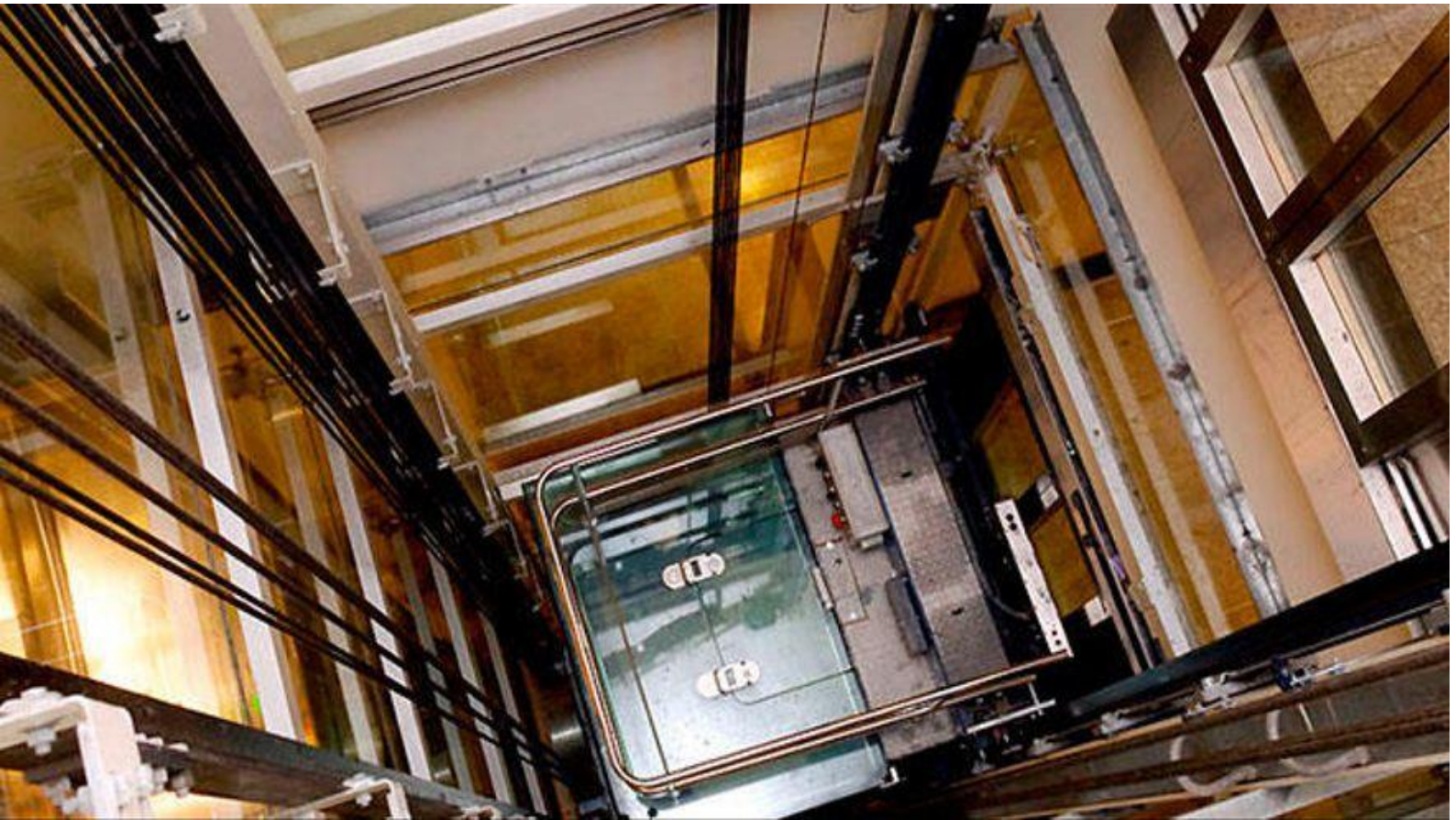
APAREJADORES MADRID

Consulta 01-12/20 a la COMISIÓN DE ACCESIBILIDAD APAREJADORES MADRID

Sobre la obligatoriedad y la exigibilidad de gastos de instalación de un ascensor y obras para la eliminación de barreras arquitectónicas en una Comunidad de Propietarios sometida a la Ley de Propiedad Horizontal.

