPH se lleva a cabo por Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con

¹² LOSCERTALES FUENTES, D.: *Propiedad horizontal...*, cit., p. 121.

¹³ La reforma operada por la Ley 8/1999, se publica en el BOE num. 84, de 8 de abril de 1999 y entra en vigor el 28/04/1999. Esta reforma ha sido de gran calado afectando a los artículos 1, 2, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21. Además añade un nuevo art. 22 y el antiguo art. 21 se renumera como 23 aunque sin verse afectado su contenido.

¹⁴ En el nuevo art. 17.1. III se establece que: «La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación».

¹⁵ Ley 8/1999 entra en vigor el 28/04/1999 y la Ley 8/2013 entra en vigor el 28/06/2013.

discapacidad¹⁶. La principal reforma que efectúa es la del art. 10 LPH en el que se establece, sin necesidad de ser aprobada por la junta de propietarios, la obligación de la comunidad de propietarios a «realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes». En el caso de que el coste de las obras supere el límite cuantitativo de las tres mensualidades únicamente se podrán realizar pueden exigirse si se aprueban -en Junta de copropietarios- por acuerdo mayoritario de personas y de cuotas previsto en el art. 17.1 III LPH. En esta versión del art. 10 LPH todavía no se permite que el propietario que solicita este tipo de obras asuma personalmente el exceso de coste sobre las tres mensualidades.

Otra reforma tiene lugar al publicarse la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad¹⁷. Esta ley tiene por objetivo, tal como se dice en su Preámbulo, adecuar la regulación en materia de discapacidad a las directrices de la Convención Internacional sobre derechos de las personas con discapacidad, aprobada en Nueva York el 13 de diciembre de 2006. La Ley 26/2011, entre muchas otras leyes, modifica muy ligeramente la LPH (arts. 10.2 y 11.3). La reforma del art. 10.2 LPH supone un aumento del límite cuantitativo de las obras obligatorias por motivos de accesibilidad universal de tres a doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. Sigue sin contemplarse la posibilidad de que el propietario solicitante de las obras de accesibilidad asuma correr con los gastos que superen las doce mensualidades. En la modificación del art. 11.3 LPH se establece que este límite de doce mensualidades no será de aplicación cuando los acuerdos para la realización de obras de accesibilidad universal se aprueben válidamente. Entendemos que se está refiriendo a la aprobación de las obras para la supresión de barreras arquitectónicas con el voto favorable de la mayoría de propietarios y cuotas en Junta de propietarios contemplada por el entonces vigente art. 17.1 III LPH¹⁸.

Otra reforma de la LPH, ahora de gran calado, tiene lugar con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas¹⁹. A los afectos de las obras de supresión de barreras arquitectónicas y de la instalación de ascensor en particular, la nueva norma viene a suponer una suavización de los requisitos para la instalación del ascensor en el ámbito de la LPH²⁰. Para lograr esa flexibilización se reforman diversos preceptos. Así sucede con la modificación de la letra c) del art. 9 relativa a obligación de los propietarios a

¹⁶ La reforma operada por la Ley 51/2003, se publica en el BOE num. 289, de 3/12/2003 y entra en vigor el 4/12/2003. Este texto legal reforma los arts. 10, 11 y la norma 1ª del art. 17 LPH para relacionarla con el nuevo art. 10.

¹⁷ La reforma operada por la Ley 26/2011, se publica en el BOE num. 184, de 2/08/2011 y entra en vigor el 03/08/2011. Este texto legal reforma los arts. 10, 11 y la norma 1ª del art. 17 LPH.

¹⁸ Un extraño párrafo 2 se incorpora apartado 2 del art. 10 LPH que establece que: «Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el treinta y tres por ciento de sus ingresos anuales». Mediante este párrafo, que fue eliminado por la Ley 8/2013, realmente se estaba introduciendo un obstáculo para la realización de las obras obligatorias del art. 10 LPH.

¹⁹ La reforma operada por la Ley 8/2013, se publica en el BOE num. 153, de 27/06/2013 y entra en vigor el 28/06/2013. Esta norma afecta a la LPH de dos maneras: en primer lugar, deroga los arts. 8, 11 y 12; además modifica los arts. 2, 3, 9, 10, 17 y la disposición adicional.

²⁰ MARIÑO CALVO, F.: «La instalación...», cit.

consentir en su vivienda las servidumbres imprescindibles para la realización de obras, actuaciones o creación de servicios comunes (como es el caso de los ascensores). De este modo se sustituye y renumera al antiguo art. 5.1.c que fue introducido por la Ley 8/1999. En la nueva versión el contenido de las servidumbres es más amplio puesto que en la versión anterior solo se refería a la creación de servicios comunes y ahora se amplía a la realización de obras y actuaciones. Además, en la versión anterior los servicios comunes eran los que se acordaban conforme al art. 17 y en la nueva redacción se refiere a todas las «obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley». En consecuencia, las obras ex art. 10 LPH también podrán llevarse a cabo cuando se tenga que imponer una servidumbre.

En el caso del art. 10 LPH la reforma es de gran alcance por cuanto que el contenido de este precepto se amplía; la técnica utilizada consiste primero en reducir el número de párrafos de cinco a tres para al mismo tiempo ampliar el contenido de cada uno de ellos dotándolos de varias letras²¹. Entre otras medidas, que analizaremos más adelante, en el nuevo apartado 1.b) se establece la posibilidad que el solicitante de las obras asuma el exceso del coste de las obras en el caso de que aquellas excedan del límite de doce mensualidades a que está obligada a soportar la comunidad.

En el caso del art. 17 LPH, la reforma renumera el antiguo apartado 1 que pasa ser el nuevo apartado 2. Es de destacar que se introduce una importante medida como es la de unificar las mayorías previstas para la instalación de ascensores. Así pues, desaparece el antiguo sistema dual, del voto favorable de la mayoría cualificada de tres quintos votos de personas y cuotas para la el establecimiento y supresión de los servicios de ascensor (art. 17.1 III) y el voto favorable de la mayoría para «la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía» (art. 17.1 II). En adelante, se establece una misma mayoría para la instalación de ascensores tanto si se hace para eliminar barreras arquitectónicas como si se su instalación obedece a otros motivos.

La última reforma que incide en la materia objeto de este trabajo es la llevada a cabo por el RD Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler²². Estas reformas tienen por objeto impulsar la realización de obras de accesibilidad, según se dice en el Preámbulo del RD Ley. Para ello, en primer lugar, se modifica la letra f) del art. 9.1 LPH que incrementa hasta el 10% del último presupuesto ordinario la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios y se establece la posibilidad de que tales recursos se destinen a la realización de las obras obligatorias de accesibilidad previstas en el artículo 10.1.b) LPH. En segundo lugar, se modifica la letra b) del art. 10.1, en el sentido de incorporar otro apartado en el que se impone a la comunidad de propietarios la obligación de realizar las obras de accesibilidad en aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

²¹ El párrafo 1 del art. 10 contiene las letras a), b), c) y d). El párrafo 2 pasa a tener las letras a), b) y c). Finalmente, el párrafo 3 pasa a contar con las letras a) y b).

²² La reforma llevada a cabo por el RD Ley 7/2019, se publica en el BOE núm. 55, de 5 de marzo de 2019 y entra en vigor el 06/03/2019.

IV.- LA INSTALACIÓN OBLIGATORIA DE ASCENSOR

1. EL CARÁCTER EXCEPCIONAL DE LAS OBRAS OBLIGATORIAS

Como regla general la realización de cualquier tipo de obra en los elementos comunes de un edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal ha de ser aprobada en Junta de propietarios. Así se desprende del art. 14.c) LPH donde entre las facultades de la Junta se contempla la de aprobar «presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias». En el art. 17.2 LPH se establece sistema de acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios para la realización de obras o servicios el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso de personas con discapacidad, y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor. Sin embargo, en el art. 10 LPH se contiene una excepción a aquella regla general al regularse toda una serie de obras que tienen carácter obligatorio sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de propietarios. Como ya hemos mencionado la Ley 15/1995, salvando las distancias, constituyó en cierto modo un precedente de las obras obligatorias del art. 10 LPH.

Hoy en día la LPH cuenta con un doble régimen jurídico para instalar un ascensor, rampas u otros dispositivos mecánicos y electrónicos, y realizar las obras y actuaciones para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal. El sistema obligatorio del art. 10 LPH que no requiere el acuerdo previo de la Junta de Propietarios y el sistema voluntario de aprobación mayoritaria por la Junta ex art. 17.2 LPH. En este último caso la Junta es libre para aprobar o no aquel acuerdo, pero una vez válidamente aprobado obliga todos los comuneros. Este sistema es alternativo puesto que la ley no exige que en el caso de concurrir los requisitos del art. 10 LPH quede excluida la posibilidad de acudir a la vía del art. 17.2 LPH. En nuestra opinión, habida cuenta de las ventajas del sistema del art. 17.2 LPH, donde no hay limitación cuantitativa para la realización de obras de accesibilidad, esta constituye la primera opción a la que se recurre en un edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal cuando se quieren realizar aquel tipo de obras. De modo que la vía del art. 10.1.b) LPH es la única opción para instalar un ascensor cuando el solicitante sabe que no le va a ser posible alcanzar en la Junta (o ya lo ha intentado sin éxito) la doble mayoría de votos de personas y cuotas que exige el art. 17.2.LPH

La obligatoriedad de realizar obras en el inmueble de la comunidad, sin necesidad de contar con el acuerdo previo de la Junta, se estable por primera vez por la Ley 8/1999 si bien limitado a las obras necesarias para la conservación y mantenimiento del inmueble y de sus servicios para que aquel reúna las condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad. Hay que esperar hasta la Ley 51/2003 para que la obligatoriedad también se aplique a las obras de accesibilidad tras la reforma del apartado 2 del art. 10 LPH. Desde entonces este precepto ha sufrido posteriores modificaciones hasta llegar a su actual redacción²³.

En la vigente redacción del art. 10 LPH se establece: «1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del

²³ La obligatoriedad de las obras de accesibilidad del art. 10 LPH ha sido sucesivamente modificada por las Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Por el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Finalmente, por el RDLey 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler

título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones: 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. b) 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. 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.

2. OBLIGATORIEDAD DE LAS OBRAS POR ORDEN DE LA ADMINISTRACIÓN

En el art. 10.1 LPH se establece que las obras obligatorias que no requieren el acuerdo previo de la Junta de Propietarios, incluso si modifican el título constitutivo, cuando vengan impuestas por la Administración o sean solicitadas por los propietarios. En el inciso final del apartado a) del citado precepto se reitera la posibilidad de que la administración imponga trabajos y obras. En primer lugar, en la letra a) se establece la obligatoriedad de los trabajos y obras 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».

A partir de lo establecido en el art. 10.1.a) es evidente que si la obra de instalación, sustitución o actualización del ascensor viene impuesta por la autoridad administrativa competente (por lo general dependiente de las Comunidades Autónomas), esta será obligatoria para la comunidad. En este caso no se impone ningún límite a la decisión de la administración como sí que sucede el apartado 1.b) donde las obras y actuaciones han de resultar necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal. O cuando se impone un límite cuantitativo de doce mensualidades de gastos comunes para el caso de que se soliciten obras de accesibilidad por las circunstancias subjetivas de algunos de los usuarios del edificio.

3. OBLIGATORIEDAD DE LAS OBRAS POR CUESTIONES DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

El segundo tipo de obras obligatorias, sin acuerdo previo de la Junta de Propietarios que contempla el art. 10.1 LPH son las de realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal. Su regulación, introducida por la Ley 8/2013, se reparte entre las

letras a) y b) del apartado 1 del citado art. 10 LPH²⁴. En la letra a) se hace referencia a las obras necesarias para la conservación de inmueble para que este cumpla «requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal»²⁵. En la letra b) nuevamente se menciona la accesibilidad universal, si bien ahora se refiere a las «obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal».

Los requisitos básicos en materias de seguridad, habitabilidad, accesibilidad universal y ornato no son otros que los exigidos por el CTE²⁶. De modo que las obras obligatorias para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal es el último recurso que les queda a los propietarios que quieren instalar un ascensor cuando no han podido lograr el acuerdo mayoritario de la Junta ex art. 17.2 LPH, asimismo es la última solución cuando en su vivienda o local no hay usuarios con discapacidad ni mayores de setenta años. Este es el caso frecuente de los propietarios de oficinas o cualesquiera otros negocios de los edificios de Propiedad Horizontal que suelen estar en los entresuelos y plantas primeras altas. Se trata de edificios en los que, a pesar de contar con servicio de ascensor, estos no tienen parada ni puerta de acceso a los entresuelos. También encajaría en este supuesto el de algunos áticos o el de ascensores que no llegan a la planta baja y que arrancan en la primera alta.

