

Instalación de ascensor en comunidad de propietarios sometida a la LPH

Casto Páramo de Santiago

Fiscal. Fiscalía Provincial de Madrid (España)

castoparamo@gmail.com | <https://orcid.org/0000-0002-4591-1663>

Enunciado

La demandante interpone una demanda contra la comunidad de propietarios por los perjuicios que le produce la instalación de un ascensor a cota cero, en un patio interior en la comunidad al verse privada de luces y vistas desde su ventana del dormitorio, ya que el mismo ocupa una parte dejando libre una de mucho menor tamaño, así como por la falta de privacidad dentro de su domicilio al tener una panorámica de toda su habitación, así como de luz y ventilación. Manifiesta que la instalación del ascensor en el edificio de cuatro plantas le perjudica y solicita una indemnización de 10.000 euros. La obra fue acordada por la junta de la comunidad en la que se acordó la contribución a los gastos se hiciera por todos los copropietarios, incluso los de los pisos bajos. La vivienda se encuentra en un piso interior de una planta intermedia. La comunidad fue avisada por el propietario del piso afectado indicando que la instalación del ascensor perjudicaba su vivienda y afectaba a su privacidad ya que ofrecía una vista completa de la habitación, pero ante su negativa a indemnizarle incluso con devolución de parte de lo pagado por él como copropietario o resolver de alguna manera esos inconvenientes, decidió interponer la demanda a la comunidad.

Cuestiones planteadas:

1. Planteamiento.
2. Criterios de la Ley de propiedad intelectual para la instalación de ascensores.
3. Posición de la jurisprudencia.
4. Conclusión.

Solución

1. Planteamiento

La situación que se plantea en el caso práctico que se propone tiene que ver mucho con la realidad de las comunidades de propietarios a las que se aplica la Ley 49/1960, de propiedad horizontal (LPH), y que tiene su plasmación en la diversidad de procedimientos que se inician en los tribunales, en la que se establecen servicios inexistentes o mejoras para el conjunto de los propietarios y que en muchos casos puede suponer un aumento en la cuota mensual o pago extraordinario mensual, y en ocasiones también algún perjuicio para algunos de aquellos propietarios que por ese motivo reclaman una cantidad, como sucede en el caso que se plantea.

En el supuesto que se propone nos encontramos ante una comunidad de vecinos que instaló un nuevo ascensor, en la que no existía dicho servicio, y que uno de sus propietarios dice que le afecta dicha instalación a sus derechos de luces y vistas antes existentes, ya que permitía una visión completa y clara de la habitación ante la parada del ascensor, lo que afectaba a su privacidad.

La comunidad se niega por desconocer el grado de afectación que le produce la falta de luminosidad en relación con la situación anterior, al tratarse de una vivienda interior, y no se ha manifestado nada por el resto de los propietarios de otras viviendas.

La instalación y mejora en las instalaciones y en los servicios de las comunidades de propietarios, y en concreto de ascensor inexistente, tiene una incidencia real en la vida de los componentes de cada comunidad, ante la posibilidad reconocida por la LPH respecto de personas con discapacidad o con limitaciones, que les impiden el fácil desplazamiento por las diversas zonas de su comunidad, como ocurre con las personas de avanzada edad o supuestos semejantes, y que exige obras de accesibilidad como la instalación de un ascensor o ampliar su trayectoria a una cota cero.

2. Criterios de la Ley de propiedad intelectual para la instalación de ascensores

Es importante para la resolución del caso tener en cuenta la regulación que hace la LPH, debiendo mencionarse el artículo 9.1, que regula las obligaciones de los propietarios y que dispone que cada propietario está obligado a:

- c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

La norma principal que regula la instalación de un ascensor en una comunidad de propietarios es la LPH; así los artículos 9 y 10 contribuyen a despejar algunas de las cuestiones que se plantean con más frecuencia al respecto.

En concreto, el artículo 9 de la LPH especifica las obligaciones de los miembros de una comunidad de propietarios, entre las cuales se cuenta la aportación a los gastos compartidos por todos los vecinos. Lo que es más importante: la ley establece que la obligación de pago no depende del uso que se haga del servicio instalado, lo cual nos da una pista acerca de la instalación del ascensor, como veremos.

El artículo 10 de la mencionada ley determina que la instalación del ascensor es obligatoria, y no requiere acuerdo unánime en junta, aunque sí requerirá el voto a favor de la mayoría de los propietarios. El pago por la instalación puede calcularse en función de un coeficiente de uso del servicio, o acordando otra forma de distribuir el gasto por mayoría simple.

