

## **EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Experiencia de España con los adultos mayores**

### **RESUMEN**

En la aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal no existen distinciones básicas a la hora de establecer derechos y obligaciones en general, en virtud de que se trate de propietarios pertenecientes al colectivo de la tercera edad, pero lo que sí existen son situaciones de hecho que les afectan directamente y que tienen una respuesta jurídica adecuada a sus circunstancias, deteniéndonos en aspectos concretos de interés especial para personas mayores

## **EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Experiencia de España con los adultos mayores**

En la aplicación del Régimen de Propiedad Horizontal no existen distinciones básicas a la hora de establecer derechos y obligaciones en general, en virtud de que se trate de propietarios pertenecientes al colectivo de la tercera edad, pero lo que sí existen son situaciones de hecho que les afectan directamente y que sí tienen una respuesta jurídica adecuada a sus especiales circunstancias, por lo que daremos una visión global del régimen de propiedad horizontal deteniéndonos en algunos aspectos concretos que consideramos pueden ser de un interés especial para personas mayores, bien como decimos porque les afecta directamente o por que, por ser situaciones que plantean problemas frecuentes, puedan resultarles de utilidad.

### **¿Qué es la Propiedad Horizontal?**

Del artículo 396 del Código Civil se deduce el concepto de Propiedad Horizontal. Se trata del régimen a que están sujetos los diferentes pisos o locales de un edificio, o las partes de ellos, susceptibles de tener aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel ( el edificio) o a la vía pública, que lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, así como las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza resulten *indivisibles*.

Esta propiedad surge necesariamente siempre que concurren una pluralidad de propietarios sobre los pisos o locales de un inmueble, con independencia de que se haya llevado a cabo la constitución de este régimen de manera formal. Es decir , que existe siempre que se de la situación de hecho aunque no tenga reflejada esta situación de derecho.

De esta definición surge la nota característica de este régimen, cual es la conjugación de un derecho de propiedad individualizada sobre los elementos privativos de cada piso o local susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común del edificio o a la vía pública, con la copropiedad (propiedad compartida) de los elementos

comunes de ese edificio (materiales o jurídicos) que sean necesarios para su adecuado uso y disfrute y que resulten indivisibles.

Este concepto no sólo se aplica al régimen de las edificaciones individuales de pisos o viviendas, sino que es igualmente aplicable a los complejos inmobiliarios privados compuestos por distintos edificios que gozan de elementos inmobiliarios, instalaciones o servicios, de uso común para todos ellos.

### **Normativa reguladora**

El artículo 396 del Código Civil establece que esta forma de propiedad se rige por las disposiciones especiales, y en lo que las mismas lo permitan, por la voluntad de los interesados. Para mayor claridad, las normas a las que está sujeto este régimen serían las siguientes, ordenadas por orden de jerarquía.

- *Ley de Propiedad Horizontal*. Ley 49/1960, de 21 de julio, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril. (LPH), y el artículo 396 del Código Civil.
- *La voluntad de los propietarios recogida en el Título Constitutivo de la comunidad (Escritura Pública de División Horizontal)*, siempre que no contradigan lo dispuesto en la Ley.
- *Los Estatutos*, siempre que no contradigan a lo dispuesto en la Ley.
- *Las normas de régimen interior*, siempre que estas normas no contradigan lo dispuesto en la Ley.
- *El Código Civil* en aquellas cuestiones que no estén reguladas por la Ley de Propiedad Horizontal. ( si una materia o una situación no se contempla de manera específica en la Ley de Propiedad Horizontal, habrá que aplicar lo contenido en el Código Civil con carácter general)
- *La costumbre*.

### **\* CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD.**

Para llevar a cabo la constitución de una Comunidad de Propietarios hay que llevar a cabo una serie de actos de carácter formal a fin de que esa situación de hecho (la existencia de la comunidad) tenga su reflejo como una situación de derecho. Para la constitución de la comunidad la Ley exige que se lleven a cabo unos actos revestidos de una cierta formalidad que la Ley otorga, y si bien ésta puede llevarse a cabo mediante un contrato privado para que la división horizontal se encuentre hecha (dado que explícitamente en la LPH no se indica que deba hacerse por escritura pública), sí deberá elevarse a público este contrato si se quiere que el mismo tenga efectos frente a terceros

¿Quién puede llevar a cabo la Constitución de la Comunidad?.

Podemos distinguir dos situaciones, según exista voluntad o no de constituir formalmente la comunidad de propietarios:

En la primera de las situaciones, cuanto realmente se quiere constituir la comunidad, puede hacerlo el constructor al comenzar la venta de la finca por pisos o, en un momento posterior, los distintos propietarios de los pisos o locales **por acuerdo de todos ellos**.

Ahora bien, si no existe acuerdo entre los distintos propietarios, el título constitutivo puede otorgarse igualmente por resolución judicial o por laudo arbitral.

Respecto al contenido del título constitutivo, y a título meramente enunciativo, señalar que el mismo debe recoger:

1º.- La descripción del inmueble en su conjunto: La naturaleza de la finca, si es rústica o urbana, su situación en un término municipal, la calle, número, nombre del edificio si lo tuviera, los linderos y su referencia catastral.

2º.- La descripción de cada piso o local: Su extensión, linderos, planta, los anejos que lo componen, el número de letra asignado, la cuota de participación...

3º.- La fijación de cuotas de participación. Este elemento merece una mayor atención respecto a los anteriores puesto que de la naturaleza del mismo se deducen posteriormente cuestiones que suelen ser conflictivas tales como el pago de los gastos de comunidad y los derechos que ello otorga:

La fijación de cuotas es la expresión del valor proporcional que tiene cada piso o local sobre el conjunto del inmueble y se halla tomando como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el resto del inmueble, si su emplazamiento es interior o exterior, su situación y el uso que se presume de los elementos del inmueble. La fijación de estas cuotas se realiza expresada en centésimas del total del edificio.

## **Los Estatutos**

Los Estatutos son las reglas de constitución y ejercicio del derecho y restantes disposiciones en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones.