tiempo de lectura 20”



APAREJADORES MADRID

Contenido

CONSULTA: 2

EL PLANTEAMIENTO 3

EL CRÉDITO ICO 4

EL LÍMITE DE DOCE MENSUALIDADES PARA EVALUAR UN COSTE 4

LAS ORDENES DE EJECUCIÓN 6

LOS AJUSTES RAZONABLES 6

LAS LIMITACIONES DE USO 7

CONCLUSIONES 8

Para ampliar información 9

Se ha recibido (dic 2020) en el buzón de la Comisión de Accesibilidad del Colegio de Aparejadores de Madrid la siguiente

CONSULTA:

Necesitaría que me ayudaran a confirmar la interpretación de la Ley de la Propiedad Horizontal respecto a la obligación de colaboración de todos los vecinos de una finca en la financiación de la instalación de un ascensor cuando hay una serie de propietarios mayores de 75 años que lo necesitan y lo solicitan con la limitación de 12 cuotas mensuales ordinarias y que me facilitaran la jurisprudencia, si es que me ampara en mi planteamiento.

Llevamos años intentando llevar a cabo el proyecto del ascensor sin conseguirlo, primero por una fuerte oposición de la mayoría de los vecinos y segundo por una interpretación del administrador de la finca de la LPH muy negativa a mi manera de ver.
Parece que no se pueden negar a la instalación pero no están obligados a un esfuerzo económico superior a 12 cuotas mensuales ordinarias. Sin embargo, yo les digo que no hay problema, que se ha encontrado la financiación del presupuesto con un crédito ICO de manera de los vecinos no favorables al ascensor solamente tienen que desembolsar cada mes la cantidad equivalente a sus cuotas ordinarias pero cada año de los que suponga la amortización del préstamo concedido, de modo que inicialmente el esfuerzo económico de los vecinos favorables será un poco superior para completar la recaudación mensual necesaria para liquidar cada cuota mensual del banco. Sin embargo, la colaboración económica de los propietarios no favorables al ascensor no se limita al pago de 12 cuotas sino que permanece en el año y años siguientes hasta que se liquide con la comunidad de propietarios la parte alícuota que les corresponda según los coeficientes de participación en la finca en el coste del ascensor.

Además, cuando se consiga la ayuda del ayuntamiento de hasta el 75% a este tipo de actuaciones, o la de la comunidad de Madrid de hasta el 40%, se puede reducir el periodo de amortización del crédito ICO y/o las cuotas mensuales del banco de manera que en poco más de cuatro años se puede dejar liquidado el proyecto y quedar todo el mundo al corriente de su parte.

De momento, se agarran a que no hay mayoría de vecinos para autorizar al presidente de la comunidad a suscribir el crédito ICO para dificultar la financiación del ascensor. Además, pretenden tener el ascensor solamente pagando 12 cuotas ordinarias.

Es fundamental conocer cómo se interpreta la Ley y que jurisprudencia hay vigente a la que se puede recurrir.
Primero, si es favorable a mis intereses, para hacer entrar en razón al administrador de la finca, que es el árbitro al que están recurriendo los vecinos contrarios para frenar cualquier actuación.
Segundo, para avisar que se pueden realizar acciones legales para obligar a cumplir con las responsabilidades comunitarias, igual que cuando hay que arreglar una fachada, o la cubierta, o el alcantarillado cuando se tiene una ITE o un IEE desfavorable de hay que solventar cada 10 años.

Si la jurisprudencia no me respaldara me gustaría saber si ustedes tienen conocimiento de si se puede solicitar un crédito ICO solamente por una serie de vecinos en lugar de a nombre de toda la comunidad de propietarios.

