



Ascensores: fuente de conflictos

DESACUERDOS
MÁS HABITUALES:
QUIÉN DEBE
PAGAR LAS OBRAS
Y LOS GASTOS DE
MANTENIMIENTO
DEL ASCENSOR

Una comunidad se propone instalar un ascensor, o cambiar el que ya había, para mejorar la comodidad de los vecinos. Sin embargo, la instalación supone un gasto que supera en mucho la cuota de la mensualidad ordinaria, y algunos propietarios se niegan a contribuir a la instalación, argumentando que no utilizan el ascensor.

Es entonces cuando comienza la batalla por un elemento cotidiano hoy, como lo demuestra el hecho de que sólo en nuestro país, según datos de 2001, haya más de 650.000 ascensores, y que cada 72 horas, los ascensores de todo el planeta transporten el equivalente a la población mundial –más de 6.000 millones de personas–, de acuerdo con los datos del mayor fabricante mundial de ascensores.

Según el Consejo General de Agentes de la Propiedad (CGAP), los conflictos que se originan entre propietarios por la instala-

ción de un ascensor en los edificios que no disponen de él se producen no por su instalación, sino por definir quién debe pagar la obra y los gastos que se derivan de su mantenimiento, ya que el precio de un ascensor de pasajeros corriente, sin tener en cuenta las obras de instalación, oscila entre los 42.000 y los 60.000 euros.

Conflictos aparte, un edificio incrementa su valor de venta si se instala un ascensor como un bien comunitario y ese incremento también beneficia al propietario de los bajos que ve cómo su propiedad aumenta de valor, si bien no tanto como los pisos superiores.

Según el CGAP, una propiedad ubicada en un 5º piso sin ascensor tiene una pérdida de valor del 40%, respecto de un piso de similares características en un edificio con ascensor. Por lo tanto, la instalación del ascensor es un beneficio para todos, aunque en medida diferente.

Sustitución del ascensor por otro nuevo

¿Cuándo están obligados los vecinos a asumir los gastos?

Todos deben contribuir al pago en el supuesto de que la sustitución resulte absolutamente necesaria, o si la reparación o subsanación de deficiencias resulta antieconómica, ya que se trata de una obra necesaria para el mantenimiento de un servicio de interés general.

¿En qué casos están exentos del pago quienes se nieguen a ello?

Los propietarios disidentes no están obligados a pagar cuando la sustitución no sea necesaria para el funcionamiento del servicio. Es decir, si el gasto se destina a costear una mejora no requerida para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, o, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, cuando el coste exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Instalar el ascensor cuando no lo hay

¿Cuántos votos son necesarios para poder instalar un ascensor en una finca que carezca de él?

La Ley señala que el establecimiento del servicio de ascensor, aunque suponga la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requiere 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 acuerdo validamente adoptado conforme a esta mayoría especial obliga a todos los propietarios.

¿Cómo pueden conseguirse las mayorías necesarias cuando a la Junta asisten muy pocos vecinos?

La Ley establece la obligación que tiene todo propietario de notificar al Secretario un domicilio de notificaciones, y de no hacerlo, serán válidas las hechas a su local o piso. Los votos de los propietarios no asistentes se considerarán favorables al acuerdo si no expresan su negativa en el plazo de treinta días desde que se les notifica la adopción de ese acuerdo. Por tanto es muy importante notificar cualquier domicilio al que nos puedan hacer llegar esas notificaciones.

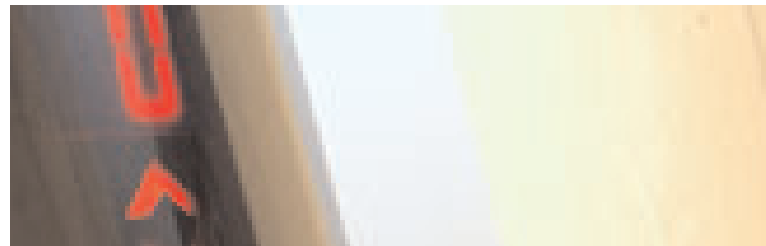
Suprimir barreras arquitectónicas

¿Qué ocurre si hay personas con minusvalía en el edificio?