Las normas aplicables a la propiedad horizontal se encuentran jerárquicamente organizadas y, por tanto, en una relación de subordinación de aquellas que son de rango inferior a las de rango superior. Se rige por el Art. 396 C.Civil y por la L 49/1960 y, en lo que estas disposiciones lo permitan, por la voluntad de los interesados.

La LPH es norma de obligada aplicación, por lo que rige con independencia de la efectiva existencia y eficacia del título constitutivo, el cual queda subordinado a la LPH, dentro de cuyos márgenes debe establecer su regulación.

Los estatutos no pueden establecer normas que supongan una modificación del régimen legal, por lo que pueden contener cuantos pactos no sean contrarios a las normas de carácter imperativo, contenidas en la LPH.

Por ello, la segunda fuente del régimen de Propiedad Horizontal, viene constituida por la voluntad de los interesados, es decir del propietario único o de todos los copropietarios mediante acuerdo. Esta voluntad queda manifestada en el título constitutivo del régimen de Propiedad Horizontal y en los Estatutos y en las Normas de régimen interno, que están subordinadas a los Estatutos.

Dentro de las dos fuentes normativas de segundo grado (ambas manifestaciones de la voluntad de los propietarios), es de principal rango el Título constitutivo de la Propiedad

Horizontal y los Estatutos, que suelen venir contenidos en aquél, y de rango posterior lo son las Normas de Régimen Interior.

### **Adaptación de los Estatutos a la Ley**

La Disposición Transitoria 1ª de la L. 49/1960, de Propiedad Horizontal, establece que la presente ley regirá todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma.

En su párrafo segundo, concede el plazo de 2 años, a contar desde la publicación de la LPH en el Boletín Oficial del Estado, para que las comunidades de propietarios adapten sus estatutos a lo dispuesto en ella en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos. Continúa diciendo que si transcurrido ese plazo de dos años no se hubiera procedido a la referida modificación, cualquier propietario podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en esta disposición por el procedimiento señalado en el art. 16.2 de la LPH.

### **Nulidad de los Estatutos.**

Es reiterada la jurisprudencia que afirma que los Estatutos pueden establecer cuantos pactos no sean contrarios a las normas de carácter imperativo, contenidos en la LPH .

Los Estatutos no podrán ser aplicados en contravención de lo establecido en la LPH, por ser ésta, como decimos, una norma de obligada aplicación.

Consecuencia de la subordinación normativa de los Estatutos a la Ley, es que cuando aquellos sean contrarios a la Ley en todo o en parte, o vulneradores de disposiciones de carácter imperativo o prohibitivo, vendrán afectados por nulidad radical o de pleno Derecho en lo que quebrante aquel tipo de normas legales, por lo que la acción para pedir la nulidad no caduca nunca.

### **Aprobación y modificación**

Pueden ser otorgados, junto con el Título Constitutivo, bien por el propietario único del edificio, antes de la venta de los distintos pisos y locales, o por todos los copropietarios, por unanimidad.

La aprobación o modificación del título constitutivo y de los Estatutos exige siempre y en todo caso la unanimidad de todos los copropietarios.

Los Estatutos puede ser otorgados mediante acto unilateral o por acto plurilateral, en cuyo caso es necesario el acuerdo unánime de todos los propietarios de los pisos y locales. Unanimidad que se obtiene con el voto favorable de todos los asistentes a la junta, reputándose voto favorable el de los propietarios que, habiendo sido debidamente citados no concurrieron a la junta, siempre que no manifiesten su discrepancia con los acuerdos adoptados en el plazo de un mes (Art. 17.1 LPH)

### **Fuerza obligatoria entre los propietarios**

Los Estatutos pueden ser otorgados mediante acto unilateral o por acto plurilateral, adquiriendo, en cualquier caso, carácter normativo, de modo que obligan a todos los que los otorgaron y, además, a todo nuevo adquirente de pisos o locales, siempre y cuando presten su adhesión expresa o tácita a los mismos, y en todo caso, siempre que estén inscritos en el Registro de la Propiedad.

### **Eficacia frente a terceros**

Para que los Estatutos tengan eficacia frente a personas ajenas a la Comunidad de Propietarios deben ser inscritos en el Registro de la Propiedad, momento a partir del cual resultan oponibles a terceros. (Art. 5 LPH 49/1960) Debe entenderse por terceros tanto a los acreedores o deudores de la Comunidad y terceros adquirentes de pisos o locales, posteriores al otorgamiento de los Estatutos.

En sentido contrario, si los Estatutos no se inscriben en el Registro no tienen eficacia frente a terceros.

### **Impugnación**

Pueden ser impugnados por aquellos propietarios que debidamente citados no concurrieron a la junta y manifiesten su discrepancia con los acuerdos adoptados en el plazo de un mes. Art. 17.1 LPH 49/1960

Esta oposición del propietario ausente priva de validez al acuerdo adoptado, en tanto que ya no se da la unanimidad requerida para la aprobación y modificación de estatutos, pero no supone una verdadera impugnación, que sólo se dará cuando se ejercite la acción impugnatoria prevista en la LPH Art. 18 L. 49/1960

La posibilidad de impugnación queda, por lo tanto reducida a estos propietarios ausentes de la junta. Los que hayan concurrido a ésta (necesariamente votaron a favor al necesitarse la unanimidad), no podrán ejercitar la acción impugnatoria, reservada por la LPH a los disidentes, ni aún en el caso de que los estatutos sean contrarios a normas imperativas o prohibitivas, supuesto este en el que, de todos modos, los estatutos o las cláusulas estatutarias, carecerán de validez al ser nulos de pleno derecho.

