

MINUSVÁLIDOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Fuente: Carlos Romero Rey.- Abogado
Plaza de Gante nº 2, 1º A, Cáceres,
e-mail: carlosr@redestb.es



[I. Introducción](#)



[II. Concepto de minusválido](#)



[III. Regulación legal y extensión del ámbito de protección.](#)

[III.1. Panorama existente](#) con anterioridad a la Reforma

[III.2 La Ley 3/1990](#), el acceso y la movilidad de los minusválidos en el edificio de su vivienda.

[III.3 La Ley 15/1995](#), de límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas



[IV. Conclusión](#)



[NOTAS](#)



I. Introducción [arriba](#)

La protección y la integración de las personas con discapacidad constituye uno de los principios rectores de la política social y económica, tal y como aparece consagrado en el artículo 49 de nuestra Constitución (RCL 1978, 2836 y ApNDL 2875). Dentro del ámbito de actuaciones que dicho precepto puede generar, el promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda que no resulte únicamente digna sino también adecuada, de acuerdo con el artículo 47 del Texto Constitucional, resulta prioritario.

Esta preocupación, que no sólo responde a exigencias de solidaridad, sino igualmente de responsabilidad, ha encontrado en el campo de la propiedad horizontal uno de sus campos más genuinos de desarrollo.

Partiendo de los dos preceptos anteriormente mencionados, y asimismo de la obligación que el Estado español asume de inspirar su legislación para la integración social de los disminuidos en la Declaración de Derechos de los Minusválidos, aprobada por las Naciones Unidas por Resolución 3447 de fecha 9 de diciembre de 1.975, en 1.982 se consolidan, a través de la Ley 13/1982, de 7 de abril (RCL 1982, 1051 y ApNDL 9798), de Integración Social de los Minusválidos, una serie de principios y reglas de actuación que posteriormente iban a ser desarrollados específicamente por la diversa normativa relacionada con la materia.

En su artículo 3.2, la mencionada Ley impone no sólo a las entidades y organismos públicos, sino también a las asociaciones y a las personas privadas, la obligación de participar en el propósito de conseguir la efectiva realización de la integración y protección de este colectivo. Por tanto, desde la

entrada en vigor de dicha Ley, las comunidades de propietarios y las demás personas privadas no pueden eximirse de la obligación que, conectada directamente con los derechos que la Constitución consagra, a todos nos incumbe de procurar la efectiva integración de las personas que sufren algún tipo de minusvalía.

Excede del propósito del presente artículo elaborar un tratado que recoja los diversos aspectos que en el ámbito inmobiliario afectan al colectivo que hoy nos ocupa; por lo tanto, vamos a centrar nuestro análisis en un aspecto concreto, cual es la posibilidad de modificar determinados elementos comunes del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal en beneficio de una mayor calidad de vida de los minusválidos, calidad de vida que, preferentemente, habrá de ser valorada en términos de movilidad y accesibilidad; y asimismo en la obligación que pueda tener la comunidad de propietarios de "*soportar*" o "*coadyuvar*" dichas modificaciones.

La normativa en esta específica materia viene constituida principalmente por la Ley 3/1990, de 21 de junio (RCL 1990, 1275), que modifica el artículo 16 de la Ley 49/1960, de 21 de julio (RCL 1960, 1042 y NDL 24990), de Propiedad Horizontal, en relación con la adopción de acuerdos que tengan por objeto facilitar el acceso y la movilidad de los minusválidos en el edificio de su vivienda, que viene a derogar la tradicional regla de la unanimidad para la adopción de acuerdos comunitarios en relación con la modificación de los elementos comunes del inmueble cuando obedezcan a razones de una adecuada habitabilidad de los minusválidos en el edificio comunitario. Y, más recientemente, por la Ley 15/1995, de 31 de mayo (RCL 1995, 1614), de límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, que dando un paso más en el camino abierto por la norma anterior, permite la modificación de determinados elementos comunes, sin contar, no ya con la unanimidad, sino incluso contando con la oposición del resto de copropietarios.

Ambas, respondiendo a una misma finalidad, suponen una importante derogación del clásico régimen de la unanimidad para la adopción de acuerdos que posibiliten la modificación de determinados elementos comunes del inmueble. Podría decirse que las dos normas son complementarias, en el sentido de que cabe acudir al camino que abren tanto la una como la otra; si bien es cierto, que en la práctica, la segunda se presentará generalmente como subsidiaria de la primera que puede resultar, a efectos económicos, menos gravosa para los copropietarios aquejados de algún tipo de minusvalía.