En resumen, todos los propietarios de la comunidad, incluidos los inmuebles bajos, están obligados al pago del ascensor, en especial cuando alguno de los habitantes tenga más de 70 años o padezca dificultades de movilidad. Por supuesto, también puede acordarse por mayoría simple una exención del pago del ascensor a los propietarios de los bajos, siempre y cuando no perjudique en exceso a los demás propietarios.

De acuerdo con la LPH, reformada en junio de 2013, una comunidad de vecinos estará obligada a instalar ascensor, aunque no llegue a haber una mayoría que así lo desee, si quien lo solicita es un propietario mayor de 70 años o que tenga discapacidad. De la misma forma, aunque no se trate uno de los propietarios, si una persona mayor de 70 años o con discapacidad vive, trabaja o presta servicios voluntarios en la vivienda, la comunidad también estará obligada a instalar un ascensor.

Ahora bien, hay un límite importante a tener en cuenta: los gastos de la obra de instalación del ascensor que tiene que pagar cada vecino en forma de derrama, repercutido anualmente, no sean mayores a las 12 mensualidades de cuota ordinaria de gastos comunes. Si la cantidad resultante no supera la cuota ordinaria que paga cada vecino, la instalación del ascensor será obligatoria.

Por otro lado, existen distintas opciones de ubicación para la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos:

- Hueco de la escalera: esta suele ser la opción más común, ya que es la más económica.
- Patio de luces: la idea de este concepto es que el ascensor ocupe todo el patio de luces, o solo parte de él.
- Exterior del edificio: en este sentido, la LPH dice lo siguiente: «Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies

comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público».

Este caso no suele ser habitual por diversos motivos, empezando porque el ascensor suele poder instalarse en distintos espacios del edificio (tanto interiores como exteriores).

No obstante, tal y como señalan los artículos 9 y 17 de la LPH, los propietarios tienen la obligación de ceder una parte de su casa para instalar un ascensor en la comunidad de propietarios, siempre y cuando no afecte a la habitabilidad de la vivienda.

Por lo general, la comunidad compensará a los afectados y cada propietario tendrá una llave, y pueden ocuparse partes de viviendas o locales, si bien en este caso debemos introducir matices.

En primer lugar, ha de señalarse que, para legitimar la ocupación de un espacio privativo, deberá ser esta la única opción técnicamente posible, pues si es viable instalar el ascensor afectando únicamente a espacios comunes, así habrá de hacerse.

En segundo lugar, como siempre que nos enfrentamos a un conflicto de intereses, debemos analizar el caso concreto para dar una respuesta precisa, pero, como regla general, la jurisprudencia es clara al establecer que podrán ocuparse espacios privativos siempre que no conviertan el inmueble afectado en inhabitable o le causen perjuicios irreparables.

Ahora bien, dicho lo anterior, también ha de señalarse que el propietario afectado tiene derecho a recibir una indemnización por parte de la comunidad de propietarios.

3. Posición de la jurisprudencia

Existe una consolidada doctrina jurisprudencial sobre esta cuestión, que pasamos a mencionar.

La STS núm. 23/2009, de 11 de febrero establece que

con frecuencia, se permite tácitamente por la Comunidad la utilización privativa de los patios, aunque son comunes según el artículo 396 del Código Civil, a los dueños de pisos bajos o locales, que, de ordinario, son los únicos que tienen acceso a los mismos; inclusive, en determinadas ocasiones, algunos de sus titulares se aprovechan de su posición y realizan obras para ampliar el propio piso, sin el permiso de la Junta de Propietarios, las que, singularmente si fueran de fábrica, están prohibidas y la Comunidad tiene facultades para solicitar su derribo y el retorno a su primitivo estado (entre otras, SSTS de 3 de abril de 1990 y 24 de mayo de 1991). La regla

del artículo 9.1 c) permite la constitución de servidumbres mediante acuerdo de la Junta de Propietarios con la mayoría cualificada del 3/5 del total de los mismos, que se determina en el artículo 17.1 de la Ley, de modo que se puede establecer para «la creación de servicios comunes de interés general», sin concreción alguna sobre cuales son estos, por lo que el precepto tiene una aplicación e interpretación amplia.