### **\* DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.**

Conforme al Art. 3. LPH 49/1960, el dueño de cada piso o local ostenta un derecho de propiedad, *singular y exclusivo*, que recae sobre los elementos privativos del régimen de Propiedad Horizontal tal y como aparecen definidos en el citado artículo, el cual, se define de la siguiente forma:

- El derecho de uso, derecho, que habrá de armonizarse con las circunstancias propias derivadas de las relaciones de vecindad.
- Derecho a disponer libremente de la vivienda o local, lo que comprende poder enajenarlo, arrendarlo o hipotecarlo. El derecho a la transmisión, si bien puede ejercitarse libremente, la Ley exige que se cumplan una serie de formalidades que hay que tener en cuenta, como son: poner en conocimiento de quien

represente a la comunidad el hecho de la transmisión, o solicitar una Certificación a la Comunidad de estar al corriente de pago de las cuotas de comunidad, la cual habrá de presentarse al comprador.

- El propietario tiene derecho a modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su piso o local ( no del resto del inmueble ), siempre que respete una serie de condiciones establecidas legalmente: Como son a título ejemplificativo, no alterar ni modificar la seguridad del edificio, ya que los mismos tal como están proyectados responden a unas medidas de seguridad conforme a su estructura, no alterar el aspecto exterior del edificio con el cambio de materiales de las ventanas, persianas, cerramiento de terrazas..., o cualquier variación que cambie su aspecto exterior.

Otro límite que establece la Ley a la facultad del propietario de realizar obras en su piso o local, es, lógicamente que no perjudique los derechos de otro propietario. A modo de ejemplo, perjudicaría estos derechos con la colocación de un tejadillo en el patio de luces si el mismo impide la entrada de luz suficiente a cualquier vecino.

El propietario tiene además un límite establecido legalmente al ejercicio de su derecho a realizar estas obras, y es, que previamente ha de comunicar al presidente de la comunidad que va a llevar a cabo estas modificaciones, y ello para favorecer que si las obras que va a llevar a cabo, se exceden de las condiciones señaladas anteriormente, la Comunidad pueda reaccionar a tiempo en evitación de los perjuicios posibles a la comunidad misma o a cualquier vecino.

#### **\* OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

- a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.
- b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- 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 creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el art. 17 LPH, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.
- d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

El Artículo 9 de la LPH, establece, al margen de las obligaciones de los propietarios, la condición de créditos preferentes a favor de la comunidad sobre las cuotas de participación asignadas para el sostenimiento de los gastos generales, impagadas por alguno o algunos propietarios.

f) Obligación del propietario que va a transmitir su piso o local de declarar en la escritura de transmisión que está al corriente de pago de las cuotas de comunidad o manifestar las cantidades adeudadas, para lo cual tiene que presentar un certificado expedido por la comunidad de propietarios.

g) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

h) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

j) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

La consecuencia del incumplimiento de esta norma es que el anterior propietario seguirá respondiendo de forma solidaria con el nuevo propietario de las deudas que se devenguen con posterioridad a la transmisión, salvo que la transmisión resulte notoria o se pruebe que los órganos de administración de la comunidad tuvieron conocimiento por otros medios o por actos concluyentes del nuevo propietario.

## \* **LOS ELEMENTOS COMUNES DE LA COMUNIDAD.**

La determinación de cuales son elementos comunes es importante a la hora de establecer los derechos de los propietarios, tanto respecto a los elementos comunes como a los privativos.

En principio, todos los copropietarios tienen su participación en los elementos comunes, participación que se refleja en los porcentajes de cuotas de propiedad otorgadas a cada uno de ellos, con su reflejo material en las cuotas a pagar por los gastos de la comunidad.

Sentadas estas bases, señalar que serán elementos comunes aquellos espacios o derechos indivisibles ( derecho de servidumbre, por ejemplo), bien por su propia naturaleza o por el destino común que la Comunidad vaya a darles.

En cualquier caso la naturaleza común o privativa de un bien ha de estar reflejada en el título constitutivo de la comunidad, el cual ha de hacer constar qué espacios son comunes y cuáles privativos y ello con la adecuada descripción de los mismos. Si en el título constitutivo no se hace la descripción exacta de los espacios comunes, se considera que son comunes los que no estén señalados como privativos.

En cuanto a los derechos de cada propietario sobre los espacios comunes, éste tiene derecho a su uso libremente siempre que respete debidamente las instalaciones, las use conforme a su destino y no contravenga las normas de régimen interno acordadas por la comunidad.

En cuanto a las **obligaciones**, éstas vienen a ser la contrapartida de los derechos de los propietarios, esto es, que vienen determinadas por los límites impuestos por la ley a la hora de usar los elementos comunes

- Hacer un uso adecuado de las instalaciones y demás elementos comunes, evitando daños o desperfectos. Por “uso adecuado” debe entenderse una utilización que reúna los requisitos de ser:

- \* cuidadosa y diligente, procurando no sólo evitar daños en las cosas comunes, sino también que su desgaste sea el mínimo posible;
- \* conforme a las características y función que, por naturaleza o destino, cumpla cada elemento común.
- \* Observar la diligencia debida en el uso del inmueble.

### **¿ Cuáles son las consecuencias de que uno o varios propietarios no usen algunos elementos comunes?**

Esta cuestión viene a ser de gran importancia práctica, dado que puede tener su reflejo material en la exoneración de determinados gastos, por lo que referimos las situaciones posibles, las cuales pueden devenir:

- Por imposibilidad objetiva. En este supuesto son válidos los acuerdos en cuanto a la exoneración a contribuir en los gastos de reparación y mantenimiento de los

propietarios que no hacen o no pueden hacer uso del elemento común, incluso en ocasiones ha llegado a admitirse la exoneración de los gastos de sustitución y reposición del elemento.

- Por voluntad del sujeto. En este supuesto no se exonera al propietario de contribuir a los gastos generales.

### **Excepciones a la regla general de contribución a los gastos comunes.**

Existen excepciones legales a la regla general que obliga a todos los copropietarios a contribuir a los gastos generales en proporción a sus cuotas, utilicen o no todos los elementos comunes.

Con arreglo al art. 11.2 LPH, 49/1960, los gastos derivados de los servicios, instalaciones o mejoras no necesarios, cuyo importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, no han de ser necesariamente sufragados por todos los comuneros, puesto que los disidentes no estarán obligados a pagarlos, sin necesidad de que así lo autoricen los estatutos o un acuerdo unánime de todos los comuneros. Pero sólo es disidente, a estos efectos, el propietario que, además de votar en contra del acuerdo, lo impugne posteriormente.