En consecuencia, cualquier propietario de un piso o local de un edificio con estas particularidades arquitectónicas estará legitimado para instar a la Junta de Propietarios a que realice cuantas obras sean necesarias para que se cumplan los requisitos de accesibilidad previstos en el CTE²⁷. En favor de la accesibilidad universal está el art. 5 del TRLSRU que establece que todos los ciudadanos tienen derecho a «a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible» y a «b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate». De

²⁴ Esta regulación nos parece criticable Su regulación podría haberse ha hecho con una técnica jurídica mejorable en vez del «totum revolutum» puesto que al contemplarse junto con las obras obligatorias impuestas con la Administración (en la letra a) y con las obras solicitadas por los propietarios de pisos con usuarios con discapacidad o mayores de setenta años (en la letra b) invisibiliza este tipo de obras obligatorias.

²⁵ En la Ley 51/2003 se introduce por primera vez la accesibilidad como una de las condiciones estructurales que integran el mantenimiento del inmueble junto con las de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

²⁶ En el Preámbulo del CTE se establece que sus objetivos son los de mejorar la calidad de la edificación, y de promover la innovación y la sostenibilidad [...]. Se trata de un instrumento normativo que fija las exigencias básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones. A través de esta normativa se da satisfacción a ciertos requisitos básicos de la edificación relacionados con la seguridad y el bienestar de las personas, que se refieren, tanto a la seguridad estructural y de protección contra incendios, como a la salubridad, la protección contra el ruido, el ahorro energético o la accesibilidad para personas con movilidad reducida. En el art. 1.2 la «seguridad de utilización y accesibilidad» se contemplan como uno de los requisitos básicos para el que el CTE establece exigencias básicas. En el art. 9 se establece que el CTE desarrolla el requisito básico de funcionalidad ex art. 3.1.a) Ley 38/1999, relativo a la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con sujeción a las previsiones de (las entonces vigentes) Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (derogada por la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.), y en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones

²⁷ GALLEGU BRIZUELA, C.: *Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia*, La Ley, Las Rozas (Madrid), 2014, entiende que la accesibilidad universal es un concepto indivisible, en consecuencia, no puede cumplirse a medias. De ahí que a un edificio que no cumpla los requisitos básicos de accesibilidad universal le serán de aplicación las previsiones del art. 10.1.a). En ese caso se encontraría el edificio que carece de ascensor aun a pesar de contar con más de tres plantas de altura. MARIÑO CALVO, F.: «La instalación...», cit., también admite la posibilidad de que pueda exigirse la instalación de ascensor en un edificio antiguo que ahora incumple la normativa administrativa sobre ascensores.

modo que ser podrá exigir la aplicación del CTE en aquellos casos en que las obras de accesibilidad se requieran para un edificio con viviendas en los que por la antigüedad de su construcción no se exigía la instalación de ascensor. Todo ello con independencia de que en la vivienda del solicitante no hubiera personas con discapacidad o mayores de setenta años. De modo que cualquier propietario está legitimado para solicitar la instalación de un ascensor (o rampa accesible) en aquellos edificios de viviendas «en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio» por así exigirse en el apartado SUA9-1.1.2 CTE.

Como quiera que en el art. 10.1.a) los requisitos básicos en materia de accesibilidad universal no se vinculan a la existencia de personas con discapacidad o mayores de setenta años estas obras serán obligatorias al margen de que en la comunidad vivan personas con esas circunstancias físicas. En la doctrina se reconoce que el art. 10.1.a) no establece ningún condicionante cuantitativo ni subjetivo para la imposición de ascensor en los edificios con un determinado número de alturas²⁸. Por el contrario, en el art. 10.1.b) sí que se establece una limitación cuantitativa en materia de obras de accesibilidad ya que estas han de resultar «necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal». Esta limitación no será otra que la ya conocida de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, si bien ahora se fundamenta en art. 2.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana²⁹.

En nuestra opinión, nuevamente el legislador adolece de claridad expositiva puesto que la referencia a los «ajustes razonables» debería que haberse incluido en el art. 10.1.a) y no entremezclarlo con las obras solicitadas para cuando en el edificio hay usuarios con discapacidad o mayores de setenta años. Asimismo, debería de haberse incorporado en el texto la limitación de las doce mensualidades de gastos ordinarios.

La cuestión de la exigibilidad de las obras de accesibilidad de acuerdo a las previsiones del CTE cuando se trata de viviendas no ofrece dudas. Sin embargo, la jurisprudencia es vacilante en el caso de locales de negocio. En alguna sentencia se reconoce el derecho de unos copropietarios a compeler a la Comunidad de Propietarios a que ejecute las obras necesarias para dotar a la entreplanta (dedicada a oficinas) accesibilidad universal. Se trata de un entresuelo comercial que carece de acceso al servicio de ascensor y se solicita la apertura de una de acceso al mismo y una parada. En este caso no se invoca la existencia de personas con discapacidad ni mayores de 70 años³⁰. Por el contrario, en otros casos se dice que los

²⁸ MARIÑO CALVO, F.: «La instalación...», cit.

²⁹ El concepto de ajuste razonable se encuentra entre las definiciones del artículo 2.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: «Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes».

³⁰ La SAP Ourense (Sec. 1ª) 4 octubre 2021 (ECLI:ES:APOU:2021:635) reconoce ese derecho al Colegio de Médicos de esa ciudad, propietario de toda entreplanta, que llegó a asumir todo el coste de las obras. La acción ejercitada era la del art. 10.1.b) solicitando la ejecución de las obras por motivos de accesibilidad

requisitos de accesibilidad universal previstos en la Ley del Suelo solo son aplicables en el caso de viviendas o de zonas de uso público y que no concurren pisos o locales destinados a negocios. Por otra parte, los requisitos del CTE no son aplicables a los edificios ya edificados. En consecuencia, si en los entresuelos con edificios de oficinas no trabajan personas con discapacidad no es obligatoria la instalación de ascensor al amparo del art. 10.1 LPH³¹.

En nuestra opinión, ya no existen dudas respecto de la aplicación del CTE para los locales comerciales todas aquellas peticiones realizadas a partir de 2019. Así se desprende del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. Establece en su disposición final quinta que: [...] «Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios [...] que se aprueban en virtud del presente real decreto serán obligatorias, a partir del día 1 de enero de 2019, para los edificios [...] existentes que sean susceptibles de ajustes razonables». En su art. 5 (espacios situados en diferentes niveles) se establece: «1) Entre los espacios accesibles ubicados en cotas distintas existirá al menos un itinerario accesible entre diferentes niveles que contará, como mínimo, con un medio accesible alternativo a las escaleras. Los edificios de pública concurrencia de más de una planta contarán siempre con ascensor accesible. Los edificios de viviendas con más de dos plantas sobre la de acceso, en función del número de viviendas edificadas por encima de dicha planta de acceso contarán con rampa o con ascensor accesible, o bien cumplirán las condiciones que permitan su instalación posterior. 2). Se dispondrá en cada planta frente a la puerta del ascensor del espacio que permita el acceso a los usuarios en silla de ruedas o de personas con discapacidad con otras ayudas técnicas, excepto cuando el espacio disponible no lo permitiera en caso de edificios existentes». La realización de estas obras de accesibilidad en edificios existentes estará condicionada a que entren dentro del concepto de «ajustes razonables»

4. OBLIGATORIEDAD DE LAS OBRA POR CONCURRIR REQUISITOS SUBJETIVOS DE DISCAPACIDAD

En el art. 10.1.b), tras la referencia a las obras y actuaciones necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal se encuentra regulado el segundo supuesto de obras obligatorias solicitadas a instancia de los propietarios. En este caso se trata de obras que sólo pueden exigirse por los propietarios en el caso de que en su 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

universal. No se apoya su petición en la existencia de personas que cumplan los requisitos subjetivos de discapacidad ni edad superior a setenta años.

³¹ La SAP Valladolid (Sec. 1^a) 30 octubre 2020 (AC 2021, 60) deniega la concurrencia del requisito de accesibilidad universal en un edificio de Propiedad Horizontal en el que la entreplanta, dedicada a locales de oficinas, carece de parada del ascensor comunitario. No existe obligatoriedad de instalar ascensor porque no se trata de una imposición de la Administración; en la oficina no trabaja ninguna persona con discapacidad ni mayor de setenta años y las obras no pretenden dotar de ascensor a alguna vivienda sino a una oficina, tampoco se pretende salvar una altura superior a dos plantas, se dejaría aisladas a las personas mayores que viven en los pisos superiores durante la ejecución de las obras. Además, se destaca que el CTE no se aplica a los edificios ya construidos. Finalmente, el concepto de accesibilidad universal del art. 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, solo se aplica a viviendas o a espacios públicos.

elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior».

En principio, cualquier propietario puede solicitar las obras para realizar los ajustes razonables de accesibilidad para que se cumplan los requisitos del CTE al amparo del apartado 1.a) y el inciso primero del 1.b). En consecuencia, las obras solicitadas cuando existan usuarios de locales o edificios que tengan una discapacidad o sean mayores de setenta años, solo tiene sentido cuando se soliciten obras que no alcancen los parámetros exigibles para los denominados ajustes razonables de accesibilidad. Este será el caso de que soliciten medidas de accesibilidad a las que no obligue el CTE, como la instalación de ascensor (rampas, u otros dispositivos mecánicos y electrónicos) en un edificio en el que solo hay que salvar una planta, es decir un edificio con planta baja y primer piso o un edificio que once viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio. Este tipo de obras no podrán solicitarse por un propietario cualquiera al amparo del art. 10.a) puesto no existe incumplimiento de los requisitos básicos de accesibilidad universal, por ello se exige por la ley que se cumpla con el requisito subjetivo de la existencia de personas con discapacidad o mayores de setenta años.

No obstante, ante las dudas que tiene la jurisprudencia para autorizar obras de accesibilidad universal, cuando se trata de propietarios de oficinas u otros negocios, hace recomendable utilizar esta vía cuando en estos locales trabajen personas con discapacidad. Asimismo, cuando el propietario de un piso local en el que hay usuarios con discapacidad o mayores de setenta años no han conseguido el acuerdo mayoritario de la junta ex art. 17.2 LPH para realizar obras de accesibilidad estará abocado a solicitarlas por la vía del art. 10.1.b) LPH. Como hemos venido comentando las obras realizadas por la vía del art. 17.2 no están sometidas a ningún tipo de limitación.

En el art. 10. 1.b) existe un límite a partir del cual este tipo de obras dejan de ser obligatorias, se trata del «importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes». La nueva redacción del precepto difiere de la anterior en la que la limitación se refería al «importe total» que no excediera de doce mensualidades. A partir de este cambio, consecuencia de la Ley 8/2013, en la doctrina se estima que tienen la condición de obligatorias aquellas obras cuyo importe supere las doce mensualidades de gastos ordinarios, siempre que su repercusión anual no supere ese límite. De modo que es posible realizar obras de cuyo importe total supere ampliamente las doce mensualidades siempre este importe se difiera en el tiempo y no supere dentro de cada anualidad aquel tope de los doce meses³².

En el art. 17.2 LPH también existe una referencia a las personas con discapacidad, sin que exista la más mínima referencia a los mayores de setenta años³³. El problema que se plantea en ambos preceptos es que en ninguno de ellos existe una referencia a que clase de

³² MAGRO SERVET, V.: Guía práctica sobre ascensores en las comunidades de vecinos. La Ley, 2017; ESTRUCH ESTRUCH, J. Y VERDERA SERVER, R.: Acuerdos y actuaciones en propiedad horizontal, Aranzadi, Cizur Menor, 2016; MARIÑO CALVO, F.: «La instalación...», cit.,

³³ Hasta la reforma del art. 17.2 LPH en que se requerían diferentes mayorías para la aprobar la instalación de ascensor, según se tratase de una innovación (3/5 de los propietarios y de cuotas) o de motivos de accesibilidad (mayoría) era necesario determinar la condición de persona con discapacidad para poder exigir la instalación del elevador con un menor número de votos favorables. En consecuencia, era importante determinar si las personas mayores de setenta años se asimilaban a las personas con discapacidad. Sin embargo, tras la unificación de las mayorías en la última reforma del precepto el establecimiento de los servicios de ascensor está desligado de la existencia de personas de aquellas características en la comunidad.

discapacidad es la exigible ni tampoco a que grado de la misma se refiere. Sorprende que en ninguna de las sucesivas reformas de los arts. 10 y 17 LPH se haya abordado la cuestión de la prueba de la condición de persona con discapacidad³⁴. Por el contrario, en el todavía vigente art. 3.2 Ley 15/1995 se exige que la condición de minusválido se haga valer mediante certificación que lo acredite emitida por la Administración competente³⁵. Asimismo, en el art. 3.1 se exige que la discapacidad suponga una «disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas».