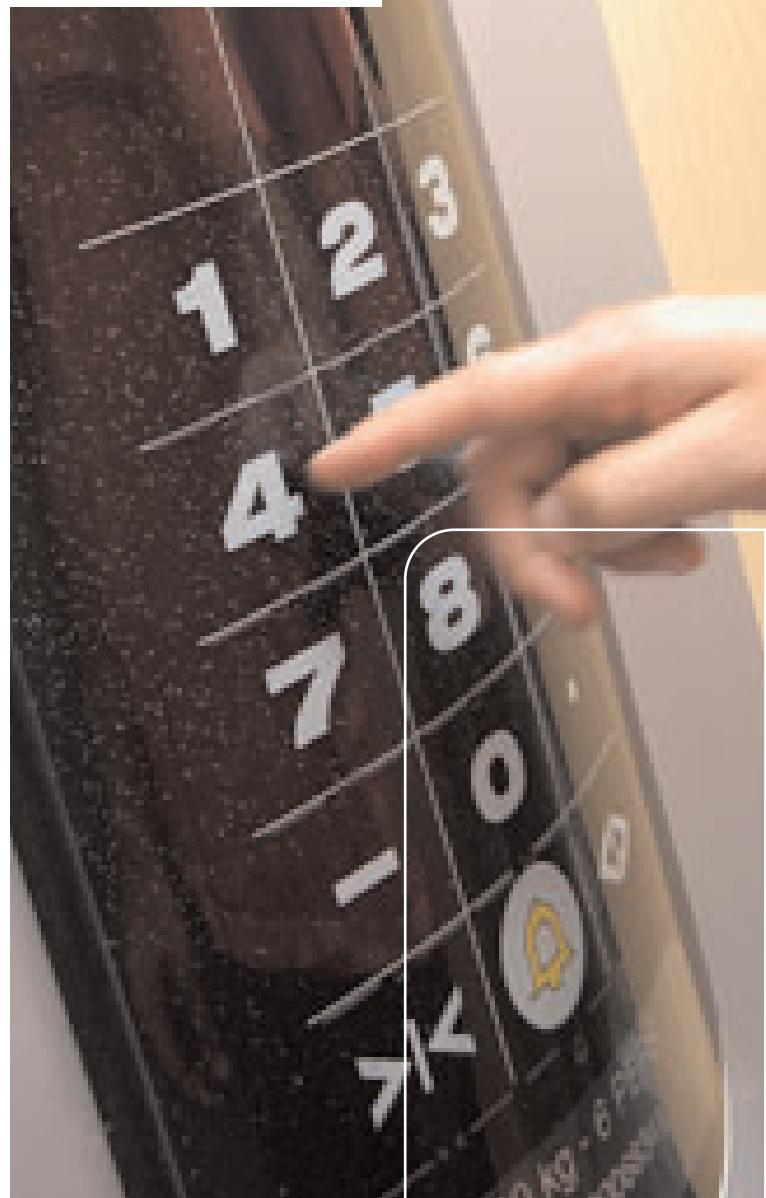
Las cosas cambian, pues la instalación del ascensor viene a suprimir barreras arquitectónicas para facilitar la integración de las personas con minusvalías. Cualquier obra o establecimiento de servicios comunes a este fin, incluso cuando modifiquen el título o los estatutos, requiere solamente el voto favorable de la mayoría de propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación. El acuerdo vinculará a todos, y todos deben contribuir, incluso los disidentes.

¿Es aplicable lo anterior cuando el propietario afectado no dispone de un reconocimiento oficial de su minusvalía?

Sí, siempre que se acredite las deficiencias de movilidad. Así, las personas de edad avanzada con dificultades deambulatorias pueden solicitar la instalación del ascensor por acuerdo mayoritario simple sin necesidad de acreditar una minusvalía oficialmente declarada.



SI LAS OBRAS DE MEJORA DE UN ASCENSOR SON NECESARIAS, HAY OBLIGACIÓN DE PAGARLAS



Cuota de participación

¿Cómo se distribuye el porcentaje que cada propietario debe pagar en la instalación de un ascensor?

Por la cuota de participación. Cada propietario, en función de la ubicación de su vivienda, tiene una cuota de participación, que no elimina la obligación de pagar la instalación.

¿Cómo se establece la cuota de participación de cada propietario?

La cuota se establece en función a la superficie útil de cada piso o local en relación con el valor total del inmueble referido en centésimas.

Vecinos disidentes

¿Qué ocurre cuándo un vecino no está de acuerdo con la votación del resto de propietarios y se opone a la instalación de un ascensor?

El vecino disconforme puede manifestar su discrepancia a la Junta de Propietarios por escrito en un plazo de 30 días naturales, y, posteriormente, en un plazo de 3 meses (desde la adopción del acuerdo) impugnarlo en los tribunales.