Igualmente que me digan si las ayudas y subvenciones para estos proyectos se conceden a la totalidad de la comunidad o puede tramitarse para los vecinos que solamente colaboren con la financiación del ascensor.
También si se pueden poner llaves de limitación del uso del ascensor en la botonera de la cabina o en los descansillos de las plantas y, si se hace esto, no se pueden solicitar las ayudas públicas.

Les agradezco su atención y si necesitan más información para definir mejor la problemática no duden en ponerse en contacto o concertar una cita presencial.

Muchísimas gracias. Espero sus noticias.

Un saludo,
J.G.. Colegiado XXXXX.

EL PLANTEAMIENTO

La pregunta tiene varios apartados.

1- la obligación de colaboración de todos los vecinos de una finca en la financiación de la instalación de un ascensor.
2- cuando hay una serie de propietarios mayores de 75 años que lo necesitan y lo solicitan
3- con la limitación de 12 cuotas mensuales ordinarias .
4- la jurisprudencia.
5- la limitación del uso de las adaptaciones a otros propietarios.

Se da a entender en el texto que los propietarios “favorables” están dispuestos a adelantar sus cuotas con el fin de evitar problemas de tesorería permitiendo a los “no favorables” afrontar sus pagos al ritmo de las cuotas máximas que permite la ley hasta cubrir cada uno su “cota parte”.

> *inicialmente el esfuerzo económico de los vecinos favorables será un poco superior para completar la recaudación mensual necesaria para liquidar cada cuota mensual del banco. Sin embargo, la colaboración económica de los propietarios no favorables al ascensor no se limita al pago de 12 cuotas sino que permanece en el año y años siguientes hasta que se liquide con la comunidad de propietarios la parte alícuota que les corresponda según los coeficientes de participación en la finca en el coste del ascensor.*

También nos indica la consulta que se haría un compromiso de reducir los “prestamos” o “créditos” en la medida en que se obtengan ayudas oficinales.
Ninguna de estas cuestiones afectan al fondo de la cuestión, aunque si que servirán para facilitar la gestión de las obras.

No se nos indica cual es el nivel de aceptación entre los propietarios "favorables" y "desfavorables" a la instalación del ascensor y la eliminación de las barreras arquitectónicas. Aunque vamos a suponer que en este caso no hay una mayoría de propietarios que secunden la propuesta, si podemos indicar que cuando se dé el caso de un acuerdo de comunidad para la ejecución de obras para la supresión de barreras arquitectónicas en que exista mayoría de los propietarios que – a su vez – representan una mayoría de cuotas, la Comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando el importe supere el límite de las doce mensualidades.

> *Modificación del artículo 17 de la LPH*
> *2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.*
> *Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.*

EL CRÉDITO ICO

La cuestión parece que estaría en si – habiendo posibilidad de obtener un crédito ICO – éste se puede formalizar con la opinión en contra de alguno o muchos propietarios.
EL crédito ICO, en realidad es un crédito bancario que cuenta con unas condiciones más ventajosas soportadas por el Instituto de Crédito Oficial. En el fondo – y en la forma – su funcionamiento es como un crédito bancario.
El crédito puede ser suscrito por la Comunidad o individualmente por cada comunero, incluso una mezcla de ambos cuando determinado propietario precisa de una mayor financiación que el resto.
No hay un "protocolo ICO" para la tramitación de un crédito de estas características, las condiciones son las que fije cada entidad con la que se tramita y por lo tanto es la entidad bancaria la que debe analizar la solvencia de la operación y la que establecerá si las garantías que soportan la operación son hipotecarias, personales o mediante avales y si la responsabilidad es individual, solidaria, o subsidiaria, etc.
Parece lógico y evidente que si el crédito se formaliza de forma individual, no es necesario el acuerdo de todos y que si se realiza de forma solidaria, sería imprescindible que todos los propietarios dieran su consentimiento pues se podría dar el caso de que fuera precisamente el propietario "disidente" el que terminara pagando la totalidad del crédito si los demás dejaran de pagar.