La vía más fácil para probar la existencia de una discapacidad es contar con el certificado de discapacidad a que se refiere la Disposición Adicional primera de la Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad. No existe ningún problema cuando la persona solicitante tiene reconocida una discapacidad del 33%. En algunas sentencias se acudía a lo dispuesto en otras normas administrativas como el art. 1.2 de la ahora derogada Ley 51/2003 para determinar el grado de discapacidad para que se puedan imponer las obras obligatorias del art. 10.1.b)³⁶. En la actualidad cabría aplicar el art. 4.2 del RDLeg. 1/2013, de 29 Noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. Asimismo, cabe aplicar el Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía.

El problema surge con aquellas personas con discapacidad deambulatoria que sin embargo no la tienen acreditada administrativamente. En este caso la doctrina se halla dividida a la hora de aplicar un concepto amplio o restringido de discapacidad³⁷. En el caso de la jurisprudencia

³⁴ MARIÑO CALVO, F.: «La instalación...», cit., señala que el art. 10.1.b) LPH respecto de la incapacidad no impone ningún tipo de límite ni grado ni la existencia de sentencia alguna de discapacidad.

³⁵ En la Ley 15/1995 hay referencias al “certificado de minusvalía” en los arts. 1.2, 3.2 y 4.1.

³⁶ En la SAP Málaga (Sec. 5ª) 28 julio 2020 (JUR 2020,365659) se reconoce la condición de discapacitados a los efectos del art. 10.1.b) LPH al aportarse «sendos certificados de grado de discapacidad -documentos 4 y 5- que acreditan que el Sr. Genaro tiene reconocido un grado de discapacidad de 33%, mientras que su esposa un 47%, lo que ofrece perfecta cobertura a los fines perseguidos, ya que el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad [...] que establece que “[...] a los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento. En todo caso, se considerarán que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad”. Esta precisión se hace a mayor abundamiento, por cuanto que ambos actores eran mayores de 70 años.

³⁷ Como ejemplos de ambas tendencias tenemos a los siguientes autores. En el caso de FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: “Instalación...”, cit., p. 337; TEJEDOR MUÑOZ, L.: “La eliminación de barreras...”, cit. p. 22 entiende que “pese a que la Ley actual no amplía el concepto, nos inclinamos por entender que tanto la ley 15/1995, de 30 de mayo, como la Ley 8/1999, de 6 de abril, son aplicables a las personas con discapacidad, término más amplio, y que actualmente resulta más adecuado, ya que con él se hace referencia a las personas que pueden presentar algún tipo de discapacidad física, sensorial, psíquica o intelectual, o una combinación de ellas, y se habla de personas con minusvalía cuando, además, tenemos en cuenta que estas personas, a menudo, se ven afectadas por una serie de factores sociales que limitan su participación plena en la sociedad. Por el contrario, CARRASCO PERERA, A.: “Comentario del art. 17” en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, 1999, Cizur Menor, p. 525, entiende que la expresión minusválido es un concepto normativo, no sociológico por lo que se corresponde con una categoría expresamente definida en las leyes, y por ello necesita una acreditación administrativa, competencia del INSERSO o de las CCAA que hayan asumido las correspondientes funciones. Así pues, el juez civil no puede calificar la minusvalía administrativamente no declarada, aunque se den las condiciones que bastarían para obtener una calificación de minusvalía. Asimismo,

menor en aquellos casos en los que se carecía de un reconocimiento administrativo de la discapacidad se ha efectuado una interpretación amplia del concepto de discapacidad³⁸. Incluso se ha justificado la utilización de este concepto amplio porque “con frecuencia existen personas que por ignorancia o falta de asesoramiento, aun padeciendo enfermedades aptas para calificarlas de minusválidas a efectos legales, no han acudido ante los Organismos públicos para solicitar y obtener dicha calificación”³⁹. Ello provoca que en muchas ocasiones no se exija en la práctica el reconocimiento administrativo de la situación de minusvalía, siendo suficiente su puesta en evidencia por otros medios⁴⁰.

Una tercera cuestión relativa a la discapacidad es que esta ha pertenecer al grupo de la discapacidad deambulatoria que se refiere a las alteraciones que dificultan o limitan la movilidad⁴¹. En consecuencia, la existencia de otros tipos de discapacidades, aun pesar de estar reconocidas por la vía administrativa no son suficientes para obligar a realizar los ajustes en materia de accesibilidad universal o la instalación de ascensores ex art. 10.1.b) y 17.2 LPH⁴².

Es de destacar que el art. 10. 1. b) no limita la condición de beneficiario al propietario de la finca de la vivienda, sino que se hace referencia expresa, a las personas discapacitadas o mayores de setenta años que vivan, trabajen o presten sus servicios voluntarios en la vivienda del propietario que requieran la realización de las obras de accesibilidad⁴³.

5. OBLIGATORIEDAD DE LAS OBRAS SUBVENCIONADAS AL 75%

El art. 10.1.b) ha sido objeto de una última reforma por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. En virtud de esta reforma se

FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: "Instalación...", cit., p. 340, es partidaria de acreditar por la vía administrativa el grado de discapacidad, máxime cuando la ley 51/2003 en su art. en su artículo 1º, considera personas con discapacidad “aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 33 por 100.

³⁸ Este concepto amplio de la discapacidad ha sido utilizado en la SAP Barcelona (Sec. 13ª) 3 febrero 2017 (AC 2017, 517) al estimar que pueden reclamar las obras obligatorias las personas con discapacidad, entendiéndose aquella en sentido amplio, y no limitado al concepto administrativo, como «la minusvalía que suponga una disminución permanente para andar en sentido amplio, subir escaleras, salvar barreras arquitectónicas, que precisen o no de prótesis o de silla de ruedas; es decir, en sentido amplio y en función de la supresión de la barrera arquitectónica concreta». En parecidos términos se han pronunciado las SSAP Barcelona (Sec. 19ª) 16 noviembre 2007 (JUR 2008, 30351) y 3 febrero 2005 (AC 2005, 283), Barcelona (Sec. 1ª) 5 diciembre 2002 (JUR 2002, 57385), Zamora 12 febrero 1999 (AC 1999, 112), SAP Girona (Sec. 2ª) 15 enero 1999 (AC 1999, 40), SAP. Burgos (Sec. 3ª) 9 marzo de 1998 (AC 1998, 4685), SAP A Coruña (Sec. 1) 8 septiembre 1998 (AC 1998, 1659).

³⁹ SAP Zamora 12 febrero 1999 (AC 1999, 112).

⁴⁰ FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: "Instalación...", cit., p. 337.

⁴¹ El art. 3 Ley 15/1995 si que era preciso al respecto, puesto que exigía que la discapacidad fuese «para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas».

⁴² La SAP Salamanca (Sec. 1ª) 28 mayo 2020 (JUR 2020,194806) establece que "Tanto el art. 10 como el 17.2 de la LPH deben ser interpretados correctamente y según lo previsto en el RD Legislativo 1/2013 . No toda situación de discapacidad o minusvalía, por muy alto que sea su grado, obliga a realizar los ajustes necesarios consistentes en la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, sino sólo aquella discapacidad o minusvalía que limite o comprometa la movilidad y para ello no es suficiente con los documentos aportados en este caso si un perito, especializado en medicina legal y valoración del daño corporal, tras examinar los documentos, llega a la conclusión de que el demandante tiene ligera limitación para actividad física diaria, asintomático en reposo o actividades habituales, en actividades superiores a la habitual desencadena fatiga, palpitaciones, disnea o dolor anginoso, pero no le impide subir, a paso normal, 17 escalones".

⁴³ FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: «Instalación...», cit., p. 338.

ha introducido un segundo apartado a la letra b) del párrafo 1 del art. 10 LPH en los siguientes términos: «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». El hecho de ir en un apartado diferente ha permitido que algún sector de la doctrina mantenga que ahora es posible la obligatoriedad de las obras del art. 10.1.b) LPH al margen de la existencia de personas con discapacidad o mayores de setenta años. Por otro lado, tampoco será de aplicación ningún tipo de límite cuantitativo⁴⁴.

6. EL PAGO DE LAS OBRAS OBLIGATORIAS

En el apartado 2 del art. 10 se establecen las reglas para el pago de las obras obligatorias contempladas en el art. 10.1 en las letras a) hasta la d). Este tipo de obras «a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono. b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa. c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales».

La obligatoriedad de este tipo de obras, como ya hemos anticipado, está sometido a un límite máximo fijado en el art. 10. 1.b) LPH al decir que el «importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes». No obstante, en ese mismo precepto se establece que «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. De modo que cuando el importe de las obras supere ese límite el solicitante de las mismas al tiempo que solicita su ejecución tendrá que comunicar a la Junta que asume el exceso sobre las doce mensualidades. Otra opción, sería la de solicitar a la Junta que asuma ella el exceso, lo que requerirá su aprobación mediante el sistema mayoritario previsto en el art.17.2 LPH.

7. LAS OBRAS OBLIGATORIAS Y LA JUNTA DE PROPIETARIOS

El hecho de que la obras en materia de accesibilidad universal y las solicitadas por propietarios con usuarios con discapacidad o mayores de setenta años previstas en el art. 10.1 LPH sean obligatorias no significa que puedan realizarse sin contar con la Junta de propietarios. Aquella, como mínimo, se tendrá que reunir para decidir como se va a efectuar la pertinente derrama para cubrir los gastos que tales obras originen y la determinación de los términos de su abono puesto que así lo exige el art. 10.2.a)⁴⁵. Por otro lado, el hecho de

⁴⁴ MARIÑO CALVO, F.: «La instalación...», cit.

⁴⁵ En la SAP Ourense (Sec. 1ª) 4 octubre 2021 (ECLI:ES:APOU:2021:635) se evidencia la necesidad de contar con la Comunidad de Propietarios el caso de las obligaciones obligatorias ex art 10.1 LPH, aun cuando sólo sea para decidir «sobre la forma en que dichas obras han de ser ejecutadas (aprobación del proyecto, contratación de la empresa constructora, aprobación del presupuesto, etc...) y, en su caso, sobre la derrama y distribución del gasto entre la totalidad de los propietarios y sobre la participación del nuevo piso o local en los gastos de mantenimiento del servicio, de no estar ya establecido, pero carece de facultades para rechazar la ejecución de la obra solicitada».

que estas obras se impongan en unos casos por las Administraciones Pública o a instancia de los propietarios no supone que aquellos puedan realizar directamente las obras. En el sistema de la Ley 15/1995 el solicitante sí que era el promotor de aquellas obras, pero en el sistema de la LPH sólo la Junta puede actuar como promotora de las mismas y contratar con una empresa. Así pues, como sucede en todo contrato de obra, la Junta será la propietaria y promotora de la obra mientras que una empresa externa, la constructora, será la que realice las obras. De modo que tanto la Administración como los propietarios que soliciten las obras ex art. 10 LPH serán terceros ajenos al contrato de obra. En consecuencia, no es posible realizar las obras obligatorias sin que el interesado previamente haya compelido a la comunidad a la ejecución de estas obras obligatorias de accesibilidad⁴⁶. Ante el silencio de la Ley respecto a como se ha de efectuar la solicitud del inicio de las obras a la Junta estimamos que el interesado debería de actuar de manera similar a lo previsto en el art. 4 de la Ley 15/1995: en primer lugar, deberá solicitar por escrito a la comunidad la necesidad de realizar determinadas obras para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal. Para ello tendrá que alegar que en su petición concurren los supuestos de hecho, así como los requisitos exigidos por el art. 10.1.a) y b). En segundo lugar, tendrá que alegar que en su piso o local concurren de los requisitos subjetivos del art. 10.1.b) por vivir, trabajar o prestar servicios voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años. Debería de aportar, aunque la ley no lo exige, las certificaciones del Registro civil para probar que la edad igual o superior a los 70 años y el certificado del grado de discapacidad de la autoridad administrativa competente. En el caso de obras de cierta complejidad, también sería aconsejable que aportara un proyecto técnico a los efectos de determinar que las obras de adecuación están dentro del límite cuantitativo de las doce mensualidades. Asimismo, en el caso de superarse el citado límite de las doce mensualidades también tendría que indicar que está dispuesto a pechar con esos gastos que ya no son obligatorios. En su caso, también tendría que indicar a la Junta la existencia de ayudas públicas que alcanzan al 75% del importe de las obras.

