

Instalación de ascensor en la comunidad de vecinos

La instalación de un ascensor en la comunidad de vecinos es siempre un quebradero de cabeza para sus comuneros y los administradores de fincas. Posiblemente la mayoría de los propietarios estarán de acuerdo con su instalación, pero otros se negarán a ello ya sea aludiendo a una cuestión económica por no poder permitirse la derrama correspondiente o ya sea porque su vivienda o local esté en la planta baja y su utilización sea nula. Sea cual sea el motivo de controversia entre los propietarios y vecinos en torno al ascensor, lo cierto es que son muchas las situaciones que se pueden dar al instalar o bajar a cota “0” un ascensor, destacando particularmente las que describo a continuación.

La primera de ellas se puede explicar a raíz de la siguiente pregunta: **¿Es obligatorio la instalación de un ascensor en la comunidad de propietarios?** Para resolver la pregunta debemos tomar de base la Ley de Propiedad Horizontal ([Ley 49/1960, de 21 de julio](#)), ley aplicable a las comunidades de propietarios. Su [artículo 10.1.b\)](#) habla del carácter obligatorio de la instalación de “*rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior*”, sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de Propietarios, “*para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal*”. Como se menciona en la **STS 216/2019 de 5 abril**, “la instalación del ascensor ... ha de reputarse no solo exigible, sino también necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total del inmueble, impuesta para la normalización de su disfrute por todos los vecinos...”.

El precepto anterior nos explica cuáles son los requisitos o exigencias que se han de cumplir para que la instalación del ascensor salga adelante y tenga carácter obligatorio:

- Que en cualquiera de las viviendas (o local) vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad;
- Que en cualquiera de las viviendas (o local) vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas mayores de 70 años;
- Y en todo caso que los gastos por las obras de instalación del ascensor que ha de abonar cada propietario no excedan de las 12 mensualidades de cuota ordinaria de gastos comunes.

Como se puede observar, la instalación de un ascensor no es en principio obligatoria para los comuneros, pero lo será cuando lo solicite un único propietario con discapacidad o mayor de 70 años sin que sea necesario un acuerdo previo de la Junta de Propietarios, siempre y cuando su importe de instalación no supere las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes (derrama) una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas existentes, aunque como veremos en líneas posteriores, este último requisito podría esquivarse si el solicitante se compromete a abonar el exceso superior a 12 mensualidades.



Sin perjuicio de lo expuesto, para que salga adelante la instalación de un ascensor, o para que se baje a cota “0” a petición de cualquier otro propietario es necesario un **“quórum”** determinado que regula explícitamente el [artículo 17.2 LPH](#): *“el establecimiento de los servicios de ascensor... requerirá el voto favorable de la **mayoría de los propietarios**, que, a su vez, representen la **mayoría de las cuotas de participación**”*. Como se ve, cuando no estamos ante la solicitud de instalación de ascensor por parte de un vecino/propietario con discapacidad o mayor de 70 años el “quórum” aplicable para adoptar dicha decisión es de doble mayoría: **1)** mayoría de los propietarios y a su vez **2)** mayoría de las cuotas de participación.

Así pues, lo siguiente que debemos preguntarnos es: **¿Quiénes deben abonar la instalación del ascensor?** Para responder a esta cuestión debemos saber que:

-

Si la instalación del ascensor se aprueba a petición de un solo vecino con discapacidad o mayor de 70 años, todos los propietarios están obligados a hacer frente a los gastos de su instalación en virtud del 2º párrafo del [artículo 17.2 LPH](#);

•

Si la petición de instalación de ascensor realizada por un único propietario discapacitado o mayor de 70 años es rechazada en Junta de Propietarios, estos estarán obligados a hacer frente a los gastos si el propietario solicitante se compromete personalmente a abonar el exceso superior a 12 mensualidades de cuota ordinaria, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, según se desprende del [artículo 10.1.b\) LPH](#). En caso de que el solicitante se niegue a asumir personalmente el exceso del coste de instalación de ascensor, la obra directamente no se podría llevar a cabo.

En el caso de que los propietarios de la comunidad tengan que hacer frente a esta nueva derrama, debe tenerse en cuenta que **el importe se fijará en función de su cuota de participación en la comunidad** y no en función de la utilidad del ascensor. Como expresa el [artículo 9.1.e\) LPH](#), es obligación de cada propietario a *“contribuir, con arreglo a su participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios...”*. No vamos a negar que la comunidad de propietarios tiene potestad para acordar otra forma de reparto de los gastos derivados de la instalación del ascensor, e incluso podrá eximirse de su abono a determinados propietarios incluido los de los locales, pero esta nueva forma de reparto, según la doctrina del Tribunal Supremo en sentencia de 23 de diciembre de 2014, núm. Rec. 1428/2012, deberá tener la aprobación por **mayoría simple** de la comunidad, añadiéndose por esta resolución que en ningún caso tal acuerdo podrá lesionar a ningún propietario. De esta manera, no nos debe extrañar si alguna vez observamos que no podemos acceder a todas las plantas en ascensor. Posiblemente el/los vecino/s de dicha planta se hayan negado a costear la instalación del ascensor y por ello su uso lo tienen restringido.

Otra cosa diferente es si los estatutos de la comunidad eximen directamente a los propietarios de locales del abono de los gastos por instalación de ascensor. En este caso, al contrario de lo que podríamos pensar, debemos seguir la doctrina del **Tribunal Supremo** que se plasma en la sentencia de **678/2016 de 17 noviembre** que manifiesta que la instalación de un nuevo servicio de ascensor, debe ser sufragado, a parte de los propietarios, también por los dueños de los locales.

Además, en el caso de que la obra del ascensor consista en bajarlo a cota “0” (ascensor ya instalado en la comunidad), la **STS 381/2018 de 21 de junio** declaró que la ampliación de la trayectoria a cota “0” es “necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total del inmueble”, por lo que los gastos derivados de esta ampliación son obligatorios para todos los comuneros (incluidos los propietarios de locales) al no tener la consideración de gastos de conservación o de mantenimiento.

Como se puede comprobar, la instalación de un ascensor en la comunidad de vecinos es siempre un tema de litigio. Por ello, si eres un administrador de fincas o propietario de vivienda/local en una comunidad de propietarios, y crees que podrías estar en una situación similar a la de los ejemplos

anteriores, no dudes en ponerte en contacto con [Calderón Corredera](#).