Una nueva excepción a la exigencia de que los gastos realizados en elementos comunes sean satisfechos por todos los comuneros, es la introducida por el Art. 17.2 L 8/1999, de Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal :

Cuando se acuerde válidamente la instalación o adaptación de infraestructuras comunes para el acceso a servicios de telecomunicación, de aprovechamiento de energía solar u otros suministros energéticos colectivos, el coste de tales instalaciones y el de su posterior mantenimiento no podrá repercutirse sobre los propietarios que “no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo”. En ambos supuestos, el disidente podrá posteriormente acceder a los nuevos servicios, suministros o mejoras, previo abono del importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado aplicando el interés legal.

### **Uso privado de elemento común.**

Se trata de un aspecto que a menudo es fuente de conflictos entre los distintos propietarios de los pisos o locales, conflicto que en ocasiones surge por la no adecuada distinción entre lo que es el uso de un elemento y su propiedad.

El uso privado de un elemento común es el derecho que se otorga a uno o varios propietarios para disfrutar con exclusividad de un elemento común, manteniéndose el derecho de propiedad a favor de la Comunidad de propietarios.

La determinación del uso exclusivo de un elemento común puede estar atribuida a uno o varios propietarios en virtud de que se trate de un elemento común “ *por destino*” ( esto es, que no lo sea por naturaleza., p.e., tabique estructural), y ha de recogerse debidamente en los estatutos que se trata de un bien común susceptible de aprovechamiento independiente, y/o

la cesión de ese uso privado a uno o varios copropietarios. Si esta cesión no está recogida en el título constitucional de la comunidad, puede igualmente llevarse a cabo posteriormente en virtud de consentimiento unánime del resto de los propietarios.

¿Qué obligaciones recaen sobre el beneficiario del uso exclusivo de un elemento común?

Las mismas que sobre el uso de elementos comunes, usar las instalaciones diligentemente conforme a su naturaleza, no realizar actividades prohibidas por los estatutos, dañosas para la finca, insalubres, inmorales, peligrosas..., no realizar obras no autorizadas por la comunidad de propietarios ( salvo en el caso de reparaciones necesarias y obras de conservación), permitir el uso adecuado y determinado de ese elemento conforme a su destino por el resto de los propietarios...

**¿Qué gastos comprende la utilización privativa de elementos comunes?**

Desde luego, el propietario que goza de este derecho exclusivo está obligado a sufragar los gastos necesarios de conservación y de reparación derivados de su adecuado uso. Si el uso que se hiciera fuese negligente estaría también obligado a sufragarlos.

Puede acordarse por la comunidad que este propietario contribuya a los gastos generales en una proporción superior, aminorando la del resto y también puede acordarse de que contribuya económicamente en mayor medida respecto a los gastos derivados de llevar a cabo obras extraordinarias.

**Privación del uso exclusivo.**

Esta situación puede devenir, bien como sanción por el incumplimiento de obligaciones respecto a ese elemento común, o bien por otros motivos como son la falta de uso del mismo, o por necesidades comunes conforme al destino de este elemento: por ejemplo, limitación de uso de parte de la terraza o patio terraza interior por necesidad de aprovechar parte del espacio para la instalación de un ascensor.

**\* SISTEMA LEGAL DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS.**

Estos aspectos se encuentran reflejados en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, en el cual se contienen las siguientes normas según la naturaleza del acuerdo que se pretenda obtener:

1ª) La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el 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. El arrendamiento de elementos comunes que no

tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el 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, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

Sin embargo, respecto a la supresión de barreras arquitectónicas, establece un sistema de adopción de acuerdos, según el cual:

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.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, 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 art. 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

2ª) La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, de Régimen Jurídico de Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por *un tercio* de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

3ª) Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

## **\* GASTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

### **Concepto de Gastos**

Encontramos distintos tipos de gastos que ha de asumir la Comunidad de Propietarios :

A ) De un lado nos encontramos con unos gastos generales/comunes: Son aquellos gastos sufragados con cargo a los presupuestos de la Comunidad, comprendiendo aquellos necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble y no susceptibles de individualización, serían los gastos de conservación y los de reparación, que serán sufragados por cada propietario conforme a su cuota de participación en la comunidad.

B) Gastos extraordinarios: Se caracterizan por su falta de periodicidad y por exceder su importe de la cantidad prevista en los presupuestos para gastos y reparaciones comunes. La Junta es la encargada de decidir y aprobarlos.

Se trata de una obligación personal, cuyo deudor es únicamente quien sea propietario del piso/local al tiempo en que deba cumplirse o sea exigible su pago, conforme a lo acordado en la Junta de Propietarios.

Si se deja de ser propietario del piso/local, desaparece para el propietario anterior esa obligación de pago, en cuanto que se encuentra vinculada a la propiedad, pero sólo respecto de los gastos comunes que resulten exigibles a partir del momento en que se deja de ser propietario, de manera que la transmisión del derecho no exonera al transmitente de su obligación de pagar los gastos comunes exigibles mientras que era propietario

La relación obligatoria para el pago de los gastos comunes se establece entre la Comunidad de Propietarios y cada uno de los titulares, en el mismo momento de la adquisición del piso o local y durará hasta que se produzca su transmisión. A lo largo de todo este período, la obligación se irá concretando en cada una de las prestaciones, exigibles en el tiempo y forma determinados por la Junta.

La exención a uno de los propietarios del pago de estos gastos comunes en su totalidad no es frecuente, pero puede hacerse en virtud de la autonomía de la voluntad que la propia LPH otorga a la Junta. Ello se llevará a cabo en virtud de acuerdo unánime.

Pero hay que tener en cuenta además que si se produce la exención de gastos, total o parcial, a un comunero, modificando por tanto su cuota de participación en gastos, la fijación de esta nueva cuota, habrá de hacerse siguiendo los mismos criterios establecidos en el Art. 5 L 49/1960 .

