

NULIDAD DE ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

Palabras clave: propiedad horizontal, acuerdo de la junta de propietarios, nulidad, acuerdos contra la ley, accesibilidad, supresión de barreras.

ENUNCIADO

Doña Juana es una vecina de la planta segunda de un edificio sito en la calle «XXX» de la ciudad de Valencia, sujeto al régimen de propiedad horizontal, y tiene un hijo minusválido; dada la naturaleza de la dolencia de su hijo, tiene grandes dificultades para salir y entrar con él desde el ascensor hasta el nivel de la acera de la vía pública, dado el desnivel de hasta 10 escalones existente.

Por ello, lleva un tiempo gestionando con el presidente de la comunidad de propietarios, la posibilidad de instalar en el portal una plataforma elevadora en un lado, y le ha adjuntado ya un informe de perito que es tajante en el sentido de que es perfectamente viable la realización de dicha instalación, además de un presupuesto ajustado a las posibilidades presupuestarias de la comunidad. Entiende doña Juana que ello redundaría a favor de los elementos comunes de la comunidad al ser una mejora evidente y que la legislación vigente, tanto estatal como de la comunidad autónoma a la que pertenece, le da cobertura como para que su petición sea atendida. El asunto ha sido llevado como punto del orden del día a la junta legalmente convocada al efecto, y existiendo una parte de propietarios que rechazan su instalación, la votación ha quedado empatada a catorce votos a favor y otros tantos en contra.

Ante ello, doña Juana se plantea iniciar las acciones judiciales para que se declare la nulidad del acuerdo comunitario adoptado y poder instalar la plataforma citada y acude a un despacho de abogados a tal efecto. Informemos sobre las opciones de éxito que tiene la iniciativa de nuestra protagonista.

CUESTIONES PLANTEADAS:

- Función social de la propiedad.
- Potestad soberana de las juntas de propietarios y su alcance cuando sus acuerdos son contrarios a la ley.

SOLUCIÓN

En primer lugar debemos detallar la normativa sustantiva que nos es aplicable al caso: por un lado tenemos la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), artículo 10.1 y 2; por otro, la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación; y finalmente, 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, artículo 5.º.

Aclarada la cobertura normativa que estima doña Juana que le favorece en su petición, la cuestión está en delimitar si una junta de comunidad de propietarios puede adoptar acuerdos infractores de los mandatos de esa norma sustantiva o no, y determinar cuál es la tendencia de nuestra jurisprudencia a estas cuestiones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

El fondo del presente asunto no es otro sino que la comunidad de propietarios está obligada por ley a disponer de un itinerario con el nivel de accesibilidad practicable, desde la vía pública hasta el interior de todas las viviendas. Así lo determina taxativamente el artículo 6.º de la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación. Igual de taxativo es el artículo 5.º del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, de carácter nacional. No debemos confundir una obra necesaria y obligatoria por ley, que es la que solicita doña Juana, con una mejora de la finca, que no es lo que la interesada solicita. No estamos hablando en este caso de mejorar el acceso, sino de «hacer posible el acceso».

Los extremos fácticos con los que contamos son claros: por un lado, es posible técnicamente la instalación del elevador en la escalera de la comunidad, que permita la superación del desnivel entre la entrada de la calle y el ascensor, al que sólo se puede acceder tras superar una escalera que carece de rampa; y por otro, que en la reunión que se impugna por la futura demandante, computando los votos emitidos y los de los ausentes, tanto los que nada dijeron como los que expresamente se opusieron, tras la notificación del acuerdo, se produjo un empate, de 14 votos a favor de la propuesta y de 14 votos en contra de la misma, de un total de 28 vecinos.

En la actualidad, no obstante, las líneas jurisprudenciales se enmarcan dentro de una tendencia clara a otorgar las mayores garantías a los derechos de las personas con discapacidad y, en tal sentido, resulta imprescindible el siguiente razonamiento de la Sentencia de 20 de mayo de 2008:

«No comparte ese modo de razonar que sustenta una interpretación *ius privatista* y extensiva de la norma estatutaria de la comunidad de propietarios que exime a los locales en planta baja de contribuir a los gastos de entretenimiento, conservación y reparación ordinaria del zaguán, escalera y ascensor, extendiendo tal exención al deber de contribuir a la eliminación de las barreras arquitectónicas. Muy al contrario, en casos como el presente, en que la obra a la que se refieren los acuerdos tiene por objeto la ampliación del recorrido del ascensor de la finca con la finalidad de eliminar barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de personas con minusvalías, hacemos nuestro el criterio jurisprudencial reflejado en Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de septiembre de 1997 y de 28 de septiembre de 2006, y por ello debemos conceptualarla como una innovación exigible, dada la redacción actual de la excepción del artículo 16.1.º de la LPH en relación al reconocimiento y eficacia que ha de darse a los derechos de las personas minusválidas, la que se presenta –en términos de las citadas sentencias– con notas de imperatividad en razón a la filosofía y principios que la inspiran, y que también la motivan y justifican, pues en otro caso quedaría vacío el precepto y sometido a los intereses privados, muchas veces egoístas, desprovistos de buena fe y notoriamente carentes de solidaridad, para anteponerse al mandato constitucional, ya que la satisfacción de los derechos de las personas minusválidas es una exigencia social que debe impregnar la conciencia nacional y hacer útiles las leyes promulgadas a tales fines.

Se concluye, por tanto, que el artículo 10, párrafo segundo, de la LPH, en su anterior redacción, debe ceder ante el artículo 9.º, tanto en su numeral 3.º como en el 5.º, sobre la contribución a los gastos comunes, pues la instalación del ascensor, y aquí la ampliación de su trayectoria, ha de reputarse no sólo exigible, sino también necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total del inmueble, impuesta por la normalización de su disfrute por todos los vecinos, y no como una simple obra innovadora de mejora.

De ahí que tampoco se produzca la infracción del artículo 1.255 del Código Civil en relación con las normas de los estatutos de la comunidad relativas a la participación en los gastos de ascensor, pues el señalado carácter necesario de la innovación y la imperatividad del reconocimiento y efectividad de los derechos de las personas con minusvalías, que aconseja someter a un régimen de mayoría cualificada la adopción de los acuerdos que tengan la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas para facilitar el acceso y la movilidad de tales personas, se imponen asimismo sobre las previsiones estatutarias que tienen por objeto establecer la exoneración de la participación en los gastos referidos a los elementos sobre los que recaen las obras tendentes a hacer efectiva dicha finalidad.

Lo contrario sería tanto como dejar en letra muerta el contenido de la excepción prevista en el inciso segundo del apartado primero del artículo 16.1.º de la LPH, que afecta a la regla general de la unanimidad para la adopción de acuerdos que impliquen la modificación de las reglas no sólo del título constitutivo, sino también de los estatutos, y sería tanto como impedir su propia finalidad, pues bastaría con que éstos contemplaran un régimen especial de contribución a los gastos comunes que exonerara de algunos de ellos a determinados propietarios en atención a la realidad material y configuración de tales elementos en el inmueble para, so pretexto de que la alteración de las reglas de los estatutos exige la unanimidad conforme al primer inciso del artículo 16.1.º de la LPH, deviniera ineficaz la previsión contenida en su segundo inciso, y, por ende, la finalidad perseguida por este precepto.»

En el presente caso, y partiendo de las anteriores consideraciones que son plenamente aplicables al mismo, entendemos que deben ser atendidas las alegaciones de doña Juana que sostiene una y otra vez que más que unas «mejoras» en el acceso, cosa que indudablemente constituye la instalación del elevador que solicita, de lo que en esencia se trata es de hacer posible un acceso autónomo a la vivienda, ya que, en las actuales condiciones, dicho acceso no es posible, salvo por la intervención de terceros que presten ayuda al hijo de la apelante, que aún loable, no palía ni suple el derecho a un acceso autónomo en la medida de lo posible. Y como resulta del artículo 10 de la LPH es obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

Y desde el punto de vista de hacer posible el acceso, y no desde el punto de vista de la mejora de un acceso ya realizable aunque susceptible de ser mejorado, es como entendemos que debe resolverse la cuestión que en el caso concreto se trae a colación.

Por ello, y aunque la mitad de los copropietarios hayan votado a favor del acuerdo que propugnaba la parte recurrente, no puede admitirse que la comunidad adopte acuerdos que vayan directamente contra las obligaciones que tiene establecidas tanto por la LPH, como por el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, y por la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalidad Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, normativa esta última que, si bien no puede modificar la LPH, es una norma que (como susceptible de otorgar mayores derechos a las personas con discapacidad) puede ser invocada y aplicada directamente a supuestos como el que nos ocupa, de acuerdo por otra parte con los principios consagrados en nuestra Constitución.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 49/1960 (LPH), art. 10.1 y 2.
- Ley Valencia 1/1998 (Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación), art. 6.º.
- RD 505/2007 (Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones), art. 5.º.
- STS de 20 de mayo de 2008.
- SAP de Valencia, de 1 de julio de 2008.