El hecho de que una obra de las contempladas en el art. 10 LPH sea obligatoria no significa que tenga que realizarse automáticamente solo porque sea solicitada por alguno de los propietarios⁴⁷. La Junta tendrá que reunirse y deliberar sobre las peticiones efectuadas por el propietario solicitante y determinar si esas obras son o no necesarias⁴⁸. Para ello tendrá que verificar si concurren los requisitos objetivos del art. 10.1.a) así como los subjetivos y cuantitativos en el caso del art. 10.1.b) LPH. Además, tendrá que analizar la viabilidad técnica de las obras e instalaciones solicitadas⁴⁹. En el caso de estar conforme con la solicitud, por así haberse aprobado por la mayoría prevista ex art. 17.2 LPH, se tendrán que empezar todos los trámites administrativos para iniciar las obras, así como la contratación de una empresa constructora. En ocasiones será necesario la realización de posteriores Juntas para aprobar una de las diferentes alternativas técnicas que se han presentado a la propuesta por el solicitante para la supresión de las barreras arquitectónicas. En el supuesto en el que la Junta

⁴⁶ LOSCERTALES FUENTES, D.: *Propiedad horizontal...*, cit., p. 119, considera excesivo que se diga que las obras del art. 10 LPH no necesitan el acuerdo de la Junta de Propietarios pues, de una forma u otra, al final el asunto tendrá que pasar por este órgano colectivo, que es la máxima representación de la Comunidad, sobre todo si hay que modificar el Título con nueva inscripción registral o cuando se trate de exigir responsabilidades a un comunero.

⁴⁷ LOSCERTALES FUENTES, D.: *Propiedad horizontal...*, cit., pp. 119-120, estima que la Junta tiene que reunirse para determinar si se realiza o no la obra solicitada al amparo del art. 10 LPH, puesto que la necesidad puede ser una cuestión subjetiva y, por otro lado, la Comunidad no puede estar a las órdenes de una minoría.

⁴⁸ LOSCERTALES FUENTES, D.: *Propiedad horizontal...*, cit., p. 120, entiende que en el caso de obras por vía administrativa la Junta no tiene que reunirse para determinar su necesidad.

⁴⁹ Así se manifiesta la SAP Ourense (Sec. 1^ª) 4 octubre 2021 (ECLI:ES:APOU:2021:635)

se niegue a la realización de las obras queda expedita la vía judicial⁵⁰. La existencia de un acuerdo que deniegue la ejecución de las obras no priva al solicitante de su derecho puesto que este tiene su acomodo en el art. 10.1.b) LPH y no en la existencia de un acuerdo de la Junta⁵¹. En este tipo de procedimientos los propietarios suelen solicitar al Juzgado la nulidad del acuerdo denegatorio de la Junta y la declaración de la obligatoriedad de la obra solicitada⁵². El proceso en el que se sustancia este tipo de peticiones es el ordinario de acuerdo con las previsiones del art. 249.1.8 LEC⁵³.

V.- LA INSTALACIÓN VOLUNTARIA DE ASCENSOR

1. RÉGIMEN DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS: MAYORÍA EXIGIBLE.

En la actual redacción del art. 17.2 LPH, introducida por la Ley 8/2013, se ha simplificado sistema para el establecimiento de los servicios de ascensor. La reforma ha eliminado el anterior doble sistema para la instalación de ascensores, según que esta obedeciera a motivos de accesibilidad o a motivos de habitabilidad. Ambos sistemas se han unificado y ahora solo se requiere el voto favorable de la mayoría de propietarios, que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación para la instalación de ascensor en un edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal⁵⁴. El nuevo régimen para la instalación de ascensor es único, y opera al margen de que la instalación del ascensor obedezca a motivos de accesibilidad o se trate de una innovación o mejora necesaria. Todo ello con independencia de lo establecido en el art. 10.1.a) y b) para las obras obligatorias por razones de accesibilidad.

La anterior redacción del apartado 1º del art. 17 LPH introducida por la Ley 51/2003, provocaba confusión por establecer un doble sistema de mayorías para la instalación de ascensor. En el caso de tratarse de la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía se exigía el voto favorable de la doble mayoría de personas y de cuotas (art. 17.1. III LPH). Por el contrario, en el caso del establecimiento o supresión de los servicios de ascensor (y otros servicios) se requería el voto favorable de la

⁵⁰ Al respecto la SAP Ourense (Sec. 1ª) 4 octubre 2021 (ECLI:ES:APOU:2021:635) pone de manifiesto que el derecho del comunero nace del art. 10.1.b) LPH, se trata de una acción de carácter real y que por lo tanto no exige un acuerdo previo denegatorio de la Junta de Propietario. En consecuencia, no le afectan los plazos de caducidad del art. 18 LPH.

⁵¹ En este sentido la SAP Ourense (Sec. 1ª) 4 octubre 2021 (ECLI:ES:APOU:2021:635).

⁵² Este es el caso de la SAP Alicante (Sección 5ª) 28 enero 2020 (AC 2020, 1024) en la que varios vecinos, ancianos y con altos grados de discapacidad, solicitan la nulidad del acuerdo de la junta de propietarios que desestima su petición de instalación de un ascensor. En su petición a la comunidad los actores alegaron que aquella instalación era obligatoria por su condición de personas con discapacidad y mayores de 70 años. En ambas instancias se decreta la nulidad del acuerdo de la Junta y la obligación de instalar el aparato elevador.

⁵³ LOSCERTALES FUENTES, D.: *Propiedad horizontal...*, cit., p. 119.

⁵⁴ El art. 17.2. LPH establece que: “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”.

mayoría cualificada de las tres quintas partes del total de personas y de cuotas (art. 17.1. II LPH).

A su vez, la obligatoriedad del pago de las obras aprobadas por la comunidad también estaba sujeto a un doble régimen. En primer lugar, en el caso de que la realización de obras se debiese a motivos de accesibilidad toda la comunidad quedaba obligada al pago de los gastos. En segundo lugar, en el caso de que las obras de instalación de ascensor no tuviesen la condición de innovaciones exigibles, el entonces vigente y ahora derogado art. 11.2 LPH permitía que los disidentes no quedasen obligados cuando la cuota de instalación de tales obras superase tres mensualidades (luego doce) ordinarias de gastos comunes⁵⁵.

No obstante, algunas sentencias anteriores a la Ley 8/2013 ya venían advirtiendo que la realidad social exigía que la instalación del ascensor tenía que ser considerada como un servicio común de interés general⁵⁶.

La vía voluntaria para la instalación de ascensores por acuerdo mayoritario de la Junta es más recomendable que la obligatoria porque al existir un acuerdo vinculante para toda la comunidad ya no se aplican los límites personales y cuantitativos del art. 10.1.b) LPH⁵⁷. En consecuencia, el art. 17.2 es aplicable al margen de que en alguna de las viviendas o locales de un edificio de Propiedad Horizontal «vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años. Por otro lado, tampoco se aplica el límite cuantitativo de doce mensualidades de gastos comunes. Asimismo, los acuerdos aprobados por la Junta pueden incluso mejorar los requisitos mínimos de accesibilidad exigidos por el CTE. Finalmente, el art. 17.2. II establece que cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras accesibilidad toda la comunidad queda obligada para el pago de gastos aun cuando su importe repercutido supere el mencionado límite de las doce mensualidades.

La vía voluntaria ex art. 17.2 LPH solo presenta el inconveniente de que hay que contar con el voto favorable de la mayoría de la Junta de propietarios y de cuotas. Pero en el caso de conseguirse este *quorum* la Comunidad, a diferencia del sistema del art. 10.1.b), asume el coste total de las obras sin ningún tipo de límite. En consecuencia, en aquellas comunidades en la que concurran los requisitos de personas con discapacidad o mayores de setenta años ex art. 10.1.b) LPH siempre será más conveniente intentar lograr el acuerdo para la instalación del ascensor por la vía del art. 17.2 LPH. Solamente, cuando ello no fuera posible es cuando habría que recurrir al procedimiento obligatorio ex art. 10.1.b) LPH.

⁵⁵ El límite de tres mensualidades se introduce en el art. 11. 3 LPH por la Ley 51/2003; más tarde es sustituido por el de doce mensualidades por mor de la Ley 26/2011. Finalmente, el art. 11 será derogado por la Ley 8/2013.

⁵⁶ En la STS 20 julio 2012 (RJ 2012,8608) se estima que la instalación de un ascensor en un edificio que carece del mismo **como** obra necesaria al decir que «[...] la instalación de un ascensor en un edificio que carecía del mismo y que es necesario para la habitabilidad del inmueble, constituye un servicio o mejora exigible» (STS 20 de octubre de 2010 [RJ 2010, 7591]). En definitiva, la instalación de un ascensor en un edificio que carece de este servicio, al ser una mejora de la accesibilidad y habitabilidad del inmueble, conforme a lo dispuesto en el artículo 17.1 LPH, será suficiente, una mayoría de 3/5 para su válido establecimiento, sin perjuicio de que, en caso de que se trate de suprimir barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, sea suficiente una mayoría simple (artículo 17.1 LPH , párrafo tercero)».

⁵⁷ MARIÑO CALVO, F.: «La instalación...», cit., p.

VI.- PROBLEMÁTICA QUE GENERA LA INSTALACIÓN EX NOVO DE ASCENSOR

El hecho de que las últimas reformas legales hayan suavizado y simplificado el procedimiento para la instalación de ascensores en los edificios de Propiedad Horizontal no significa que todavía queden toda una serie de aspectos polémicos respecto de los acuerdos de instalación de ascensores.

1. DEL VOTO UNÁNIME AL MAYORITARIO

El régimen de mayoría establecida en el art. 17.2 LPH para la instalación de ascensor es una excepción a la regla de la unanimidad establecida en el párrafo 6 de ese mismo artículo que se exige para la validez de todos aquellos acuerdos no regulados expresamente en el art. 17 LPH que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo.

El excesivo rigor de la regla de la unanimidad para cualquier acuerdo que supusiera una modificación del título constitutivo comenzó a suavizarse con la Ley 3/1990 que la rebajó a tres quintas partes de las cuotas de participación para las obras de supresión de barreras de arquitectónicas que dificulten la movilidad de las personas con minusvalía⁵⁸. Otro gran esfuerzo para flexibilizar esta regla se efectuó por la Ley 8/1999 que suprime la unanimidad para el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor siendo exigible -en adelante- el voto favorable de las tres quintas partes⁵⁹. Al mismo tiempo, se rebajan los votos necesarios para realizar las obras de supresión de barreras arquitectónicas desde la mayoría cualificada de los tres quintos de personas y de cuotas al de la mayoría simple de propietarios y cuotas. Finalmente, como hemos comentado, este sistema dual se unifica con la Ley 8/2013 donde el nuevo art. 17.2 LPH ya no exige para la instalación de ascensor que esta responda a motivos de accesibilidad, de modo que ahora todo se reduce a la obtención del voto favorable de la mayoría de votos de propietarios y de cuotas⁶⁰.

2. CÓMPUTO DE LOS VOTOS NECESARIOS

El acuerdo sobre instalación del ascensor de acuerdo con las previsiones del art. 17.2 LPH está sometido al régimen de mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. La doctrina estima que, a pesar de la poca concreción del precepto, la mayoría a la que se refiere el precepto es la de propietarios que conforman la

⁵⁸ De manera un tanto sorprendente, en la doctrina CARRASCO PERERA. A.: «Comentario» cit., p. 491, se llega a considerar que la exigencia de 3/5 para la adopción de estos acuerdos que introdujo la Ley 8/1999 “impone un tipo de mayoría de votos que es más exigente que el que hasta ahora se venía requiriendo por los Tribunales”, que se limitaba en ocasiones a la simple mayoría, y que, por ello, “la mayoría exigida por la nueva ley no dulcifica la regla de la unanimidad, sino que corrige una más flexible regla de mayoría que venían aplicando los tribunales”.

⁵⁹ La propia Exposición de Motivos de la Ley 8/1999, pone en evidencia al requisito de la unanimidad al decir que “[s]e considera así hoy en día que la regla de la unanimidad es en exceso rigurosa, en cuanto obstaculiza la realización de determinadas actuaciones que son convenientes para la comunidad de propietarios e incluso, por razones medioambientales o de otra índole, para el resto de la colectividad. Se ha considerado así conveniente flexibilizar el régimen de mayoría para el establecimiento, de determinados servicios (porterías, ascensores, supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas con minusvalías, servicios de telecomunicación, aprovechamiento de la energía solar, etc.)”.

⁶⁰ MARINO CALVO, F.: «La instalación...», cit., estima que el art. 17.2 LPH es el general para la instalación del ascensor con independencia de su finalidad.

comunidad y no la mayoría de propietarios que han asistido a la Junta de propietarios en la que se tiene que decidir la instalación del aparato elevador. No obstante, puede conseguirse esta mayoría de propietarios y de cuotas aun cuando no todos los comuneros necesarios para alcanzarla hayan asistido a la Junta en virtud de la figura del voto presunto de los ausentes⁶¹. En este sentido, el art. 17.8 LPH establece una presunción de voto favorable respecto de los titulares ausentes no privados del derecho de voto⁶². Cuestión diferente es la del voto del comunero presente que se abstiene puesto que su voto no se computará ni en favor ni en contra de la mayoría obtenida⁶³.