### **Sujetos obligados al pago**

La obligación de contribuir a los gastos comunes/generales, nace para quien en cada momento sea propietario del piso o local. Estará por tanto obligado a satisfacer una concreta prestación quien sea propietario en el momento en que la Junta la declare exigible, Art. 9.1.e LPH 49/1960 .En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

### **Supuesto de Usufructo, Arrendamiento u Ocupación de la vivienda por cónyuge no propietario**

En estos casos, la persona obligada a sumir los gastos de comunidad frente al resto de copropietarios, siempre es el propietario del piso o local, independientemente de la existencia de determinados acuerdos con el arrendatario, el usufructuario o el cónyuge que disfruta del piso o local, por lo que éstos segundos puedan asumir el pago.

### **\* LA REALIZACIÓN DE OBRAS EN ELEMENTOS COMUNES**

La realización de obras en los elementos comunes de un edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal, plantea problemas de diversa índole, pues diversas son las circunstancias que las disposiciones legales toman en consideración a los efectos de determinar el régimen jurídico aplicable en cada caso, especialmente el número de votos favorables necesario para acordar válidamente la realización de las obras, así como la obligatoriedad o no para los copropietarios de participar en los gastos derivados de la ejecución de las obras.

En este sentido, se ha de partir de la regla general, según la cual toda actividad que suponga alguna intervención que afecte a los elementos comunes, entre las que figura la realización de obras, ha de ser decidida mediante acuerdo de los propietarios de los pisos o locales.

Se entiende que la especial naturaleza de la Propiedad Horizontal, impone la necesidad de frenar la iniciativa particular para toda clase de obras que puedan repercutir ya en los elementos comunes, ya en los derechos individuales, sometiénolas a través de la Junta de Propietarios, al criterio de la mayoría o de la totalidad de los partícipes de la Comunidad.

La regulación que la LPH hace de esta materia, se inspira en principios generales, relativos a la comunidad de bienes, contenidos en el Código Civil . Así, ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas puedan resultar ventajas para todos, siendo obligatorio para la administración y mejor disfrute de la cosa común, los acuerdos de la mayoría de los propietarios.

La regla general:

- Prohíbe a los copropietarios alterar por sí los elementos y servicios comunes.
- Permite al propietario de un piso o local introducir en él modificaciones que no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores. En el resto del inmueble, el propietario no podrá realizar alteración alguna, y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes, deberá comunicarlo sin dilación al Administrador.

Por consiguiente, salvo las medidas de conservación y entretenimiento ordinario del edificio que puede disponer el administrador sin necesidad de previo acuerdo en Junta, así como las reparaciones y otras medidas urgentes, dando inmediata cuenta al Presidente o a los propietarios, las demás obras en elementos comunes requerirán la previa aprobación de la Junta de Propietarios, entre cuyas competencias está la de aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras que se realicen en la finca, sean ordinarias o extraordinarias.

Corresponde, al Administrador ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras.

### **Obras en elementos comunes**

La Junta de Propietarios debe acordar la realización de obras en los elementos comunes y, a tales efectos, el número de votos requeridos varía en función de que con ellas se vea afectado o no al título constitutivo de la Propiedad Horizontal.

- Cuando las obras afecten a dicho título constitutivo, como regla general, será necesario el acuerdo unánime de los comuneros. Art. 17.1 LPH

La LPH prevé importantes excepciones:

- Bastará con el voto favorable de propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para establecer o suprimir servicios comunes de interés general (ascensor, portería, etc.), así como para arrendar elementos comunes que no tengan asignado un uso específico.
- Para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, se requiere el voto favorable de los propietarios que representen la mayoría.

Se computarán como votos favorables, los de aquellos propietarios ausentes a la Junta debidamente citados, que una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia por comunicación, a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma, obligan a todos los propietarios, Art. 17.1 LPH

En cuanto a la instalación de infraestructuras para el acceso a servicios de telecomunicación o de nuevos suministros energéticos, sólo será preciso el voto favorable de propietarios que representen un tercio de las cuotas de participación, Art. 17.2 LPH

Para la validez de los acuerdos que no impliquen modificación del título constitutivo, bastará el voto de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación, en primera convocatoria y en segunda convocatoria, con el de propietarios que representen más de la mitad del valor de las cuotas de los asistentes. En todo caso, cuando la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo, no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez, a instancia de parte efectuada en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de los veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas, Art. 17.3 LPH

La vigente LPH distingue también, para determinar el régimen jurídico aplicable a la realización de obras en los elementos comunes, según se trate de obras necesarias para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad específicas del inmueble o de obras de carácter voluntario, tendentes a introducir mejoras en el edificio. Según reiterada Jurisprudencia, la apreciación de la alteración de la cosa es una cuestión de hecho que variará en cada supuesto y cuya valoración corresponde a los Tribunales de instancia.

### **Obras necesarias**

El CC y la LPH establecen la obligación de cada copropietario de sufragar las obras necesarias para conservar la cosa común en buen estado y de forma idónea para servir a su destino, teniendo derecho cada uno de los copropietarios a obligar a los demás partícipes en la contribución de los gastos de conservación de la cosa común.

Según la LPH podemos considerar como obras necesarias, aquellas requeridas para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios y entendiendo por tales además aquellas encaminadas a asegurar la adecuada conservación del edificio y evitar el deterioro del edificio debido al transcurso del tiempo.

Es obligación de la comunidad de propietarios realizar cuantas obras sean necesarias para tal fin, siendo la consecuencia obligada de su inactividad la responsabilidad ocasionada por estos desperfectos no sólo ante terceros ajenos a la comunidad, sino también ante los propios vecinos afectados por las deficiencias existentes en los elementos comunes

Cualquiera de los copropietarios, apreciada la necesidad de obras para la adecuada conservación del inmueble o sus servicios atendiendo a la naturaleza y características del mismo, deberá ponerlo en conocimiento del Administrador o del Presidente de la Comunidad, incluso en el supuesto de que se trate de reparaciones urgentes, ya que le está prohibido al propietario realizar por sí alteración alguna de los elementos comunes.