Por lo que hace mención a la instalación de un ascensor en un edificio comunitario, amén del derecho de que gozan para ello los minusválidos según lo dispuesto en la Ley 15/1995, sin olvidar que esta cualificación la tienen quienes hayan cumplido setenta años de edad por el artículo 1.3 de la referida Ley, dicha cuestión ha sido objeto del artículo 17.1, párrafo 2.º, en virtud de la Ley 8/1999, a fin de que se pueda acordar, con la obligación de todos los comuneros de participación y pago, cuando se alcance el «quórum» determinado en ese precepto, lo que ha ocurrido en el caso debatido.

En la actualidad, las normas sobre la construcción exigen la presencia del ascensor cuando en un edificio se elevan tres o más plantas, y este presupuesto viene igualmente requerido 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 redundará en beneficio, sin excepción, de los propietarios de un inmueble, no solo a los efectos de las mentadas atenciones y del bienestar material, sino también porque incrementa el valor de los pisos o apartamentos y revaloriza la finca en su conjunto.

En el caso que nos ocupa, la escritura de propiedad de la planta baja de los demandados expresa que consta de recibidor, pasillo, comedor, tres dormitorios, cocina, cuarto de aseo y un patio descubierto, pero esta exposición no coincide con el Título Constitutivo de la Propiedad Horizontal, que no contiene ningún dato para alcanzar esa calificación sobre el patio de luces. Según destacada doctrina científica, el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, con el artículo 396 del Código Civil, constituyen los fundamentos de la propiedad horizontal, y el precepto primeramente citado se refiere al Título, los Estatutos y la cuota de participación, esto es, determina los presupuestos principales para conocer los detalles del inmueble y las normas de funcionamiento, de modo que concreta el espacio jurídico para el funcionamiento de las Comunidades de Propietarios, sin perjuicio de los acuerdos de la Junta adoptados posteriormente con el «quórum» exigido en el artículo 17.1 de la Ley.

Por consiguiente, serán parte del inmueble todos los servicios y elementos comunes con que cuente realmente el edificio, no designados como privativos, se mencionen o no específicamente en el artículo 396 del Código Civil, y no cabe negar su existencia, pues bastará con probar que los mismos aparecen así desde el principio, o posteriormente por acuerdo válido de la Junta de Propietarios.

La aplicación de la norma en el supuesto del caso debe ser total e íntegra. No en parte sí y en parte no, puesto que no sería lógico ni razonable ni equitativo que la misma se considerara aplicable para justificar la instalación del ascensor, aun teniendo este lugar un elemento común, pero no para resarcir al propietario afectado por los perjuicios que dicha instalación le ocasionara.

La STS de 22 de diciembre de 2010 declara que

la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre para tal fin, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo [...]. La ocupación de un espacio privativo, en el que difícilmente concurrirá el consentimiento del vecino afectado, no puede suponer una privación del derecho de propiedad al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo.

Por otro lado, la STS núm. 732/2011, de 10 de octubre (NCJ055797) dice que

la posibilidad de actualizar las edificaciones de uso predominantemente residencial mediante la incorporación de nuevos servicios e instalaciones para hacer efectiva la accesibilidad y movilidad de los inquilinos constituye un hecho incuestionable. Lo que se cuestiona es si esa necesidad de ascensor que tienen los propietarios de viviendas es un derecho de la comunidad sin limitaciones por el cual, sin más requisitos que la obtención del quórum necesario, que con la nueva redacción del art. 17.1 de la LPH es el de las 3/5 partes de total de los propietarios que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, se puede obligar a un copropietario a ceder su parte de la propiedad de su local para la instalación del ascensor, en lo que se ha calificado de verdadera acción expropiatoria. La respuesta ha de ser afirmativa, aunque con matices.

De esta forma, el problema tiene respuesta a partir de la ponderación que se haga de los bienes jurídicos protegidos: el del propietario a no ver alterado o perturbado su derecho de propiedad y el de la comunidad a instalar un ascensor, en la que se tenga en cuenta el alcance de esa afección sobre el elemento privativo que pueda 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 artículo 530 del CC, y no como una posible anulación de los derechos del predio sirviente que conlleve una desaparición de la posibilidad de aprovechamiento que resulta a su favor en el art. 3 a) de la Ley (STS de 15 de diciembre de 2010). [...]

Se fija como doctrina jurisprudencial que la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo.

Igualmente debe mencionarse la STS núm. 148/20146, de 10 de marzo (NCJ061064), que menciona expresamente la doctrina de la sala, al exponer que:

(i) Constituye un hecho incuestionable la posibilidad de actualizar las edificaciones de uso predominantemente residencial mediante la incorporación de nuevos servicios e instalaciones para hacer efectiva la accesibilidad y movilidad de los inquilinos.

