

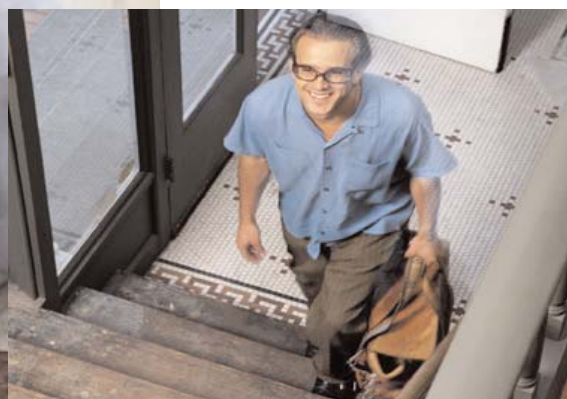
# Una cuestión de mayorías nada simple

Para aprobar reformas de mejora de acceso a edificios en los que viven personas con discapacidades físicas o ancianos, basta con la mayoría simple



“Vivo en un primer piso y la comunidad de vecinos ha decidido instalar un ascensor que yo no necesito, ¿puedo negarme a ello? ¿Tengo que abonar la misma cantidad que el vecino del sexto?” “¿Es necesario que todos los vecinos estemos de acuerdo en la instalación de una plataforma para salvar las escaleras que hay hasta el ascensor en una comunidad con personas con discapacidad física?”.

Estas son dos de las dudas más comunes cuando **hay que instalar ascensores o plataformas elevadoras para suprimir barreras arquitectónicas en las comunidades de vecinos**. La respuesta se halla en la Ley de Propiedad Horizontal (de 1960, pero reformada el 6 de abril de 1999), que especifica que la comunidad no puede negarse a estas reformas en aras de mejorar la habitabilidad del inmueble, por lo que **no es necesaria la unanimidad de votos para proceder a la instalación de un ascensor**. Lo que ocurre es que **cada uno de los casos requiere mayorías de votos bien distintas**: cuando los ve-



cinos del inmueble no sufren algún tipo de impedimento (edad avanzada, discapacidad...) para acceder a su vivienda por las escaleras, serán necesarias tres quintas partes de los votos. En cambio, cuando se trata de una reforma para que una persona con una discapacidad física o un anciano pueda acceder al ascensor y llegar a su casa, la mayoría simple servirá.

El problema radica en determinar si verdaderamente existe esa 'necesidad': los vecinos de los pisos bajos suelen alegar que se trata de mejoras no necesarias y aunque pueden admitir que la obra se realice, no aceptan colaborar en su financiación. Se ven, además, amparados por la ambigüedad de una norma que recoge en su artículo 11 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". Se trata de diferentes interpretaciones a una misma ley. ◀

**SI UNA OBRA ES 'NECESARIA', TODOS LOS VECINOS ESTÁN OBLIGADOS A PAGARLA**

## RESPUESTAS A LAS DUDAS

**Si viven en el edificio personas con algún tipo de discapacidad** la Ley de Propiedad Horizontal establece que la instalación del ascensor viene a suprimir las barreras arquitectónicas para facilitar la integración de estas personas. Por tanto, la instalación de una pequeña rampa sobre las escaleras iniciales que se encuentran en tantos portales hasta la puerta del ascensor, o de un montacargas eléctrico para favorecer el acceso a las personas en silla de ruedas, requiere únicamente del voto favorable de la mayoría de los propietarios. Este acuerdo vinculará a todos los vecinos y todos (incluso los que se opongan) deben pagar por igual los gastos que conlleve su instalación.

**¿Es necesario justificar la discapacidad de una persona que exija la instalación de un ascensor o de cualquier otra obra para facilitar el acceso a su vivienda?**

Sí, pero no es necesaria una incapacidad oficial o administrativamente reconocida, aunque siempre que se pueda conviene presentar los informes médicos que acreditan las deficiencias de movilidad o discapacidad física. En el caso de las personas mayores, por ejemplo, no es necesario un justificante médico que certifique las molestias o las repercusiones en caderas y piernas motivadas por un esfuerzo al subir escaleras.... Pueden solicitar la instalación del ascensor por acuerdo mayoritario de los vecinos.

**Siempre que la obra sea considerada 'necesaria'** todos los vecinos están obligados a pagar conforme a su cuota o coeficiente, salvo que se acuerde por unanimidad pagar a partes iguales.

**Si la obra se considera 'no necesaria'** para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble y, por ejemplo, se demuestra que priman las necesidades estéticas por encima de las prácticas, de acuerdo al artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, los vecinos disidentes sólo están obligados a pagar el nuevo ascensor o plataforma cuando la derrama estipulada no sea

superior a tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. En caso de que la junta de propietarios obligue a costear una obra cuya derrama supere las tres mensualidades de gastos se puede impugnar el acuerdo ante los tribunales.

**Para impugnar una decisión tomada por la junta de propietarios** es necesario que los vecinos implicados estén al día con los pagos a la comunidad. La acción judicial ha de ejercerse en el plazo de tres meses, salvo que se trate de acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos, cuyo plazo es de un año.

**No hacer uso del servicio no exime del pago.** En el caso de deudas con la comunidad de propietarios, el presidente o administrador puede reclamar judicialmente. El procedimiento se inicia por demanda y una vez admitida a trámite, el juez requerirá al moroso para que pague en el plazo de 20 días o para que alegue las razones por las que considera que no debe, en todo o en parte, las cantidades reclamadas.

## Subvenciones para la instalación

**Las diversas comunidades autónomas prevén la concesión de ayudas económicas para la instalación de ascensores y la eliminación de barreras arquitectónicas.**

**Antes de comenzar las obras se aconseja consultar con el Departamento de Vivienda de cada comunidad autónoma para informarse sobre las posibles subvenciones, los documentos a presentar y los requisitos a cumplir.**

**A modo de orientación, atiéndase a estos:**

- Hay que solicitar la licencia de obra.
- Un perito debe firmar la documentación de la obra.
- Se precisa la conformidad de la comunidad de vecinos.
- La obra debe garantizar la seguridad del ascensor, además de la del conjunto del inmueble.
- Hay que cumplir los requisitos de instalación del ascensor en materia de seguridad, como los relativos a la superficie necesaria para instalar una cabina y puertas automáticas.