[arriba](#)

II. Concepto de minusválido

El artículo 7.1 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social, ofrece un concepto amplio de lo que ha de entenderse por minusválido, con arreglo al cual se considerarán así todas aquellas personas con posibilidades disminuidas de integración educativa, laboral o social como consecuencia de una deficiencia, previsiblemente permanente, en sus capacidades físicas, psíquicas o sensoriales; siendo indiferente a estos efectos que el origen de dicha deficiencia sea de carácter congénito o no.

Partiendo de esta acepción, la Ley 3/1990 y la Ley 15/1995 no limitan los derechos que las mismas otorgan a la exigencia de determinados porcentajes que deba alcanzar la minusvalía. La primera se refiere únicamente a "*personas con minusvalía*" y la segunda a la "*disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas*".

Reflejo de la amplia concepción a la que antes nos referíamos, la Ley 15/1995 llega incluso a extender los derechos que la misma reconoce a las personas mayores de setenta años, sin necesidad siquiera de tener que acreditar su discapacidad con certificado de minusvalía. Y entendemos que cabe aplicar esta fórmula, aun cuando fuera por vía analógica, a los derechos reconocidos por la Ley 3/1990. Más dificultades, al menos teóricas, puede presentar la acreditación de la condición de minusválido; salvo, claro está, para los casos de personas mayores de setenta años en los que bastará un mera certificación del Registro Civil; puesto que si bien la Ley 3/1990 nada dice al respecto, la segunda de las normas que hoy estudiamos, esto es, la Ley 15/1995, señala expresamente que "*La certificación de la condición de minusválido será acreditada por la Administración competente*". Bastará a estos efectos

una mera certificación expedida por el organismo competente en cada Comunidad Autónoma. No obstante, en caso de duda podría ser suficiente, incluso, que el certificado se entienda por facultativo (1).

En la práctica, la jurisprudencia se ha alejado por lo general de posiciones excesivamente rígidas, al tratar de extender la protección que esta normativa otorga. Así, y para facilitar la modificación de los elementos comunes, al amparo del reformado artículo 16.1 de Ley de Propiedad Horizontal, que posteriormente trataremos más prolijamente, en ningún caso se ha exigido una declaración oficial de la condición de minusválido, sino que ha bastado, a estos efectos, la acreditación a través de la correspondiente prueba pericial, o incluso la propia apreciación de las mercedas facultades deambuladoras llevada a cabo por el juzgado de instancia (2).

Muy expresivamente, se ha ocupado de la cuestión la sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real de fecha 6 de mayo de 1.994 (Aranzadi Civil 1.994, 846), que en su fundamento jurídico cuarto viene a sentar la siguiente doctrina: *"Tampoco puede sostenerse que el término minusválido a que se refiere la LPH reformada alude sólo a quienes administrativamente tengan reconocida esa condición. Al contrario, el término de la Ley ha de ser interpretado conforme a su sentido gramatical y a la realidad social actual (art. 3.1 del Código Civil), y así en el primer aspecto, la palabra minusválido alude a "la persona incapacitada, por lesión congénita o adquirida, para ciertos trabajos, maniobras, etc..." (Diccionario de la Lengua Española 20". Edición), y en el segundo aspecto, la realidad muestra cómo muchas de las personas incapacitadas no solicitan el reconocimiento administrativo, sin que ello, por desgracia, haga cambiar su real situación de incapacidad. Por último, queda demostrado, por la documentación aportada a la contestación a la demanda, (...) que determinados propietarios y vecinos del inmueble, reconocidos por los forenses, presentan enfermedades que les dificultan enormemente el acceso por las escaleras. Concurren, pues, los supuestos precisos para la validez del acuerdo al concurrir los requisitos exigidos por el tan invocado art. 16 de la LPH".*

Dos cuestiones han de ser abordadas por último en este apartado. En primer lugar, la necesidad de que la minusvalía sea permanente, con lo que se excluye del ámbito de protección que hoy comentamos aquellas situaciones de limitación de la movilidad o de la capacidad deambuladora derivadas de accidentes u otras contingencias y cuyo efectos sean esencialmente temporales.