EL LÍMITE DE DOCE MENSUALIDADES PARA EVALUAR UN COSTE

El ministerio de Fomento, a través de la Subdirección General de Urbanismo ha emitido una nota técnica sobre la interpretación que debe darse a la Ley (8/2013) de Rehabilitación Regeneración y Renovación Urbana respecto de la "obligatoriedad" de las obras y la "exigibilidad" de su pago.

La nota dice:

> *Lo realmente determinante para establecer la obligación de la Comunidad de Propietarios es que las obras a realizar sean necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal .../... y en todo caso, que sean requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años*

Es decir – sin ningún género de dudas – **estas obras son obligatorias para la comunidad** de Propietarios, más aún (si cabe) en determinados casos como cuando rea requerida por un propietario en cuya en la vivienda, por ejemplo, viva una persona mayor de 70 años, pero **las obras necesarias para garantizar los ajustes razonables con obligatorias EN TODO CASO** sean o no solicitadas por los propietarios, vivan o no personas mayores de 70 años o personas con discapacidad.

La ley pone un límite para que el coste de las obras pueda ser "exigible" y lo sitúa en la cantidad de "hasta doce mensualidades" de gastos comunes una vez descartadas las subvenciones o ayudas públicas.
Pera este límite no lo es a la "obligatoriedad" de las obras que **SI, SON OBLIGATORIAS** como hemos visto anteriormente, sino a la "exigibilidad" del importe de las mismas al resto de los propietarios no conformes, como aclara la nota del ministerio.

> *Los "ajustes razonables" tienen un límite económico, que se ha fijado legalmente en el importe repercutido anualmente, de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas. Por tanto, el artículo distingue entre la obligación en sí, y el coste que se puede llegar a exigir, de ahí que determine que: "No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido"*

Respecto del límite de las doce mensualidades, la nota ministerial nos aclara que no se refieren "*exclusivamente a una anualidad*" sino que a tantas anualidades como permita la financiación ajena de las obras.

> *Hasta la reforma introducida por la LRRR, el límite económico para entender que una obra de accesibilidad era obligatoria estaba en las doce mensualidades de gastos de comunidad .../... se flexibiliza y amplía el límite económico de los ajustes razonables, ya que las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes* ***no se refieren exclusivamente a una anualidad, sino a tantas anualidades como permita la financiación ajena de las obras****, mediante los créditos o el pago aplazado que pueda llegar a obtener la Comunidad de Propietarios.*

Hay que tener en cuenta que – según la misma ley LRRRR – los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las obras responderán de las sanciones que puedan imponerse.

> *.../... será de aplicación lo establecido por el artículo 10.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, en el que se dispone que:*
> *"b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa", así como que*
> *"c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales."*

¿y cuando la obra supera las doces mensualidades?. Tal y como hemos explicado las obras son OBLIGATORIAS en cualquier caso, aunque solo son EXIGIBLES hasta el límite de las doce mensualidades.

Cuando una adaptación de obras de accesibilidad supera el límite de las doce mensualidades, pueden ejecutarse si las personas que la promueven están dispuestas a asumir el coste de la diferencia sobre las doce mensualidades, no necesariamente sobre la totalidad de las obras.

LAS ORDENES DE EJECUCIÓN

Este párrafo anterior da pie a implicar al Ayuntamiento en la cuestión pues es el organismo con competencias para hacer cumplir las ordenes de ejecución y se disponen de dos herramientas.
Por un lado, el INFORME DE EVALUACIÖN DEL EDIFICIO, por otro, la denuncia ciudadana.
Cualquier propietario o usuario de un edificio puede presentar ante el ayuntamiento una denuncia sobre las condiciones de seguridad, salubridad o accesibilidad de determinado edificio y el ayuntamiento velará por el cumplimiento de la normativa.
Sin esperar a que se produzca la denuncia ciudadana, cada 10 años, es necesario que los edificios (de la Villa de Madrid) pasen un Informe de la Evaluación del Edificio que tiene un apartado sobre accesibilidad y debe estar firmado por un técnico competente.
Cualquiera de los dos procedimientos – con mejor o peor fortuna – desencadenarán una inspección de los servicios municipales y la consiguiente "orden de ejecución" a lo que no pueden oponerse los propietarios.