Para configurar la mayoría *ex* art. 17.2 LPH hay que partir del hecho de que se trata de un acuerdo para el que no se requiere la unanimidad; por este motivo sólo tendrán derecho a voto sólo aquellos propietarios que se encuentren al corriente de sus obligaciones, puesto que según establece el artículo 15.2 LPH., aquellos que al inicio de la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de sus deudas vencidas con la comunidad no sólo no tendrán derecho a voto sino que su persona y su cuota de participación no será computada a los efectos de alcanzar las mayorías exigidas por la Ley. Así, los propietarios morosos privados del derecho de voto, así como sus cuotas, no se computan. De este modo, y excepción hecha de los morosos, cada propietario contará como un voto, sumando además los correspondientes coeficientes de participación para comprobar que se obtiene la doble mayoría requerida (mayoría cualificada de votos personales totales y de las cuotas de propiedad).

⁶¹ LOSCERTALES FUENTES, D.: *Propiedad horizontal...*, cit., pp. 210 y 211, afirma que no se trata de una mayoría simple de los asistentes, sino que hay que alcanzar el acuerdo mayoritario sobre el total de los propietarios y de las cuotas de participación, como dice expresamente el precepto legal. En consecuencia, esto supone que hay que utilizar el sistema señalado para las decisiones donde hay obligación de comunicación y esperar la contestación de los ausentes.

⁶² El art. 17.8 LPH (redactado por la Ley 8/2013) establece que: « Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción».

⁶³ La SAP Palencia (Sec. 1ª) 30 abril 2020 (JUR 2020, 185850) analiza el valor del voto de quien se abstiene: «1ª.- No debe de confundirse el "voto del ausente" con el "voto del presente" que se abstiene. El voto del presente que se abstiene es un voto expreso, emitido, presente y válido y con la eficacia que luego se determinará para la verificación de si se ha obtenido la mayoría decisoria precisa en función del tipo de acuerdo analizado. Por el contrario, el voto del ausente en un "voto presunto", en que la propia ley determina (art 18 LPH) su sentido; de tal manera, que si se emite en 30 días después del acuerdo inicial será positivo o negativo, pero, si no se hace mención alguna por el comunero una vez notificado del acta de la junta, será, por imperativo legal, un voto positivo y se sumará en cuota y persona a la mayoría ya obtenida y como medio para obtener el acuerdo diferido sumando los positivos presentes positivos más los presuntos positivos del ausente. En definitiva, en ningún caso el voto de abstención es asimilable al voto del ausente.

2ª.- [...] los votos que se computan para verificar las correspondientes mayorías son los que se emiten a favor o en contra de un determinado punto del orden del día y emitidos: bien en forma expresa o bien en forma presunta. Un vecino/propietario tiene derecho a abstenerse, pero no tiene derecho a que su abstención haga ingobernable la comunidad y se perturben las mayorías con alteración del "quorum" de decisión. [...] el voto del propietario en el sentido de abstención, no se computa ni a favor, ni en contra, para obtener las mayorías y en nuestro caso la derivada del art 17-2 LPH. La comunidad debe de ser eficaz y operativa y no se puede bloquear y hacerse ingobernable perturbando el sistema de mayorías y menos en obras necesarias de accesibilidad y habitabilidad; y sin que ello suponga modificar el régimen de la doble mayoría cuya aplicabilidad ni se altera, ni se excluye, por no computarse en ningún sentido el voto de abstención».

En el caso de que sólo con el voto de los asistentes a la Junta -incluso por representación ex art. 15.1 LPH- se consiga la mayoría de personas y de cuotas exigida el acuerdo ya será vinculante. Sin embargo, hay que tener en cuenta que el art. 16.2 establece que si en la reunión de la Junta no concurrieran la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, si bien en este caso sin sujeción a «quorum». En el caso de que ni tan siquiera con los votos de la segunda convocatoria fuera posible alcanzar la mayoría habrá que esperar a que transcurra el plazo de 30 días naturales dentro del cual los propietarios ausentes, debidamente citados y una vez informados del acuerdo adoptado, podrán manifestar su discrepancia. El voto discrepante de los ausentes podría hacer que la negativa de la Junta a instalar el ascensor se convirtiese en un acuerdo favorable si con ellos se alcanzara el «quorum» de la mayoría exigida por el art. 17.2 LPH.

Adoptado válidamente el acuerdo al amparo del artículo 17.1, habiéndose obtenido las mayorías previstas en el mismo, computadas como hemos señalado, lo acordado obligará entonces a todos los propietarios, incluidos los disidentes, aunque no vayan a hacer uso del servicio, como los locales comerciales o viviendas que tengan acceso directo a la vía pública⁶⁴. Quienes hayan votado en contra del acuerdo de instalación del ascensor siempre tendrán la posibilidad de impugnar aquel acuerdo teniendo en cuenta las previsiones del art. 18 LPH. En el apartado 1º de ese precepto se establecen las causas por las que se pueden impugnar los acuerdos de la Junta: «a) [c]uando 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».

La acción para impugnar los acuerdos caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta, salvo que se trate de acuerdo contrarios a la ley o los estatutos (como el clásico supuesto de los locales a los que se exime del pago de gastos de ascensor) en cuyo caso el plazo será de un año (art. 18.3 LPH)⁶⁵.

Hay que tener en cuenta que quien ejercite judicialmente la impugnación también debería solicitar que se adopte como medida cautelar la suspensión de la ejecutividad del acuerdo para evitar perjuicios mayores. Debe procederse así puesto que del art.18.4 LPH se deduce que la impugnación judicial de los acuerdos de la Junta no produce de manera automática la suspensión de los mismos (*ex* artículo 18.4 LPH)⁶⁶.

En todo caso hay que tener en cuenta que el art. 18.2 LPH establece que: «Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. 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».

⁶⁴ FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: «Instalación...», cit., pp. 348-349.

⁶⁵ En el caso de los ausentes el plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo (art. 18.4 LPH).

⁶⁶ LOSCERTALES FUENTES, D.: *Propiedad horizontal...*, cit., p. 212.

3. INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN UN ELEMENTO COMÚN

La regla general en materia de instalación de un elemento común como es el ascensor es que esta tenga lugar en un elemento de esa misma naturaleza. Así cabe deducirse del art. 17.2 LPH, que en primer lugar admite la validez de los acuerdos que tengan por finalidad la realización de obras o establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas y, en todo caso, el establecimiento del ascensor. No obstante, como en mitad de ese mismo párrafo se inserta la expresión «incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos» se está poniendo en evidencia que también podrá afectar a elementos privativos, como analizaremos más adelante. No obstante, la doctrina advierte que la instalación del ascensor no puede aprovecharse para alterar otros elementos comunes más allá de lo estrictamente necesario, de modo que con la excusa del ascensor no pueden modificarse otros elementos comunes como el portal o los patios interiores⁶⁷. Cuestión diferente es que esas alteraciones se incluyeran como propuestas separadas en el orden del día de la Junta de Propietarios y resultaran votadas favorablemente.

El establecimiento *ex novo* de un ascensor sobre un espacio común en ocasiones puede perjudicar a los propietarios que tengan un uso privativo sobre el mismo. Así sucede cuando el ascensor se tiene que ubicar en un patio de luces común sobre el que tienen un uso exclusivo, reconocido en el título constitutivo, uno o varios de los comuneros. Los perjuicios que se le pueden causar a este comunero son la pérdida total o parcial del uso del patio, o incluso la pérdida de un derecho de luces y vistas en el caso de que la instalación del ascensor le tape alguna ventana⁶⁸.

El comunero cuyo uso privativo sobre un elemento común se viera menoscabado por la instalación de un ascensor, tendrá derecho a ser compensado por los daños y perjuicios ocasionados por aquella ocupación, de modo similar a como ocurre cuando se impone una servidumbre de ascensor sobre un elemento privativo ex art. 9.1.c) LPH⁶⁹. La doctrina estima

⁶⁷ LOSCERTALES FUENTES, D.: *Propiedad horizontal...*, cit., pp. 271-272.

⁶⁸ La STS 11 febrero 2009 (RJ 2009,1482) admite la limitación del uso privativo de un patio luces para determinados comuneros cuando no hay otra alternativa para instalar un ascensor. La SAP Valladolid (Sec. 1ª) 9 marzo 2020 (JUR 2020, 151761) también admite la constitución de una servidumbre ocupando 1,74 m del trastero de uno de los comuneros situado en un patio interior. Se estima la instalación del ascensor porque no afecta a las luces y vistas, relativas por tratarse de ventanas de un patio interior. La SAP Madrid (Sec.8ª) 24 septiembre 2015 (JUR 2016,271109) admite la instalación del ascensor en el patio de ventilación titularidad privativa del actor. Se constituye una servidumbre sobre el patio estableciendo una indemnización por daños y perjuicios, en ejecución de sentencia.

⁶⁹ Se deniega la constitución de servidumbre en patio de luces en la SAP Huesca (Sec. 1ª) 14 abril 2020 (JUR 2020, 199328) por estimarse excesivo el perjuicio que se causa al propietario de una vivienda de la planta baja al que se le priva de luz y ventilación como consecuencia de la mencionada instalación. La falta de luces conllevaba a que las habitaciones afectadas pasaran a merecer la calificación técnica de trastero, por otra parte la junta no propuso ningún tipo de indemnización. En la SAP Valencia (Sec. 7ª) 1 marzo 2018 (JUR 2018,103625) se deniega la servidumbre de colocación del ascensor por el patio interior y ocupando unos 5 m2 de los bajos comerciales por suponer un incumplimiento de normas constructivas y de ser contraria a la seguridad del edificio. Además, la afección sobre el elemento privativo del primero puede impedir o mermar sustancialmente su aprovechamiento, más allá de lo que constituye el verdadero contenido y alcance de la servidumbre como limitación o gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño según el art. 530 CC. La SAP Guipúzcoa (Sec. 3ª) 15 febrero 2016 (JUR 2016,77572) no se estima la constitución de servidumbre que requiere la ocupación de una superficie de 3.58 m2 de un local privativo así como la ocupación de una superficie de 2.67 m2 de espacio común destinado a servicio común para los tres locales de planta baja. Se señala que existe otra alternativa técnica como la instalación del ascensor

pertinente esta indemnización de daños y perjuicios, aun a pesar de que en este caso la servidumbre en este caso se impone sobre un elemento común; puesto que no sería justo que mientras la mayoría de propietarios (incluidos ellos mismos) se benefician con el establecimiento del nuevo servicio, otros tengan que asumir toda una serie de perjuicios⁷⁰.

4. INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN ELEMENTOS PRIVATIVOS

En algunas ocasiones la única solución técnica para la instalación de un ascensor exige la ocupación de parte del piso o local privativo de alguno de los comuneros. La afectación de elementos privativos es una cuestión mucho más compleja que la de los elementos comunes.

En el caso en que no sea técnicamente viable la instalación del aparato elevador en algún elemento común, como el hueco de la escalera o el patio de luces, aquel podrá establecerse total o parcialmente sobre elementos privativos. Así, se deduce del vigente art. 9.1.c) LPH, reformado por la Ley 8/2013, que establece como una obligación del propietario la de consentir en su piso o local, además de las reparaciones que exija el inmueble la de «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»⁷¹. Esta servidumbre puede exigirse para el caso de la instalación del ascensor, cuando sea necesario que este ocupe un espacio en un piso o local privativo⁷². En la doctrina se estima que el art. 9.1.c) será de aplicación tanto al caso de instalación obligatoria ex art. 10.1.b) LPH como de instalación acordada por la junta de propietarios (art. 17.2 LPH)⁷³. Y

por el patio de luces. No se admite la servidumbre por cuanto priva de uso y funcionalidad a los locales afectados.

⁷⁰ FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: «Instalación...», cit., p. 349.

⁷¹ Esta servidumbre sobre los elementos privativos se introduce por la Ley 8/1999, si bien allí solo se refería a las «servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes».