### **Obras o mejoras no necesarias.**

La Ley de Propiedad Horizontal se refiere a las obras que impliquen introducir en los elementos comunes innovaciones no necesarias cuya finalidad puede consistir en mejorar

la utilización de los elementos comunes, su capacidad de rendimiento o simplemente mejorar el aspecto exterior de la finca.

Respecto a este tipo de innovaciones no necesarias, la LPH determina que ningún propietario está legitimado para exigir de la Comunidad su realización, estando permitido que se lleven a cabo siempre y cuando hayan sido previamente aprobadas por la Junta de Propietarios, Art.11.1 LPH.

### **El propietario disidente a la realización de estas obras ¿ tiene que asumir el coste económico de las mismas?**

Una vez válidamente adoptados los acuerdos para realizar innovaciones no exigibles por los propietarios, la LPH establece quiénes son los propietarios obligados a abonar los gastos derivados de tales innovaciones. A tales efectos dispone que cuando la cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora

Por consiguiente, cuando la cuota que se reclame al propietario para el pago de las innovaciones no necesarias y válidamente acordadas, no exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, todos los propietarios estarán obligados a contribuir al pago de tales obras, hayan o no consentido su realización y se procederá, en su caso, a la correlativa modificación de todas las cuotas.

Sin embargo, cuando la mencionada cuota de instalación exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes o cuando se trate, como más adelante se verá, de obras relativas al acceso a servicios de telecomunicaciones o nuevos suministros energéticos, con independencia de su coste, no estarán obligados a contribuir al pago aquellos propietarios que votaran en contra del correspondiente acuerdo. Todos los demás deberán distribuirse en proporción a sus respectivas cuotas de participación, el importe de las innovaciones.

Ahora bien, puede suceder que entre la fecha de adopción del acuerdo para realizar las obras de mejora y la fecha en que se pasen al cobro los gastos correspondientes, la propiedad de alguno de los pisos o locales sea transmitida, de modo que el propietario en el momento del pago no sea el mismo que votó a favor de la mejora. En estos supuestos, la LPH establece que las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble, serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras; es decir que el obligado a responder del pago no es el propietario que ha dado su conformidad en la Junta, sino el titular en el momento de su exigencia, no pudiendo repetir el comprador del piso o local contra el vendedor, Art. 11.4 LPH.

## \* SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS:

Se entiende por barrera arquitectónica, toda aquella que dificulte el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía, proceda de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes por naturaleza o por destino.

La L 15/1995 , de 30 de mayo de 1995 sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, define las obras de supresión de barreras arquitectónicas como las de modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las obras necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior.

La LPH, tras la reforma operada en la misma por la Ley 8/1999 de 6 de abril, 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 minusvalías, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo 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.

### **¿Quién es minusválido a efectos de aplicación de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas?**

La LPH se limita a mencionar a "personas con minusvalía", sin expresar ulteriores requisitos, lo cual ha venido siendo interpretado por la Jurisprudencia en el sentido de que no es necesario que la minusvalía sea declarada por las autoridades administrativas, bastando con el carácter permanente de las deficiencias motrices, por lo que el concepto de minusválido debe entenderse en un doble sentido: las personas mayores de setenta años y los menores de dicha edad, con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no de prótesis o de silla de ruedas.

### **Requisitos**

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 15/1995 de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, es necesario que la minusvalía implique una disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, sea preciso o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.

### **Mayores de setenta años**

Las personas mayores de setenta años **con o sin** disminución permanente para andar, subir escaleras o superar barreras arquitectónicas, están legitimadas para exigir de la Comunidad el permiso para realizar las obras tendentes a suprimir tales barreras, sin que se les pueda exigir que acrediten su discapacidad con certificado de minusvalía.

## ¿Cómo se hace efectivo el derecho a la supresión de barreras arquitectónicas?

Serán los solicitantes quienes deban acreditar la necesidad de realizar las obras de reforma, bien en el interior del inmueble, bien en los pasos de comunicación con la vía pública, para salvar barreras arquitectónicas, de modo que posibilite el adecuado y fácil uso por minusválidos y mayores de setenta años.

La L 15/1995 posibilita la modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, como escaleras, ascensores, pasillos o cualquier otro elemento arquitectónico, obra necesaria o en los pasos de comunicación de la finca, para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita el adecuado y fácil uso por los minusválidos y mayores de setenta años.

Tales actuaciones tienen un límite al no ser posible que tales obras afecten a la estructura del edificio ni menoscaben los materiales empleados, debiendo ser compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

El beneficiario de tales obras será el que corra con la totalidad de los gastos que se originen, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que puedan obtener.

Los beneficiarios de las medidas serán aquellos que padeciendo una discapacidad o siendo mayores de setenta años, fueren titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas (Cónyuge, persona que conviva con el titular en análoga relación de afectividad, y los familiares que convivan con él).

Quedan exceptuadas del ámbito de aplicación de la L 15/1995 las obras de adecuación del interior de las viviendas instadas por los arrendatarios de las mismas, que tengan la condición de minusválidos o que convivan con personas que ostentan dicha condición, rigiéndose por la Ley arrendaticia.

### **Comunicación a la comunidad**

El Art. 17 LPH 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 minusvalías o mayores de setenta años, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo 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.

Conforme a lo dispuesto en la L 15/1995 , de 30 de mayo de 1995, están legitimados para solicitar la supresión de barreras arquitectónicas, cualquier persona mayor de 70 años o con alguna de las minusvalías o deficiencias previstas por la LPH y que resida o trabaje en cualquiera de los pisos o locales

El titular o, en su caso, el usuario notificará por escrito al propietario, a la comunidad o a la mancomunidad de propietarios, la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía. Se acompañará al escrito de notificación las certificaciones de minusvalía o de mayor edad y el proyecto técnico detallado de las obras a realizar.