LOS AJUSTES RAZONABLES

La Ley del Suelo (RDL 7/2015, de 30 de octubre, TRLSRU) establece el criterio para determinar lo que es un "ajuste razonable"

> *Artículo 2*
> *5. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no* ***proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorio****s que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en* ***práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.*** *Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.*

Es decir, es necesario "valorar" no solo el coste económico, sino, también, cual es la repercusión de **los efectos discriminatorios** que no tomar una medida de eliminación de barreras arquitectónicas puede tener sobre determinado propietario (de hecho, no hacerlo elimina su libertad de disponer y hacer un uso seguro y práctico de su vivienda) que ya de por sí es un derecho fundamental a su condición de propietario. que se sería negado por los "propietarios disidentes". De todo punto de vista, aunque puede parecer difícil evaluarlo económicamente, cuando un propietario no puede acceder a su vivienda (o desalojarla) de forma autónoma y no discriminatoria no es fácil que el importe de ninguna obra de eliminación de barreras arquitectónicas sea superior.

Además, la Ley del Suelo añade que para determinar si una carga es o no desproporcionada, se deben considerar "**la posibilidad que tengan de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda",** es decir **basta con la sola "posibilidad" de obtener financiación**

como para que un ajuste sea considerado como "económicamente razonable" si las cuotas anuales no sobrepasan ese límite de las doce mensualidades y no si el monto total de las obras es superior o si efectivamente se ha optado por la posibilidad de formalizar esa financiación.
Parece lógico, pues si se ha modificado la Ley del Suelo para eliminar la necesidad de que haya un acuerdo para aprobar unas obras que – de por sí – son obligatorias, bastaría con que un propietario se opusiera a formalizar la financiación para que se viera completamente torcido el espíritu de la Ley.

La Ley de Derechos de las Personas con discapacidad (RDL1/2013, de 29 de noviembre TRLGDPDIS) establece el mismo criterio de la Ley del Suelo para definir los ajustes razonables e incluye un apartado de "infracciones y sanciones".
Le leyó define como "sujeto" de la infracción de forma solidaria a las personas físicas o jurídicas que incurran en acciones u omisiones citando como "*responsables subsidiarios o solidarios" a aquellas personas físicas y jurídicas privadas por el incumplimiento de las obligaciones que conlleven el deber de prevenir la infracción administrativa cometida por otros*. (obsérvese que el papel del administrador de fincas está incluido en este apartado).
Y cita entre las sanciones "muy graves"

> *b) **El incumplimiento de las exigencias de accesibilidad**, así como la **negativa a adoptar las medidas de ajuste razonable**, a que se refiere el artículo 66 así como en sus normas de desarrollo.*
> *c) **El incumplimiento de un requerimiento administrativo** específico que formulen los órganos competentes para el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones de esta ley.*
> *d) **Cualquier forma de presión ejercida sobre la persona con discapacidad** o sobre otras personas físicas o jurídicas, que hayan entablado o pretendan entablar cualquier clase de acción legal.*

La Ley de Derechos de las Personas con discapacidad también establece la posibilidad de que la persona con discapacidad que haya sufrido una conducta discriminatoria reciba una indemnización por los daños y perjuicios recibidos.

En cuanto a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, no hay gran cosa después de la publicación de las leyes de Derechos, Ley del Suelo y Le y de las 3R, (años 2013 y 2015) pero, en la sentencia del Tribunal Supremo S de 10 de octubre de 2011 establece que "La circunstancia de que las edificaciones que **ofrecen un uso**, efectivamente residencial **para la accesibilidad y movimiento de sus propietarios** para la integración de instalaciones, **constituye un hecho que no se debe cuestionar.**"

LAS LIMITACIONES DE USO

En cuanto a la posibilidad de "limitar" el uso de una instalación a los propietarios que no participan de la misma, esta posibilidad está prevista en la Ley de Propiedad Horizontal para instalaciones de "mejora", pero difícilmente se podrían considerar como tales unas adaptaciones que estamos calificando como necesarias e imprescindibles para hacer un uso autónomo y seguro del edificio.

