

CIVIL

**PROPIEDAD HORIZONTAL:
INSTALACIÓN DE UN ASCENSOR
(CASO PRÁCTICO)**

Núm.
53/2005

CARLOS BELTRÁ CABELLO
Secretario Judicial

ENUNCIADO

Por la comunidad de propietarios de la finca sita en la C/ Pez, 32 de León, se adoptó el acuerdo, en junta de 19 de abril de 2001, de instalar un ascensor en la casa. A la junta acudieron todos los propietarios de los pisos y locales, si bien antes de comenzar la votación, el propietario de dos de los tres locales de la finca se ausentó y no votó.

La propietaria del piso 4.º D es discapacitada física y camina asistida de un andador y el propietario del 2.º A va en silla de ruedas.

El acuerdo fue adoptado por el voto a favor de catorce propietarios que representaban el 57,1% de las cuotas de participación y en contra votaron nueve propietarios que representaban el 37,4% de las cuotas de participación.

El propietario de los locales, que se ausentó, remitió una carta, el 16 de mayo de 2001, al Presidente de la comunidad manifestando su discrepancia con la instalación del ascensor.

El 31 de julio de 2001 los propietarios disidentes presentaron demanda de impugnación del acuerdo adoptado por no reunir la unanimidad requerida por la Ley y subsidiariamente el acuerdo de que la instalación del ascensor obligará a todos los propietarios. Alegaban igualmente que la instalación del ascensor les irrogaría una serie de perjuicios consecuencia directa de las obras de la misma y de su posterior funcionamiento.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Modo de alcanzarse el acuerdo para instalar el ascensor.

Excusa de pago de los gastos por los propietarios disidentes.

SOLUCIÓN

Para resolver el supuesto de hecho planteado hemos de partir de una serie de premisas. En primer lugar, nos encontramos en una finca sometida al régimen de propiedad horizontal carente de

ascensor de modo que, en todo caso, el acceso a los locales y viviendas desde la calle debe hacerse por la escalera.

Se plantea la cuestión relativa a qué tipo de acuerdo, en concreto, qué tipo de mayoría se necesita para adoptar la decisión de la instalación del ascensor. Esta materia ha sufrido evolución a la vez que la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) se ha ido modificando.

En la redacción primitiva de la LPH de 1960 se establecía la unanimidad de los propietarios para la instalación del ascensor y al pago de los gastos derivados de la instalación del ascensor deberían contribuir todos los copropietarios en relación a su cuota de participación sin que ninguno de ellos quede exonerado.

Posteriormente, por Ley 3/1990, de 21 de junio, que modifica la LPH de 1960 se estableció que el acuerdo para la instalación del ascensor en edificio que carece del mismo no precisará de la unanimidad bastando con acuerdo de la mayoría. Es decir, se requería un voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación cuando la obra tenga por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas y facilitar el acceso a minusválidos.

En cuanto a la contribución a los gastos de instalación del ascensor, si ésta se considera que no es requerida para la adecuada conservación y habitabilidad del edificio los propietarios disidentes no estarán obligados a contribuir a dichos gastos, en caso contrario, todos estarán obligados en relación a su cuota de participación.

Pero al ser de gran dificultad compaginar la mayoría de tres quintos de los propietarios con los tres quintos de las cuotas de participación la Ley de 1990 establece que se podrá aprobar bastando la mayoría de los asistentes que representen más de la mitad de las cuotas de los presentes.

Y para el caso de que ni de ese modo se apruebe, la Ley 15/1995 regula los límites del dominio sobre inmuebles para eliminar las barreras arquitectónicas a personas con discapacidad y permite que aquellos inquilinos mayores de 70 años y a los menores que sean minusválidos con disminución permanente para andar imponer la instalación de un ascensor en un elemento común.

La Ley 8/1999 de 6 de abril modificó la LPH de 1960 estableciendo que para la instalación de un ascensor *basta el acuerdo de la mayoría de los propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación.*

Planteada cuál sea la normativa aplicable al presente supuesto de hecho lo cierto es que en la votación celebrada en la junta del 19 de abril de 2001 y se alcanzó el voto favorable de la mayoría de los propietarios que representan la mayoría de las cuotas de participación. Y la normativa aplicable era la fijada por la Ley 8/1999 y también subsistía la Ley 15/1995, de 30 de mayo.

No se ha planteado, en el caso que nos ocupa, la aplicación de la Ley de 1995 por lo que no puede basarse la impugnación del acuerdo en la misma. Tampoco sería necesaria la mayoría de tres quintos que represente los tres quintos de la cuota de participación por lo que, y con aplicación de la Ley 8/1999 bastaría la mayoría de los propietarios que represente la mayoría de las cuotas de participación de los presentes en la junta.

Por lo tanto, se esté ante la solicitud de instalación del ascensor por mayores de 70 años o discapacitados o no se esté en esa vía, el acuerdo ha sido válidamente adoptado por cuanto basta, de conformidad con el artículo 17 de la LPH, la mayoría de los propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación.

Igualmente, se plantea la circunstancia de que subsidiariamente se impugna el acuerdo de pago de los gastos de instalación del ascensor, estableciendo los propietarios que los disidentes no deberán contribuir al pago de dichos gastos. Pero dichos gastos, por lo establecido en el citado artículo 17 de la LPH, tienen que ser abonados por todos los propietarios en base a su cuota de participación fijada en el título constitutivo sin que queden exonerados del pago los disidentes del acuerdo.

Por consiguiente, todos deben contribuir al pago de los gastos de instalación del ascensor, es una obligación legal, lo que no impide que la junta de propietarios, como órgano soberano pueda acordar el reparto de la contribución al gasto del modo que quiera.

Tampoco procede la impugnación por la alegación de que la instalación del ascensor les causaría perjuicios, esta circunstancia sólo da lugar a una consecuencia indemnizatoria.

Como conclusión, la clave para resolver el supuesto de hecho propuesto y que resulta tan habitual en la práctica, se encuentra en el actual artículo 17 de la LPH, que establece "consensos" de distinta índole:

- Unanimidad para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación del título constitutivo o de los estatutos de la comunidad.
- 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, para el establecimiento o supresión de los servicios comunes de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan modificación del título constitutivo o de los estatutos. También para el arrendamiento de elementos comunes.
- Mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación cuando el acuerdo verse sobre obras dirigidas a la eliminación de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía.

Como en el caso presente resulta que la instalación del ascensor va a favorecer el acceso y movilidad de al menos dos vecinos con discapacidad, bastará la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación si, efectivamente, el establecimiento del nuevo ascensor tiene por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso de personas o movilidad de éstas con minusvalía, como es el caso, y de otro lado, debe concluirse igualmente que todos los propietarios deben contribuir al abono de los gastos derivados de dicha instalación.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 49/1960 (LPH), arts. 16, 17, 18 y 19.
- SSAP de Oviedo (Secc. 4.^a) de 16 de septiembre de 2004 y de Madrid (Secc. 21.^a) de 13 de julio de 2004.