¿En qué casos no existe posibilidad de negarse a sufragar la parte proporcional de la obra?

Cuando en el edificio residan personas con minusvalía física o limitaciones de movilidad, y personas de avanzada edad. En estos casos, las personas mayores no deben acreditar su estado, sino que sólo por su edad queda avalada su movilidad reducida.

¿De qué manera puede quedar excluido legalmente un propietario del pago de la instalación de ascensor?

Mediante un acuerdo unánime, establecido por escrito, de la Junta de Propietarios.

¿Qué ocurre si, ante esta situación, un vecino no está de acuerdo en la exención de otro propietario?

Puede impugnar el acuerdo.

¿Cómo garantiza la comunidad de propietarios que el vecino que no paga por propia voluntad no utiliza el ascensor?

Hay numerosos sistemas y mecanismos de bloqueo en el uso de estas instalaciones: llaves con clave, llaves que acceden directamente al piso seleccionado y que impiden, a quien no paga su uso...

¿Qué ocurre cuando la vivienda del propietario “disidente” se pone en venta? ¿Qué derechos y obligaciones tienen los nuevos propietarios respecto a la instalación del ascensor?

Del pago de las cuotas debidas es responsable no sólo el que era propietario cuando las cuotas vencieron, sino también el comprador de un piso que no está al corriente de su pago, pero, en este caso, la responsabilidad sólo alcanza a la anualidad corriente en el momento de la compra y a la anterior. Más allá, el comprador no es responsable. Naturalmente, la ley no impide que, en el momento de otorgar escritura, vendedor y comprador pacten descontar del precio de compra las cantidades que se deban a la Comunidad de Propietarios.

Perjuicios a propietarios

¿Qué ocurre cuándo la instalación de un ascensor perjudica a un vecino en su propiedad?

El bien de la Comunidad está por encima del bien de un particular. Sin embargo, la Comunidad debe indemnizar al vecino por el espacio ocupado, solicitar varios proyectos a diferentes técnicos y elegir, por obligación, no el más económico, sino aquel que afecte menos a los vecinos perjudicados. Si alguno de los proyectos no usa superficie privativa de un propietario, la comunidad deberá por obligación elegir dichos proyecto, sea cual sea su coste.

¿Qué derechos tiene el propietario afectado?

Tiene derecho a solicitar varios informes técnicos y él mismo solicitar proyectos adicionales, a exigir que se ejecute el menos dañino a su propiedad, y no el más económico, y a una indemnización por parte de la Comunidad por el uso de una parte de su propiedad. ◀

Aspectos legales

¿Qué ley regula la instalación, sustitución o mejora de un ascensor en una comunidad de propietarios?

Por la Ley 49/1960, de 21 de julio, reformada por Ley 8/1999, de 6 de abril, de **Propiedad Horizontal**, que regula todas las relaciones vecinales entre los propietarios de pisos o locales, cuya titularidad trae consigo un derecho de copropiedad para todos los elementos comunes de un edificio.

¿Qué dice la Ley?

El artículo 396 del Código Civil establece que el ascensor, **como elemento común es propiedad de todos**, no puede

ser vendido independientemente ni puede ser dividido y está sometido a un régimen legal en cuanto a obras y modificaciones. Puede ser disfrutado y usado por todos, conforme a su destino. Y ha de ser conservado a fin de que el edificio reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

Legislación contradictoria

¿Por qué se producen tantas denuncias y reclamaciones por la instalación de ascensores?

El principal motivo de discusión no se centra tanto en

autorizar la instalación como en afrontar la financiación de la obra. Las diferentes interpretaciones que pueden hacerse de la Ley de Propiedad Horizontal y, concretamente, de sus artículos 11 y 17, no hacen sino agravar los problemas y ayudar a la controversia.

¿Cómo se materializa esa divergencia de interpretación?

La Ley establece que la Comunidad no puede negarse a una reforma en aras de mejorar la habitabilidad del inmueble. Los interesados en instalar el ascensor esgrimen el artículo 17 que dice que el acuerdo adoptado por las 3/5 partes “obliga a todos” y todos deben pagar la instala-

ción. Por su parte, los que se oponen a la instalación del ascensor, y que suelen coincidir con los propietarios de los bajos y de los pisos de la primera planta, apelan a la no necesidad de dicha instalación. Y aunque están dispuestos a soportarla por el acuerdo adoptado por las 3/5 partes de los propietarios, consideran que no deben pagar, en función del artículo 11 de la LPH, que señala que “si la cuota de instalación excede 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 o ventaja”.