Esta actitud por parte de los usuarios que promueven la adaptación, se volvería contra ellos pues hasta las personas que acuden a utilizar el edificio como visitantes, proveedores, médicos, etc vinieran o no a su vivienda, se verían privados de la utilización de esas mejoras.

Al legislador no se le ha ocurrido que tal caso podría darse, pero ofrece un caso que se podría asemejar, aunque no es tan "imprescindible" para hacer utilización del edificio. Se trata de las instalaciones de mejora en telecomunicaciones , por ejemplo, en las que la Comunidad debe, en cualquier caso asumir los gastos de mantenimiento de la instalación y queda ésta, la instalación, a disposición de todos los propietarios con la única salvedad de abonar la cuota parte correspondiente con los intereses legales en su caso.

Todos los argumentos que podemos emplear para defender que las obras son necesarias y deben ser sufragadas por todos los propietarios servirían para obligar a los que han financiado la adaptación a abrirla a la utilización de TODOS los usuarios del edificio, propietarios y visitantes.
Además, como se ha expuesto anteriormente, éstas obras habrán sido asumidas por TODOS los propietarios, al menos, en la cantidad correspondiente al límite de doce mensualidades.

CONCLUSIONES

Analizada la cuestión, se puede concluir.

1- **Las obras de adaptación** a las condiciones de accesibilidad de un edificio **SON OBLIGATORIAS** y exigibles desde diciembre de 2017 a todo edificio público y residencial.
2- **El coste de las obras** de accesibilidad en un edificio en división Horizontal, **ES EXIGIBLE A TODOS LOS PRIOPIETARIOS** si el acuerdo es tomado por una mayoría simple de los propietarios (que suponga mayoría de cuotas)
3- **El coste de las obras** de accesibilidad en un edificio en división horizontal **ES EXIGIBLE A TODOS LOS PROPIETARIOS** si tienen la consideración de ajuste razonable.
4- **Los ajustes razonables** en un edificio de Comunidad de Propietarios no suponen una carga desproporcionada si el importe de los mismos no supera el total de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.
5- **Los costes de las obras se calcularán** considerando las ayudas oficiales a las que la comunidad pueda acceder y para la cuota anual, se deben considerar la "posibilidad" de obtener financiación.

A.B.C.
Madrid marzo de 2021

Para ampliar información

- Ver legislación en los enlaces intercalados en el texto.
- https://www.mundojuridico.info/la-instalacion-de-un-ascensor-a-peticion-de-un-solo-propietario/
- https://www.cermi.es/es/orientacion
- https://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/consejo-promocion-accesibilidad-supresion-barreras
- https://dictator.es/novedades-ascensores/jurisprudencia-en-la-instalacion-de-un-ascensor-en-una-comunidad-de-propietarios
- https://www.mundojuridico.info/la-instalacion-de-un-ascensor-a-peticion-de-un-solo-propietario/
- https://diariolaley.laleynext.es/dll/2020/05/11/la-limitacion-de-la-contribucion-a-los-gastos-de-instalacion-de-ascensor-no-es-aplicable-cuando-esa-instalacion-se-aprueba-mediante-acuerdo-comunitario
- https://diariolaley.laleynext.es/dll/2020/06/24/lph-modificacion-de-elementos-comunes-sin-el-consentimiento-unanime-de-la-comunidad-de-propietarios
- https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/132622/TFM_SerranoGonzalez_Accesibilidad.pdf;jsessionid=470CA2B2B31FB90B8A237D328F602182?sequence=1
- https://adminfergal.es/25-criterios-del-tribunal-supremo-en-propiedad-horizontal-durante-los-anos-2018-2019/https://www.caftenerife.org/noticias/ponencia-de-vicente-magro-sobre-jurisprudencia-actualizada-del-tribunal-supremo-en-materia-de-propiedad-horizontal-cuestiones-practicas/