⁷² La jurisprudencia ha admitido que esta servidumbre puede imponerse para la instalación de ascensores STS 10 marzo 2016 (RJ 2016,953) 17 octubre 2013 (RJ 2013,6976), 17 octubre 2013 (RJ 2013, 7062), STS 20 julio 2012 (RJ 2012,8608), 6 septiembre 2011 (RJ 2011, 6698), 10 octubre 2011 (RJ 2011, 7410), 4 octubre 2011 (RJ 2011,7420) 4 octubre 2011 (RJ 2011, 6698), STS 22 diciembre 2010 (RJ 2011,17), 15 diciembre 2010 (RJ 2011, 2), 24 noviembre 2010 (RJ 2011, 577) 22 octubre 2010 (RJ 2011,17), 18 diciembre 2008 (RJ 2009,157). Así en las SSTs 17 octubre 2013 (RJ 2013,6976) y 20 julio 2012 (RJ 2012,8608) se dice que «Esta Sala ya ha tenido ocasión de pronunciarse respecto a los problemas surgidos en aquellas ocasiones en las que la instalación de un ascensor, en aquellos inmuebles que no tienen este servicio, exige la ocupación de parte de un espacio de naturaleza privativa, ocupación, que con carácter general no va a contar con el consentimiento del propietario afectado. El problema se ha resuelto a partir de la ponderación de los bienes jurídicos que se ven afectados. De un lado el derecho del propietario a no ver perjudicado su derecho de propiedad, y de otro el de la comunidad de propietarios a instalar un ascensor, como elemento que garantizará la accesibilidad y la habitabilidad del inmueble. Establecido por esta Sala que en estos supuestos en los que es necesaria la ocupación de un espacio privativo, se constituye una servidumbre (SSTS 22 octubre 2010 (RJ 2011,17) o 6 septiembre 2011 (RJ 2011, 6698), se ha declarado, con valor de doctrina jurisprudencial que «[l]a instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo» (STS 10 de octubre de 2011 (RJ 2011, 7410)». También está el caso de la STS 18 diciembre 2008 (RJ 2009,157) admite la constitución de una servidumbre para la instalación de un ascensor sobre un local privativo. Estima que «El local del actor tiene 264,47 metros cuadrados y la ocupación necesaria del ascensor sería de la superficie de 3,07 metros cuadrados, lo que no ocasionaría un perjuicio irreparable al local, ni al negocio de bar instalado en el mismo».

⁷³ MARIÑO CALVO, F.: «La instalación...», cit.,

cuanto se trate de una instalación por acuerdo obligatorio, la constitución de la servidumbre sobre elementos privativos quedará sujeta al mismo régimen que el propio acuerdo de instalación, aunque existen ciertos límites.

No obstante, la imposición de la servidumbre sobre un elemento privativo -o incluso sobre un elemento común de uso exclusivo- no tiene carácter absoluto, sino que está sometida a ciertos límites, puesto que en ningún caso puede suponer ni la expropiación ni una privación importante de la utilidad del local privativo, sino que tendrá que tratarse de una afectación parcial del mismo⁷⁴. Del mismo modo que existen límites para la imposición de la servidumbre, también existen para la negativa a la misma, hasta el punto que en algún caso se ha mantenido que la oposición sin justificación razonable por el propietario constituye un supuesto de abuso de derecho⁷⁵.

En cualquiera de ambas posibilidades, ascensor instalado sobre elementos comunes o privativos, las partes enfrentadas suelen presentar diferentes soluciones técnicas⁷⁶. En todo caso el juez tendrá que examinarlas y optar por aquella que determine el lugar y forma de instalación del ascensor de la manera resulte más acorde al objeto pretendido y, al mismo tiempo, **menos perjudicial para los copropietarios** que tengan que soportar la servidumbre⁷⁷. En alguna ocasión se ha admitido la impugnación del acuerdo de instalación de ascensor cuando no se ha acompañado de un proyecto técnico previo⁷⁸.

En el caso de que no fuera técnicamente posible la instalación sobre un elemento común ni privativo, no es posible la afectación de los inmuebles limítrofes que no forman parte de la comunidad de propietarios⁷⁹. En algunas sentencias se reconoce que no puede imponerse

⁷⁴ ******LIMITES SERVIDUMBRE** FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: «Instalación...», cit., p. 351. En la jurisprudencia se ha establecido que el gravamen que establezca la servidumbre no puede producir una pérdida importante de habitabilidad y funcionalidad al espacio privativo ***** (SAP A Coruña 31 julio 2017)**.

⁷⁵ ***FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: «Instalación...», cit., p. 351. Cita la SAP. de A Coruña de 19 de noviembre de 2002 (RXG. 37, 263).

⁷⁶ (Santiago →) En la SAP Baleares 6 octubre 2004 (*Ar. 304134, 2004*), la Junta acuerda instalar el ascensor sobre el patio de luces. Ante la oposición de un propietario se analizan todas las posibilidades técnicas de instalación del ascensor y sus contraindicaciones: el actor alega la **existencia de un derecho de luces y vistas a su favor**, por considerar la instalación del ascensor un menoscabo o privación de dicho derecho y entender, asimismo, que existía otra posibilidad técnica para dicha instalación, se admite la **viabilidad de la instalación del ascensor en la fachada del edificio**, al comprobar, a lo largo del procedimiento, que “ha quedado acreditado que la instalación del ascensor en el **patio de luces** no resulta posible, por cuanto, de instalarse en dicho lugar, o bien no todas las viviendas del edificio tendrían acceso al ascensor, o bien el acceso tendría que realizarse por el lavadero y la cocina de cada piso, habilitando un paso desde la calle Aragón por el lateral del edificio. Y en cuanto a la instalación en el hueco de la **escalera interior**, pese a ser técnicamente posible y tener un coste prácticamente igual, es mucho menos acertada que la exterior, por cuanto supondría la instalación de una cabina con un espacio interior habitable muy reducido que limitaría muchas de las capacidades de utilización de un ascensor, privándole así de buena parte de su utilidad”. Así, el referido fallo estima finalmente “que en el supuesto de autos la solución más procedente o conforme a derecho es mantener la validez del acuerdo de **instalación del ascensor en el exterior**, con la obligación de la Comunidad de indemnizar los daños y perjuicios que se originarán al actor por la pérdida de luces y vistas que sufrirá su piso, a concretar o determinar, tales perjuicios, en la forma indicada en la sentencia apelada.

⁷⁷ FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: «Instalación...», cit., p. 349.

⁷⁸ Este es el caso de la STS 5 abril 2019 (RJ 2019,1275) si bien en ese caso se refiere a un caso de bajada de ascensor a cuota cero. Se estima que la falta de proyecto provoca un acuerdo ausente de fundamentación, puesto que no se ofrecía a los comuneros información suficiente y, se desprotegía a los disidentes dejándolos indefensos en cuanto que no conocían los aspectos a impugnar de un proyecto que no existía.

⁷⁹ FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: «Instalación...», cit., p. 349.

al propietario del solar contiguo al edificio de la comunidad la servidumbre para colocar el ascensor⁸⁰.

Finalmente, para el caso de que el juez determine la imposición de la servidumbre esta llevará aparejada una **indemnización por los daños y perjuicios** que se le causen al propietario tal como se establece en el art. 9.1c) LPH. Para determinar estos habrá que estar al caso concreto y dependerá de la superficie ocupada o de las molestias⁸¹. Como sucede con todas las servidumbres legales, el perjudicado por la misma ha de ser indemnizado. El objeto de esta indemnización estará constituido por la totalidad de los daños y perjuicios que se ocasionen por la instalación del ascensor, tanto los de carácter permanente, por la afectación de la volumetría del local como los de carácter temporal, tales como imposibilidad de uso mientras duren las obras del piso o local⁸².

En la doctrina se advierte sobre la conveniencia de inscribir en el Registro de la Propiedad este tipo de servidumbres. Puesto que el nuevo titular, en el caso de que haya una compraventa, no tiene porqué soportar un gravamen que no estuviera previamente inscrito. El acuerdo de la Junta no inscrito podría quedar sin efectividad salvo que el nuevo titular lo aceptara de manera expresa en la propia escritura de compraventa⁸³.

⁸⁰ En la SAP A Coruña (Sec. 5ª) 19 octubre 2021 (ECLI:ES:APC:2021:2300) una comunidad de vecinos pretende instalar en su patio de luces un ascensor, pero para ello tiene que restringir el derecho de luces y vistas que tiene la comunidad colindante sobre este patio. La sentencia establece que aun a pesar de reconocerse el carácter necesario y obligatorio que tiene la instalación en el edificio comunitario de un servicio de interés general como es el ascensor, a fin de suprimir las barreras arquitectónicas. Sin embargo, las limitaciones de los derechos dominicales afectados por la colocación de ascensor así como las servidumbres que conlleven la ocupación de espacios privativos «se entienden referidos al ámbito de la comunidad o de los propietarios individuales en cuyo beneficio o interés se realiza la instalación, y operan únicamente en la esfera interna en la que se desenvuelven sus derechos dominicales, sin que puedan limitar o perjudicar derechos reales ajenos pertenecientes a otros titulares o a una comunidad de propietarios distinta».

⁸¹ En la STS 18 diciembre 2008 (RJ 2009,158) se establece que «Si un propietario soporta una servidumbre para permitir el establecimiento de un servicio de interés general autorizada por la mayoría determinada en el artículo 17 de la Ley, la aprobación de la indemnización a percibir por este propietario ha de ser aceptada por idéntica mayoría, y carece de sentido la exigencia de la recurrente con relación a la unanimidad del acuerdo de la indemnización». En la STS 17 octubre 2013 (RJ 2013,6976) se establece que : «Como contraprestación a la obligación impuesta al propietario, el artículo 9.1 letra c de la LPH le reconoce al propietario afectado el derecho a ser resarcido de los daños y perjuicios causados [...] conforme a los siguientes criterios: a) una indemnización a precio de mercado, según locales de iguales características y ubicados en la misma zona e idéntica localidad, correspondiente a la superficie en m2 invadida, según dictamen pericial, incluida la superficie de vuelo que se va a ocupar y calculada conforme al tiempo en que se proceda a la ejecución de las obras. b) una cantidad a tanto alzado por el demérito experimentado por el local como consecuencia de su menor superficie en la zona de trastienda precisando que, a falta de acuerdo sobre dicha cantidad y siendo necesario acudir en ejecución de sentencia a la designación de un perito judicial, los gastos de todo tipo que se generen correrán a cargo de la comunidad de propietarios actora. c) una indemnización dineraria para el supuesto de que, como consecuencia de la ejecución de las obras precisas, se causen daños al local previa acreditación fehaciente de los mismos».

⁸² La SAP Madrid (Sec.8ª) 24 septiembre 2015 (JUR 2016,271109) establece los siguientes criterios para establecer la indemnización por constitución de servidumbre: a) El valor correspondiente a la superficie en metros cuadrados invadida, a precio de mercado, según locales de iguales características y ubicados en la misma zona e idéntica localidad, según dictamen pericial, incluida la superficie de vuelo que se va a ocupar y calculada conforme al tiempo en que se proceda a la ejecución de las obras. b) Una cantidad a tanto alzado por el demérito experimentado por el local como consecuencia de su menor superficie. d) La indemnización pecuniaria de los daños que pudieran ocasionarse como consecuencia de la ejecución de las obras, previa acreditación de los mismos.

⁸³ LOSCERTALES FUENTES, D.: *Propiedad horizontal...*, cit., p. 92.

5. SUSTITUCIÓN DEL ASCENSOR

La sustitución de un ascensor antiguo por uno nuevo no causa tantos problemas como el de la instalación *ex novo*; puesto que, al existir el hueco del elevador, así como los espacios para la maquinaria, en principio ya no es necesario constituir ninguna servidumbre sobre elementos comunes o privativos. No obstante, como quiera que la renovación de un ascensor supone un importante gasto para la comunidad esto hace presuponer la oposición de cierto número de comuneros. Son varios los motivos pueden llevar a renovación del antiguo ascensor: la existencia de reiteradas averías que hacen menos gravosa la sustitución que las continuas reparaciones; la excesiva antigüedad del aparato que aun a pesar de que siga funcionando en condiciones aconseja su sustitución; por no poder adecuarse el anterior ascensor a las nuevas normas legales entre ellas las que establece el CTE para considerar accesible un ascensor⁸⁴. Junto a los criterios técnicos que justifican la sustitución del antiguo ascensor también existen otros como los de índole estética que impulsan a que un determinado número de comuneros pretenda su renovación.

Así pues, la existencia de motivos de tipo técnico o de otra índole provocará efectos sobre el régimen jurídico la renovación, a diferencia de la instalación *ex novo* donde ya no existen diferencias desde la entrada en vigor del nuevo art. 17. 2 LPH.

En cualquier caso, entendemos que los arts. 10. 1.a) y b) así como el art. 17.2 LPH no solo están pensados para instalación *ex novo* de un ascensor sino también para su sustitución por otro nuevo. Si bien, únicamente en el caso de existir motivaciones de tipo técnico que exijan la sustitución de un ascensor por otro nuevo, estas obras podrán considerarse como obra necesaria o de mejora de las previstas en el artículo 10.1 a) LPH y en consecuencia tendría la consideración de obra obligatoria⁸⁵. Para que prospere su instalación obligatoria de acuerdo con las previsiones del art. 10.1.a) LPH por tratarse de una obra necesaria para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes será aconsejable que se acompañe la solicitud a la Junta del correspondiente informe técnico. En el caso de que se prefiera someter la renovación del ascensor a la aprobación de la Junta se requerirá para su adopción la misma mayoría ordinaria que se prevé para su instalación *ex novo*. En el caso de los gastos de sustitución, por justificadas razones técnicas, tendrán que contribuir todos los comuneros, incluidos los beneficiados por las cláusulas de exoneración. Esto es así porque las citadas cláusulas sólo son de aplicación respecto de los gastos ordinarios de conservación o mantenimiento, sin embargo, como quiera que la sustitución del ascensor constituye una reparación

⁸⁴ Las especificaciones técnicas para considerar accesible un ascensor se encuentran en el en el del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (CTE-SUA) del Código Técnico de Edificación (CTE), un Ascensor Accesible es aquel que cumple con la norma UNE-EN 81-70:2018 relativa a la “Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad”.