### **Respuesta de la Comunidad.**

Conforme a lo dispuesto en el Art. 5 de la L 15/1995, la Comunidad deberá comunicar por escrito al solicitante, su consentimiento u oposición razonada a la ejecución de las obras o bien proponer las soluciones alternativas que estime oportunas, en el plazo máximo de sesenta días desde la petición. En este último supuesto, el solicitante deberá comunicar si acepta o no la alternativa propuesta para poder ejercitar las acciones.

Transcurrido el plazo de sesenta días sin que la Comunidad de Propietarios comunique expresamente su decisión al solicitante, se entenderán consentidas las obras de adecuación, que podrán iniciarse una vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas.

La oposición comunicada fuera de plazo, carecerá de eficacia y no impedirá la realización de las obras.

### **Oposición de la Comunidad y ejercicio de la acción civil**

Conforme el Art. 6 de la L 15/1995, comunicada en el tiempo y forma por la Comunidad su oposición a la ejecución de las obras de adecuación, o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil.

El artículo 249 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil establece el juicio ordinario para la sustanciación de las demandas correspondientes a las acciones que otorga la LPH a los copropietarios y a las Juntas de Propietarios, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda.

### **Gastos y ejecución de las obras**

Podemos diferenciar dos supuestos dependiendo de que se haya obtenido o no el voto favorable del resto de propietarios o se realicen las obras de supresión de barreras arquitectónicas con arreglo a lo previsto en la Ley 15/1995:

En caso de que las obras de adecuación sean acordadas conforme a lo previsto en la LPH con el voto favorable de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación, todos los propietarios deberán contribuir a los gastos, pues se trata de un acuerdo que vincula a todos ellos, hayan votado o no a favor del mismo, así viene establecido en el Art.17.1 de la LPH.

El Art.7 L. 15/1995 , 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas, establece literalmente que los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes correrán a cargo del solicitante, sin embargo este Art.7 que exime de contribuir a los citados gastos de instalación y mantenimiento de las obras de adecuación, sólo será utilizado en el caso de no obtenerse la mayoría prevista en la LPH para llevarlas a cabo.

A título de ejemplo, en el supuesto de instalación de un ascensor, en caso de que tal acuerdo no se obtenga el que lo haya instado deberá correr con los gastos quedando las obras de adecuación en beneficio de la finca urbana.

No obstante, en caso de alcanzarse la mayoría suficiente favorable a la instalación, la totalidad de las obras serán sufragadas por los copropietarios que estén de acuerdo. La jurisprudencia entiende que los artículos de la LPH, en su correcta interpretación, no permiten considerar que las obras de adecuación del inmueble requeridas por una situación de minusvalía o de envejecimiento de la vecindad, sean gastos comunes, no susceptibles de individualización, que deban ser sufragados por todos los copropietarios ya que se trata de unas obras que el adecuado sostenimiento del inmueble "per se" no precisa y que se realizan en beneficio exclusivo del solicitante.

### **\*CUESTIONES PRINCIPALES QUE AFECTAN A LA INSTALACIÓN O MODIFICACIÓN DE ASCENSORES.**

El ascensor es un elemento común y comprende también todas sus instalaciones y accesorios. Es decir, la cabina, maquinaria, contrapesos, guías, cadenas, cables, dispositivos de seguridad, etc. es decir, todo lo necesario para su funcionamiento.

La LPH , tras la reforma, cita entre los elementos comunes, los recintos destinados a ascensores y con independencia de éstos a los ascensores.

Dispone que el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que a su vez representen la tres quintas partes de las cuotas de participación. Art. 17.2 L 49/1960

Para todo lo relativo a la regulación de los ascensores son aplicables las normas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal respecto a los elementos comunes, y no a las mejoras así como la Ley 5/1995 , de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Al margen de la consideración de la instalación de ascensores como elemento común esencial según ha venido marcando el transcurso de los tiempos, la obligatoriedad en la instalación de ascensores se encuentra también en la normativa relativa a supresión de barreras arquitectónicas , tanto en la estatal, RD 556/1989 , de 19 de mayo, por el que se Arbitran Medidas mínimas sobre Accesibilidad en los Edificios y la Ley ya citada 15/1995 , de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, como en general en las legislaciones autonómicas.

Esta Ley 15/1995, tiene por objeto hacer efectivo a las personas minusválidas y a los mayores de setenta años el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Por ello les autoriza a solicitar a la Comunidad de Propietarios de edificios en régimen de Propiedad Horizontal, el permiso para realizar las obras de adecuación de los elementos comunes a las necesidades impuestas por su minusvalía.

A su vez, establece el art. 1.3 L 15/1995 que las **personas mayores de setenta años** con disminución permanente para andar, subir escaleras o superar barreras arquitectónicas, están legitimadas para exigir de la Comunidad el permiso para realizar las obras tendentes a suprimir tales barreras.

## **La adopción de acuerdos en cuanto a la instalación de ascensores.**

La instalación de un ascensor puede implicar la alteración de un elemento común. Supone una revalorización del inmueble, así como la dotación al mismo de un elemento que ciertamente y para determinadas personas y condiciones, deviene imprescindible.

La entrada en vigor de la Ley 8/1999 de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 julio 1960, ha supuesto una importante modificación en esta materia. El nuevo Art. 17.2 LPH exige para la instalación de ascensor, no la unanimidad sino *únicamente el voto favorable de las tres quintas partes* de los presentes, que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación

De esta forma, ya no se exige la unanimidad, con la intención de evitar que en la Comunidad exista el derecho de veto de un solo propietario para servicios específicos y de interés general, lo que supondría un freno para la modernización de las edificaciones antiguas que no disfrutaban de la instalación del ascensor. Y además la norma habrá que interpretarla siempre conforme a la realidad social del tiempo que haya de ser aplicada.