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

(iii) La respuesta es afirmativa, pero con matices. Se ha de dar a partir de la ponderación de los bienes jurídicos protegidos: el del propietario a no ver alterado o perturbado su derecho de propiedad y el de la comunidad a instalar el ascensor, teniendo en cuenta el alcance de esa afección sobre el elemento privativo respecto a que pueda impedir o mermar sustancialmente su aprovechamiento. Esto es, se trata de apreciar si la afección va más allá de lo que constituye el verdadero contenido y alcance de la servidumbre como limitación o gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, según el artículo 530 CC, y no como una posible anulación de los derechos del predio sirviente que concibe una desaparición de la posibilidad del aprovechamiento que resulta a su favor en el artículo 3a) de la Ley (STS de 15 diciembre 2010).

(iv) La ocupación de un espacio privativo, en el que difícilmente concurriría el consentimiento del vecino afectado, no puede suponer una privación del derecho de propiedad al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo (STS de 22 diciembre de 2010). Precisamente en atención a esta última consideración es por lo que ambas sentencias de la instancia rechazan la solución postulada en su demanda por la Comunidad actora, ya que supone privar a la parte demandada del semisótano destinado a almacén de su negocio, con la consiguiente pérdida de funcionalidad del local, mermando sustancialmente su aprovechamiento.

El Tribunal Supremo dice que esta sala debe concretar que la cuestión jurídica controvertida es si los bajos/locales de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal han de abonar los gastos derivados de la bajada a «cota cero» del ascensor. En definitiva, si esa bajada, como acción dirigida a procurar la accesibilidad, se equipara a la instalación del ascensor a los efectos de la obligación del abono de su coste por los locales o bajos. La STS 216/2019, de 5 de abril (NCJ064115), establece:

Esta sala ha declarado, entre otras en sentencia 678/2016, de 17 de noviembre (NCJ061939), y en las que ella cita, que la instalación de un nuevo servicio de ascensor debe ser sufragado asimismo por los dueños de los locales, ya que solo estaban exentos de su conservación o mantenimiento (art. 10 de la LPH).

Igualmente en sentencia 381/2018, de 21 de junio, se entendió que:

«La instalación del ascensor, y aquí la ampliación de su trayectoria ("a cota cero"), ha de reputarse no solo 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 (sentencias 797/1997, de 22 de septiembre, y 929/2006, de 28 de septiembre [NCJ048500]); accesibilidad que está presente tanto cuando se instala "ex novo" el ascensor, como cuando se modifica de forma relevante para bajarlo a "cota cero", y si obligado está el comunero a contribuir a los gastos de instalación de ascensor, obligado lo estará también, en casos como el enjuiciado, de los destinados a completar la instalación ya existente para la eliminación de barreras arquitectónicas, más propios de una obra nueva que de mantenimiento o adaptación del ascensor».

A la vista de la doctrina expuesta, debe entenderse que la bajada a cota 0 se encuentra comprendida dentro de los gastos de instalación, que no de conservación o mantenimiento.

Por tanto, la bajada del ascensor a cota 0 no es una mera obra de conservación, sino de ubicación «ex novo» del ascensor en una planta.

En cuanto a la interpretación que se hace en la sentencia recurrida de la regla d) de los estatutos ..., se infringen los artículos 9, 10 y 5 de la LPH, pues la regla solo exonera a los locales (bajos) de los gastos de conservación o mantenimiento y no de los correspondientes a la instalación ni de los gastos extraordinarios.

4. Conclusión

Por tanto, de acuerdo con la jurisprudencia mencionada, el acuerdo de la instalación de ascensor a cota cero era una instalación nueva que trataba de mejorar la falta de ese elemento ante la existencia de personas mayores y menores de edad, y de lo que se beneficiaban todos los copropietarios, entre ellos el que resultó perjudicado; y todos debían contribuir a los gastos que generaban su instalación, pero también es cierto que el perjuicio causado al copropietario demandante debería resolverse con una sentencia en la que se le reconociera su derecho a una indemnización, pero nunca una devolución de las cantidades por el satisfechas, pues era su obligación la contribución a esos gastos, y sin que se pueda compensar esa obligación legal con el derecho a la indemnización que reclama.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley 49/1960 (LPH), arts. 5, 9, 10 y 17.
- SSTS, Sala de lo Civil, 23/2009, de 11 de febrero; 732/2011, de 10 de octubre (NCJ055797); 148/2016, de 10 de marzo (NCJ061064), y 381/2018, de 21 de junio.