⁸⁵ La STS 10 octubre 2019 (RJ 2019,4131) estima que en el caso de sustitución de ascensor por su agotamiento, antigüedad y ausencia de garantías sobre su seguridad. La obligación de sufragarlo corresponde a todos los propietarios, incluidos los de la planta baja sin acceso al portal. Se cita la STS 17 de noviembre 2016 (RJ 2016, 5608) que dice que «Esta Sala ha declarado con reiteración (sentencias de 18 de noviembre de 2009 (RJ 2010, 109); 7 de junio 2011 (RJ 2011, 4396); 6 de mayo (RJ 2013, 4361) y 3 de octubre de 2013 (RJ 2013, 7438) y 10 de febrero 2014 (RJ 2014, 1322)) 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 supondría la reforma pretendida por la Comunidad».

extraordinaria del mismo la obligación de pago alcanza absolutamente a todos los propietarios⁸⁶.

No obstante, la doctrina estima que no siempre se produce la equiparación entre la sustitución del ascensor y la instalación *ex novo*. Para que los propietarios exonerados por las conocidas cláusulas tengan que contribuir a los gastos se tendrá que probar que se trata de una verdadera sustitución, y no de una reparación, por amplia que esta sea, y que además aquella tenga carácter necesario⁸⁷. La necesidad de la sustitución viene justificada en aquellos casos de que el ascensor sustituido viniera sufriendo averías constantes o simplemente por su carácter obsoleto. Cuando la sustitución del aparato elevador obedezca a otros motivos, como el mero ornato, los costes no podrán ser repercutidos a los propietarios exonerados.

Una cuestión diferente a la sustitución del ascensor es su reparación. Puesto que, en este caso, por más amplia y costosa que sea aquella y aun teniendo carácter necesario cuando bien impuesta por la administración no obligará a los propietarios que estén exentos por las famosas cláusulas⁸⁸.

6. LA BAJADA DEL ASCENSOR A LA COTA CERO

Una cuestión diferente a las planteadas hasta ahora es la bajada del ascensor a cota cero. Esta es la intervención que hay que realizar en aquellos ascensores a los que no se puede acceder directamente desde la calle por existir obstáculos arquitectónicos como peldaños entre la entrada del edificio y la puerta de acceso al ascensor. En ocasiones la realización de este tipo de obras puede ser compleja cuando existen canalizaciones de agua o desagües por debajo de los escalones que se trata de eliminar. Las obras para eliminar estos obstáculos por lo general consisten en instalar una rampa o una plataforma elevadora vertical y en otros casos, cuando el desnivel es excesivo para realizar una rampa hay que bajar la caja del ascensor hasta el nivel del zaguán es decir a la cota cero.

La realización de las obras para la bajada del ascensor a cota cero son obras para la supresión de barreras arquitectónicas que dificultan el acceso o movilidad de personas con discapacidad. En consecuencia, pueden aprobarse en Junta de Propietarios puesto que tienen encaje en el supuesto de hecho del art. 17.2 LPH. Asimismo, se trata de obras obligatorias contempladas tanto en el art. 10.1.a) LPH para la satisfacción de los requisitos básicos de accesibilidad universal y también pueden solicitarse al amparo de la letra b) del último

⁸⁶ La SAP Burgos (Sec. 2ª) 9 noviembre 2020 (JUR 2021,34957) tenor de los arts. 10.1 b) y 17.2 de la LPH, y en la STS de 21/06/2018 y de los mismos resulta que lo que han de pagar los locales, acorde a la cuota fijada en el título son todos aquellos gastos relativos a las obras que constituyan eliminación de barreras arquitectónicas y de sustitución del ascensor. Y a criterio de esta Sala, conforme resulta de la doctrina emanada de la STS de 21/06/2018 restrictiva de las cláusulas exoneradoras del deber de participar en los gastos comunes, procede entender el concepto "gastos" en un sentido amplio, como todo desembolso inherente a esa obra. Ahora bien, ello no supone que los locales hayan de correr con aquellos gastos que no tengan tal consideración, sean ajenos a la eliminación de barreras arquitectónicas y sustitución del ascensor, obedeciendo a la mera decisión de la Comunidad de mejorar los elementos existentes en su portal. Los propietarios de los locales no pueden alegar la exención estatutaria respecto a los primeros (de eliminación de barreras y sustitución de ascensor), tal y como expresa la recurrente, pero como recoge la sentencia de instancia, ello no afecta a aquellos otros gastos, partidas acordadas por la Comunidad que son ajenas a tal fin. En parecidos términos las SSAP Navarra (Sec.3ª) 12 junio 2020 (JUR 2020,358469) y 16 octubre 2019 ((JUR 2020,17352).

⁸⁷ FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: «Instalación...», cit., p. 360.

⁸⁸ FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: «Instalación...», cit., p. 360.

precepto cuando alguno de los pisos o locales tenga como usuario una persona con discapacidad o mayor de setenta años.

Las cuestiones relativas a quienes están obligados al pago de este tipo de obras son las mismas que se plantean con la instalación *ex novo* de ascensores. En consecuencia, en el caso de aprobarse por acuerdo mayoritario de ex art. 17.2 LPH todos los comuneros están obligados al pago sin ningún tipo de limitación. En el caso de las obras obligatorias todos los propietarios estarán obligados al pago hasta el límite de las doce mensualidades con todas las particularidades que se describen en el art. 10.1.b) LPH. En principio, el pago se tendrá que hacer de acuerdo a la cuota de participación fijada en el título constitutivo o a lo especialmente establecido en el acuerdo por el que se aprueben las obras de bajada a cota cero. No obstante, en ocasiones algunos comuneros están exentos del pago de estos gastos por la existencia de las denominadas cláusulas de exoneración a las que nos referiremos a continuación.

7. DISTRIBUCIÓN DE LOS GASTOS DE INSTALACIÓN DEL ASCENSOR

Una de las principales cuestiones respecto de la instalación del ascensor consiste en determinar que comuneros están obligados a pagar las correspondientes derramas que traigan como causa aquella instalación.

En primer lugar, hay que precisar si están obligados al pago todos los copropietarios o sólo los que hubiesen manifestado su voluntad favorable al acuerdo y vayan a hacer uso del nuevo servicio de ascensor. Hasta la actual redacción del art. 17.2 LPH por la Ley 8/2013 la respuesta a las anteriores cuestiones dependía de la calificación jurídica que recibiese la instalación del ascensor. Si su función obedecía a la de supresión de barreras arquitectónicas o si era una simple obra de mejora no exigible. Puesto que de ello dependía que existiera la obligación de todos los copropietarios de contribuir al gasto, conforme a sus cuotas, en el caso de que se entendiera que se trata de una mejora necesaria para la adecuada conservación o habitabilidad del edificio. Por otro, lado en el caso de entenderse que era una mejora no exigible, cabía la aplicación de ahora derogado 11 LPH que permitía a los disidentes evitar el pago de este tipo de obras, aún cuando no pudieran ser privado del uso, cuando el importe de aquellas obras excediese del importe de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes⁸⁹.

En la jurisprudencia recayente sobre el antiguo art. 17.1 LPH la jurisprudencia se mostraba favorable a la consideración de la instalación del ascensor como una obra necesaria, un servicio de interés general, y no un gasto meramente suntuario⁹⁰. Este carácter necesario que

⁸⁹ Hasta la modificación del art.11 LPH efectuada por la Ley 26/2011, el límite del importe de las obras era de tres mensualidades que a partir de esta reforma se aumenta a doce.

⁹⁰ La STS 18 diciembre 2008 (RJ 2009,158) ya se establece que el acuerdo de instalación de un ascensor vincula a todos los comuneros « el acuerdo válidamente adoptado obliga a todos los comuneros desde la óptica de que existe una norma específica que regula la instalación del servicio de ascensor, con la añadidura de que su interpretación ha de efectuarse de acuerdo con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada (art. 3 CC) y las normas sobre la construcción exigen su existencia cuando en un edificio se elevan tres o más plantas, cuyo presupuesto viene también impuesto por el mercado inmobiliario, y con referencia a fincas antiguas, aparte de satisfacer las referidas necesidades de personas minusválidas, es un elemento esencial para la utilización de un edificio, que redunde en beneficio, sin excepción, de los propietarios de un inmueble, no solo a los efectos de las mentadas atenciones y del bienestar material, sino también porque incrementa el valor de los pisos o apartamentos y revaloriza la finca en su conjunto, y resultaría abusivo que la contribución a su pago no tuviera que ser asumida por todos los condueños». En muy parecidos términos la STS 18 diciembre 2008 (RJ 2009,157)

se muestra de manera especialmente significativa en el caso de edificios de más de tres plantas, o cuando en el inmueble vivían personas con discapacidad o de edad avanzada. Por otro lado, hay que tener presente que la instalación del ascensor incluso para aquellos vecinos que no utilicen el mismo supone un elemento de revalorización de todo el piso, de ahí que su instalación es beneficiosa para toda la comunidad⁹¹.

En la vigente redacción del art. 17.2 LPH se establece como regla general que los acuerdos para la realización de obras de accesibilidad válidamente adoptados obligará a la comunidad al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente supere las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. Es evidente que al referirse a la comunidad se está refiriendo a todos los comuneros. En la vigente redacción de este apartado 2 no se permite que los propietarios disidentes queden excluidos del gasto de instalación como sí se contempla en el enrevesado apartado 4 del art. 17 que establece que ningún propietario podrá exigir «nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble».

Esta obligación, cuando se trata de la instalación *ex novo* de un ascensor obliga incluso a aquellos comuneros que hayan mostrado su oposición al acuerdo alegando la falta de uso del servicio. Así sucede, por lo general con los propietarios de los pisos o locales de las plantas bajas, de semisótanos y de primeros pisos. Puesto que la no utilización en modo alguno exime de la contribución al gasto, puesto que la instalación de ascensor en algunas sentencias anteriores a la reforma de la ley 2013 ya estimaban que se trataba de una obra necesaria⁹².

si bien se trataba de un caso de solicitud en un edificio con once personas con minusvalía por lo tanto se aplicaba la mayoría simple del entonces vigente art. 17.1 LPH. Con la reforma introducida mediante la Ley 51/2003 [...] se ha incluido una referencia con los artículos 10 y 11 LPH, con la única diferencia de que en estos preceptos se menciona la "accesibilidad" y en el artículo 17.1^a, párrafo 3^o, se hace referencia a la "supresión de barreras arquitectónicas". Sobre la normativa a favor de los minusválidos, desde la perspectiva del artículo 11, la Ley de Propiedad Horizontal la ha introducido en el artículo 17, 1^a, párrafo 3^o, con la precisión de que no se trata de una mayoría simple, sino que ha de alcanzarse el acuerdo mayoritario sobre el total de los propietarios y de las cuotas de participación; cuando esto se consigue, todos están obligados a pagar, como determinan las SSAP de Murcia de 19 de abril de 2001 (JUR 2001, 210555) y Valencia de 11 de marzo de 2002 (JUR 2002, 138873); en efecto, el acuerdo obliga a todos los comuneros, tanto a los que hayan votado favorablemente, como a los que han disentido, y eso supone que deben permitir que se lleve a efecto y abonar lo que corresponda, sin perjuicio de la impugnación judicial si concurren las circunstancias del artículo 18 de la Ley. Respecto a la posibilidad de instalación del ascensor con la utilización del concepto de "supresión de barreras arquitectónicas", se han dictado varias sentencias por las Audiencias Provinciales, entre las que se encuentran las de Madrid, de 19 de febrero de 2002 (JUR 2002, 149031); Asturias, de 26 de febrero de 2002 (JUR 2002, 117543); Valencia, de 11 de marzo (JUR 2002, 138873) y 14 de septiembre de 2002 (AC 2002, 1656); sin que otras resoluciones se pronunciaran en sentido negativo, salvo cuando se demuestre la incompatibilidad con la configuración del edificio (SAP de Málaga, de 8 de mayo de 2002 (AC 2002, 1120), o se necesite la autorización del propietario afectado (SAP de Asturias, de 15 de abril de 2002 (AC 2002, 1052).