Ahora bien existe una diferencia para la adopción de acuerdos en virtud de la alteración de los elementos comunes:

- si las alteraciones que se producen en los elementos comunes para la instalación del ascensor son sustanciales, se exigirá el acuerdo cualificado de las tres quintas partes del total de propietarios que representasen las tres quintas partes de las cuotas de participación, ya que por lo general la instalación novedosa del ascensor no se puede ejecutar sin llevar a cabo obras de alteración de algún elemento común

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma, obligarán a todos los propietarios.

- Si la instalación del ascensor no lleva aparejada ninguna modificación, ya que el edificio está preparado para su instalación, siendo únicamente necesaria la colocación y adaptación del mecanismo sin producirse ninguna alteración en la estructura del edificio, el acuerdo de instalación requerirá la mayoría simple de los propietarios.

## **Supresión de barreras arquitectónicas**

Dado que la instalación de ascensores supone la eliminación de una barrera arquitectónica, en cuanto facilita la movilidad de los minusválidos -incluso favorece a las personas de avanzada edad-, al no tener que usar forzosamente las escaleras de acceso, la LPH como ya hemos visto facilita aún más la adopción de este tipo de acuerdos al requerir únicamente el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, ello como ya dijimos cuando no se alteren elementos comunes.

Si la implantación del ascensor afectase a la parte privativa de cualquier propietario, sería imposible llevarla a cabo sin el consentimiento de éste, Art. 11 LPH .

### **Sustitución de ascensores.**

La antigüedad del ascensor que haga imposible su uso, permite que pueda cambiarse por otro análogo, bastando al efecto el acuerdo mayoritario pues se requiere para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble.

### **Pago de los gastos relativos a la instalación o modificación de ascensores.**

En lo que se refiere a los gastos de contribución, es preciso diferenciar entre la instalación nueva del ascensor, y la sustitución del ya existente.

#### **Instalación**

El hecho de que la actual redacción de la LPH no exija dicha unanimidad, plantea la posibilidad de que los propietarios disidentes puedan quedar exonerados del pago de esta instalación. De este modo, el debate se centra en determinar si el ascensor puede considerarse o no un servicio necesario para la conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble.

Ni doctrinal ni jurisprudencialmente se encuentra una solución general. Básicamente, podemos afirmar que la instalación de un ascensor debe considerarse como una mejora necesaria para la habitabilidad del edificio y no como una simple innovación no exigible, ello básicamente en cuanto que la Ley de Propiedad Horizontal considera que la colocación de ascensores es de interés general y, por ello, como en el caso de las barreras arquitectónicas, se ocupa de decir que ese acuerdo obliga a todos los propietarios, sin hacer exclusión alguna en cuanto a la repercusión del coste de la instalación.

#### **Sustitución**

Respecto a la contribución a los gastos derivados de la sustitución del ascensor, parece que están obligados incluso aquellos copropietarios que en virtud de cláusula estatutaria están exentos de contribuir a los gastos de reparación y conservación, ya que se trata de gastos que exceden del simple consumo y mantenimiento ordinario, incrementándose con esta implantación del servicio de ascensor, el valor del conjunto del edificio, del cual se benefician todos los titulares inmobiliarios de la finca.

### **Situación de los propietarios de bajos y locales**

Los ascensores y montacargas tienen la condición de un elemento común porque están destinados al uso y servicio de todos los condueños del edificio y, al ser instalaciones destinadas de ordinario a la utilidad común, pertenecen a todos los copropietarios de los pisos, incluso los de la planta baja puesto que éstos también disfrutan de las ventajas, aunque no sea de un modo directo, de la existencia de estas instalaciones, aparte de que pueden ser utilizados para subir a las terrazas o cubiertas del inmueble .

El Art. 9.1.e de la LPH obliga a los copropietarios a contribuir, según la cuota de participación que les corresponde, a los gastos generales para el adecuado funcionamiento del inmueble, sus servicios y demás que el precepto señala, generando su impago crédito preferencial a favor de la comunidad.

No obstante la LPH establece una excepción a la regla general, ya que permite al propietario de un piso o local determinado a no abonar concretos gastos. Para que se produzca esta especie de privilegio contributivo, es preciso que en el título constitutivo aparezca la exclusión o, en su caso, en los estatutos comunitarios y también cabe que se decida en Junta de propietarios mediante acuerdo tomado por unanimidad.

De hecho en la práctica es frecuente encontrar multitud de situaciones en la que se exonera a los propietarios de bajos y locales de contribuir al pago de los gastos de mantenimiento y conservación de ascensores, en muchas ocasiones con la finalidad de obtener un acuerdo favorable a la instalación del ascensor.

## **PROCEDIMIENTOS JUDICIALES EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

La Ley de Propiedad Horizontal viene a señalar determinadas acciones que pueden iniciar los propietarios de viviendas contra la comunidad y ésta frente a los propietarios. Los cauces procesales para el ejercicio de estas acciones al margen de lo señalado en la LPH (p.e. para el procedimiento de equidad), vienen establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Haremos un brevísimo repaso de los procedimientos principales a fin de clarificar ante qué supuestos hay que acudir a la vía judicial para hacer valer el ejercicio de los derechos.

- **Juicio ordinario:** Se seguirá este procedimiento para el ejercicio de las acciones derivadas de la Ley de Propiedad Horizontal: la acción de cesación de actividades dañosas, molestas, insalubres, ilícitas ; las acciones de impugnación de acuerdos de juntas; pleitos sobre elementos comunes, impugnación de cuotas, etc.,.
- **Procedimiento monitorio:** Se seguirá este procedimiento más ágil que otros previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil , para la reclamación por parte de la comunidad de propietarios de cuotas impagadas por parte de alguno o algunos de aquellos.
- **Procedimiento de equidad.** Previsto por la propia LPH para el supuesto de imposibilidad de alcanzar la mayoría requerida para la aprobación de un determinado acuerdo, o para el caso de imposibilidad de nombrar Presidente. Además, a través de este procedimiento se puede solicitar el relevo del cargo de Presidente, y, finalmente, la adaptación de los Estatutos.
- **Procedimiento interdictal.** Previsto para solicitar que el Juzgado resuelva con carácter sumario y urgente la suspensión de una obra nueva.