⁹¹ Así se manifiesta la STS 15 diciembre 2010 (RJ 2011,2) para la que: « El interés general, con referencia a las fincas antiguas, resulta de ser el ascensor un elemento esencial de presente y de futuro para favorecer la movilidad de las personas que residen en el inmueble, que redunde en beneficio, sin excepción, de todas ellas, tanto de quienes por razón de la edad o de las circunstancias físicas, temporales o permanentes, están incapacitados para acceder a las viviendas, especialmente, a las más altas, como del bienestar general y material, en cuanto implica una revalorización de las viviendas y se asimila en cierto modo al concepto de "barreras arquitectónicas", que es posible y necesario suprimir».

⁹² SAP Barcelona (Sec. 14^a) 9 diciembre 2003 (JUR 2004,29531) estima que la instalación de un ascensor se trata de una innovación exigible. Por lo tanto, habiéndose aprobado el acuerdo concurriendo el voto mayoritario de 3/5 partes de propietarios y cuotas ex art. 17.1 LPH todos los comuneros incluidos los disidentes están obligados a costear la instalación y su mantenimiento posterior. En parecidos términos la SAP Álava (Sec. 1^a) 8 marzo 2001 (AC 2001, 784) que establece la obligatoriedad de los acuerdos válidos favorables a la instalación

8. ALTERNATIVAS A LA CUOTA PARA DISTRIBUIR LOS GASTOS

Otra cuestión relacionada con la anterior es la posibilidad de que en la Junta general puedan aprobarse otras formas de contribuir a los gastos de instalación de los ascensores que se aparten de la cuota de contribución. En el art. 9.1.e) LPH se establece como una obligación de todo propietario la de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización de manera proporcional a la cuota de participación fijada en el título constitutivo. No obstante, hay que destacar que en el citado precepto se establece que la obligación de contribuir pueda establecerse también con arreglo «a lo especialmente establecido», autorizando de esta manera a establecer un régimen de distribución de gastos distinto y al margen de las cuotas de participación establecidas en el título constitutivo o en los estatutos. Así pues, la Junta de propietarios, en determinados casos y con relación a determinados servicios comunes como el del mantenimiento los ascensores está facultada para modificar el coeficiente por encima o por debajo de los inicialmente establecidos en el título constitutivo o posteriormente en los estatutos. , en función de otros parámetros como puede ser el del mayor o menor uso que por cada uno de los propietarios se haga del servicio común concreto, e incluso establecer exclusiones a favor de alguno o algunos de los propietarios⁹³. En la jurisprudencia más reciente se admite la validez de los acuerdos que admiten una distribución de los gastos de instalación de ascensor que no coinciden con la cuota de participación⁹⁴.

9. CLÁUSULAS DE EXONERACIÓN DE LOS GASTOS DE INSTALACIÓN DEL ASCENSOR

Una cuestión que provoca graves desavenencias en los edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal son las denominadas cláusulas de exoneración a los gastos generales. Es habitual que en los el título constitutivo o en los estatutos de comunidades, en cuyos bajos hay instalados locales comerciales, se incluyan cláusulas que eximen a estos locales de la contribución a ciertos gastos comunes como los clásicos gastos de limpieza del portal y escaleras y los gastos de mantenimiento del ascensor. En la doctrina se justifica la existencia de este tipo de cláusulas puesto que es lógico que no tengan que abonar nada por el servicio de ascensor aquellos locales que por no tener acceso al zaguán no puedan utilizarlo⁹⁵.

de ascensor, así el art. 17.1º lo contempla expresamente, calificando esa instalación como de «interés general», sin excluir del gasto a los propietarios disidentes, cuando en el párrafo siguiente, el 2º sí contempla la excusa de pago a los disidentes en relación con otras instalaciones. Por tanto, no es el caso del art. 11 de la misma, pues la instalación de ascensor, conforme a ese interés general, tasado en la norma, afecta a la adecuada habitabilidad del edificio y por tanto la obligatoriedad del acuerdo alcanza a los disidentes en el aspecto pasivo de la obligación de contribuir a los gastos generados por la instalación y su posterior mantenimiento.

⁹³ FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: «Instalación...», cit., p. 356.

⁹⁴A favor de esta postura la SAP Santa Cruz Tenerife (Sec. 3ª) 20 septiembre 2021 (ECLI:ES:APTF:2021:1913) para la que «el acuerdo destinado a la distribución de los gastos de instalación, se ha de aprobar con idéntico sistema de mayorías que el acuerdo de instalación del ascensor, es decir, por mayoría y ello con el fin de no obstaculizar la política legislativa de la LPH tendente a la eliminación de barreras arquitectónicas que dificultan el desenvolvimiento de personas con discapacidad., argumenta».

partiendo de que el acuerdo destinado a la distribución de los gastos de instalación de ascensor puede aprobarse por el sistema mayoritario estima que "es posible una distribución de gastos que no coincida con la cuota de participación en elementos comunes, en casos como el analizado, pues el propio art. 9 de la LPH permite que se contribuya con arreglo "a lo especialmente establecido", acuerdo que al estar "asociado" al de instalación se aprueba por mayoría, pero que no podrá lesionar gravemente a ningún propietario (sentencia 777/2014, de 23 de diciembre, rec. 1428/2012)."

⁹⁵ LOSCERTALES FUENTES, D.: *Propiedad horizontal...*, cit., p. 36.

Este tipo de cláusulas por lo general se redactan siguiendo dos patrones: las cláusulas genéricas de exoneración y las específicas de conservación y mantenimiento⁹⁶. En las cláusulas genéricas se hace una mención a un elemento o servicio común como el ascensor, estableciéndose con carácter general que determinados comuneros no están obligados a los gastos que aquel origine. En este caso no se especifica a que concreto tipo de gastos se refiere por lo que habrá que considerar que se refiere a todos⁹⁷.

En las cláusulas de conservación y mantenimiento se excluye a determinados comuneros de la contribución a los denominados gastos ordinarios. Por lo que no se aplican a los gastos extraordinarios. Estos últimos gastos son aquellos que exceden de la mera conservación o mantenimiento. El coste de la sustitución de un ascensor se trata de un gasto extraordinario.

En cuanto a la instalación *ex novo* de ascensores la jurisprudencia ha venido estableciendo que no se pueden aplicar las cláusulas de exoneración puesto que no se trata de una conservación ordinaria sino gastos de carácter extraordinario. Este es el caso de la STS 10 octubre 2019. Entre otros motivos por los que no se admite la validez de este tipo de cláusulas para los gastos extraordinarios está el hecho de este tipo de cláusulas deben de ser objeto de una interpretación restrictiva, puesto que suponen una excepción a la norma general de contribución de los propietarios a los gastos generales del edificio ex art. 9.1.e) LPH⁹⁸. Además, los beneficiados por la exención, aunque de manera indirecta, vendrán a disfrutar de las ventajas de la instalación. Por ambos motivos, aquellas cláusulas no alcanzarán nunca a la reforma o sustitución de ascensores⁹⁹.

En el caso de la bajada a cota cero del ascensor no se pueden aplicar las cláusulas de exoneración, puesto que si bien en principio se trata de la adaptación de un elemento ya existente, sin embargo, no se trata de una obra de mera conservación sino ubicación *ex novo* de este servicio en una planta¹⁰⁰. La jurisprudencia en este último caso ha establecido que sólo se exonera a los comuneros de los gastos de conservación y mantenimiento del ascensor por no de los de instalación ni los extraordinarios como la bajada a la cota cero¹⁰¹.

⁹⁶ POLO PORTILLA, M.J.: «¿Cómo calificar la bajada del ascensor a cota cero?», Editorial Jurídica Sepín, 21 junio 2021. Disponible en: <https://blog.sepin.es/2021/06/bajada-ascensor-cota-cero/>. Consultado: 21 septiembre 2021.

⁹⁷ A este tipo de cláusulas se refieren las SSTS 3 octubre 2013 (RJ 2013,7438) y 7 junio 2011 (RJ 2011,4396). La última sentencia establece que « Esta Sala ha declarado en STS 18 noviembre 2009 (RJ 2010, 109) , RC n.º 956/2005 , en un supuesto de sustitución del ascensor, en el que el título constitutivo disponía que los departamentos situados en sótano y planta de baja, que no tenían acceso al portal ni a la entrada, no contribuirían en los gastos de estos ni en los de la escalera ni ascensor, que las exenciones de gastos globales, genéricas deben interpretarse sin hacer distinción entre unos y otros conceptos, incluyéndose por tanto, dentro del término «gastos» tanto los ordinarios como los extraordinarios, porque donde la regla no distingue no hay razón para interpretar lo contrario, razón por la que excluye a estos propietarios de los gastos necesarios tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de los precisos para la reforma o sustitución de este.

⁹⁸ LOSCERTALES FUENTES, D.: *Propiedad horizontal...*, cit., p. 36.

⁹⁹ 92 SANTIAGO-→ *Vid.* SAP. de Asturias de 16 de septiembre de 2004 (*Ar.* 292800, 2004), y también SAP. de Guipúzcoa de 27 de septiembre de 2004 (*Ar.* 308703, 2004). Sin embargo, en algunas ocasiones, son los propios Tribunales los que proclaman la exoneración total de la obligación de contribuir a los gastos generados por la instalación del ascensor cuando aquella afecte de manera importante a un elemento privativo. En este sentido, *vid.* SAP. de Girona de 28 de julio de 2004 (*AC.* 1436, 2004).

¹⁰⁰ POLO PORTILLA, M.J.: «¿Cómo calificar?», cit.

¹⁰¹ En este sentido se manifiestan la ***SSTS 10 mayo 2021 y 5 de abril de 2019**. Esta última diferencia entre las obras de «conservación» del ascensor, de las que puede estar exonerado el local, bien expresamente, por aparecer así en los estatutos, o tácitamente, porque se le ha venido exonerando de los gastos, y otra muy

BIBLIOGRAFÍA

-CARRASCO PERERA, A.: «Comentario del art. 17» en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal* (coord. R. Bercovitz Rodríguez-Cano), Aranzadi, Cizur menor, 1999, pp. 489-558.

-FERNÁNDEZ ARÉVALO, A.: «Gastos de instalación o sustitución de ascensores en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. A propósito de la SAP. de Asturias 354/2004, de 16 de septiembre», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, N° 14, 2005, pp. 335-342.

-FERNÁNDEZ SANTIAGO, C.: «Instalación y sustitución de ascensores en edificios en régimen de propiedad horizontal: adopción del acuerdo y distribución del gasto», *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, 2006, 10, p. 337. Disponible en: <http://hdl.handle.net/2183/2444>. Consultado el 18 junio 2021.

-FUENTES LOJO, J.V.: *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Después de la Reforma de 6 de abril de 1999 y de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000*, JMB, Barcelona, 2002, T. I y II

-GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: «La supresión de las barreras arquitectónicas en edificios en régimen de propiedad horizontal», *Consultor inmobiliario: Revista mensual de actualidad para profesionales*, N° 15, 2001, pp.3-24.

-GALLEGO BRIZUELA, C.: *Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia*, La Ley, Las Rozas (Madrid), 2014.

-LOSCERTALES FUERTES, D.: *Propiedad horizontal: legislación, comentarios y anexo (Acta de Junta de propietarios)*, Dykinson, Madrid, 2020.

-MARIÑO CALVO, F.: «La instalación del ascensor en la propiedad horizontal y la distribución de los gastos. Instalación obligatoria o por acuerdo mayoritario. La constitución de servidumbres sobre elementos privativos. La distribución de los gastos y otros acuerdos accesorios de la instalación de ascensor: la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2014 y sus precedentes. La posterior Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de abril de 2021. Acuerdos y cláusulas estatutarias de exoneración de gastos. El caso de las subcomunidades (la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 2019). La inscripción de la escritura que documenta la instalación del ascensor», *Iuris Prudente*, 24-junio 2021. Disponible en: <http://www.iurisprudente.com/search?q=ascensor>. Consultado el 24-12-2021.

-POLO PORTILLA, M.J.: «¿Cómo calificar la bajada del ascensor a cota cero?», *Editorial Jurídica Sepín*, 21 junio 2021. Disponible en: <https://blog.sepin.es/2021/06/bajada-ascensor-cota-cero/>. Consultado: 21 septiembre 2021.

-TEJEDOR MUÑOZ, L.: “La eliminación de barreras arquitectónicas en las Comunidades de vecinos”, *El Consultor Inmobiliario*, n° 14, 2001

distinta, el cambio de este caso, en el que se baja a cota cero para cumplir con las normas generales de accesibilidad. Anteriormente, la ***STS 21 junio 2018**, estableció que la bajada a cota 0, se encuentra comprendida dentro de los gastos de instalación, que no de conservación o mantenimiento, por lo que no aplica la exoneración al comunero para contribuir a dichos gastos.