En segundo lugar, y por lo que respecta al ámbito de protección que la Ley 15/1995 otorga, hemos de señalar que la modificación de elementos comunes podrá ser instada no solamente por el propietario, sino asimismo por los arrendatarios, subarrendatarios, usufructuarios, y en definitiva los usuarios de la finca urbana. Señalando el artículo 2.2 de la Ley, de acuerdo con las más modernas tendencias legislativas, que se considerará usuario al cónyuge, a la persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, y a los familiares que con él convivan, sin que se haya establecido un grado límite con respecto a estos últimos. Si bien, será necesario, como señala LOSCERTALES FUERTES, que *"la convivencia de estos familiares sea de carácter fijo y que el domicilio sea el designado a todos los efectos civiles y administrativos (empadronamiento, por ejemplo), pues no es lógico solicitar unas obras para una persona que resida sólo temporalmente en la vivienda"* (3).

Igualmente, ha de tenerse en cuenta, y esto realmente no deja de ser una obviedad, que la modificación del elemento común que se insta, habrá de ser apta y adecuada para la mejor accesibilidad del minusválido, es decir, quedan excluidas todas aquellas modificaciones caprichosas que no respondan realmente a una necesidad o conveniencia evidentes.



III. Regulación legal y extensión del ámbito de protección.

III.1. Panorama existente con anterioridad a la Reforma de 1.990 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La rigidez con que la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, abordaba el tema de la modificación de los elementos comunes del inmueble, dificultaba en no pocas ocasiones un mayor desenvolvimiento de los minusválidos en este ámbito. En la medida en que el antiguo artículo 16 de la Ley establecía, en su anterior redacción, que los acuerdos de la junta de propietarios que implicaran aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o de los estatutos –y recordemos que según el artículo 11 cualquier modificación en las cosas comunes afecta al título constitutivo- requerían para su validez la unanimidad, sucedía en no pocas ocasiones, cuando se trataba de modificaciones que facilitarían la movilidad y accesibilidad de los minusválidos, que la oposición de un solo propietario a la adopción del acuerdo, llegaba a obstaculizar y, en definitiva, a impedir que dicha modificación se llevase a cabo.

No obstante, y en un esfuerzo por compatibilizar las exigencias marcadas por el precepto citado anteriormente con los derechos irrenunciables consagrados por la Constitución, la jurisprudencia vino a sentar una doctrina favorable a la modificación de determinados elementos comunes en beneficio de los minusválidos, aun no contando con la unanimidad; sobre todo cuando dicha modificación no actuaba en perjuicio del resto de copropietarios.

Dos líneas jurisprudenciales deben ser destacadas en el sentido que acabamos de mencionar. En primer lugar nos encontramos con la aplicación de la figura del abuso del derecho o ejercicio antisocial del mismo, predicable respecto de aquellas comunidades o propietarios individuales que ejercían una especie de derecho de veto respecto de las legítimas pretensiones del copropietario minusválido. Y en segundo lugar, hemos de mencionar una importante sentencia de 1.994 que lleva a cabo una interpretación integradora del artículo 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su anterior redacción, para llegar al mismo fin. Hemos de advertir que las sentencias que hoy vamos a citar son posteriores a 1.990, sin embargo, se refieren a supuestos ocurridos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1990, de modificación del artículo 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, que no previó su aplicación retroactiva.

1.A) El abuso de derecho

Con respecto a la primera de las líneas expuestas, hemos de tener en cuenta que, como ya expuso la importante sentencia del Tribunal Supremo de 14 de julio de 1.992 (RJ 1992, 6293) (4), la organización de los copropietarios en junta, y el sometimiento de determinados acuerdos a la unanimidad, supone la concesión a los distintos propietarios de un derecho de veto, que, en no pocos casos, puede entorpecer el desarrollo de la vida en común. Por ello, es en este ámbito donde, cada vez con mayor firmeza, se vino a velar para que la oposición al acuerdo no fuera constitutiva de un verdadero acto de emulación o de abuso de derecho.

La Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de fecha 21 de julio de 1.992, vino a señalar lo siguiente:

"La sentencia apelada reconoce a la actora el derecho a construir una rampa de acceso para el carro de su hijo minusválido en la forma que menos perjudique a la comunidad de propietarios, y con ello está implícitamente dejando sin efecto el acuerdo tomado por aquélla en la junta general, que denegaba esta forma de facilitar el acceso a su vivienda, y autorizaba a la apelada a colocar una plataforma en el rincón de la derecha del portal. (...) En definitiva, la conducta de la comunidad, exponente de una abusiva interpretación de las facultades de los propietarios que la constituyen y no de una razonable oposición a la invasión o menoscabo de sus derechos, no puede prevalecer frente a la protección que la Constitución otorga a los minusválidos y, por ende, no puede impedir que los tribunales, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9.2 del Texto Fundamental, proporcionen a los mismos la efectiva tutela de sus derechos a lo que vienen obligados por el art. 24, entre cuyos derechos ha de reputarse esencial el hacerles habitable su vivienda removiendo los obstáculos que a ello se opongan".

En el mismo sentido, y relativo en esta ocasión a la oposición minoritaria de copropietarios a la instalación de un ascensor, concurriendo por parte de algunos de los vecinos el padecimiento de enfermedades invalidantes, la sentencia de fecha 6 de mayo de 1.994 de la Audiencia Provincial de Ciudad Real (AC 1994, 846) expone:

"Es, pues, preciso examinar, ante todo, si la negativa u oposición al acuerdo responde a una causa seria y razonable, que mire a lo que ha de ser la función primordial de la Junta de propietarios, y por ende, de cada uno de los que la componen, que es lograr el "mejor servicio común" (art. 13.5º de la LPH), superando las conveniencias o apetencias particulares. (...) Sería en todo caso apreciable la existencia de abuso de derecho en la oposición al acuerdo. Hoy en día, en modo alguno puede ser calificado el ascensor como un puro lujo, y menos aún cuando varios vecinos del edificio están aquejados de enfermedades que les hacen sumamente dificultoso el uso de las escaleras. Razones de solidaridad entre copropietarios y de mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble hacen precisa la instalación del ascensor. Si a ello se añade que el que no esté conforme no queda obligado al pago, sostener la oposición, so pretexto de un aumento o disminución del valor en venta de los pisos, según su ubicación, razón que se da en el recurso para justificar la oposición, es abusivo, pues no es la especulación sobre el valor del propio piso lo que ha de presidir la actuación de la junta, sino la mejor habitabilidad del inmueble en su conjunto".

1.B) La interpretación integradora del artículo 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal

Por lo que hace referencia a la segunda línea jurisprudencial, no podemos obviar la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio de 1.994 (RJ 1994, 6435), que, sin necesidad de aplicar retroactivamente la nueva redacción dada al artículo 16.1 por la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 3/1990, y sin aplicar la doctrina del abuso de derecho (5), ofrece una interpretación integradora del precepto que permite llegar a la solución de permitir la instalación de un ascensor sin haber obtenido la unanimidad del resto de copropietarios.

En su fundamento jurídico segundo se señala lo siguiente:

"(...) si bien es cierto que la redacción del artículo 16.1 de la LPH aplicable al caso de autos exigía el consentimiento unánime de los condueños para las obras que, como la de instalación ex novo de un aparato elevador, suponía una alteración de los elementos arquitectónicos y comunes del inmueble, también lo es que esta norma, como todas las que componen el ordenamiento jurídico, debe ser interpretada de acuerdo con un criterio sociológico propio del momento en que, tanto la aplicación de la norma como la función hermenéutica de los tribunales que la interpretan, tiene lugar, para lo que debe partirse de la finalidad teleológica de la norma en cuestión. Segunda. Que, si se atiende a tal finalidad, habrá de convenirse que la que subyacía en la del número 1º del artículo 16 (...) era la protección de los intereses legítimos de todos y cada uno de los copropietarios y respecto a su potestad jurídica que se extendía, no sólo al dominio de su parte privativa, sino también al condominio sobre las partes comunes, protección que tendía, lógicamente, a evitar que una simple mayoría de condueños pudieran acordar arbitrarias modificaciones de esos elementos comunes que a todos, en forma proindivisa, corresponden. Tercera. Que, en el supuesto de autos, la voluntad abrumadoramente mayoritaria de los condueños, sin otras excepciones que las de los hoy recurrentes, acordó una modificación que en forma alguna podrá reputarse arbitraria, sino, por el contrario, acorde a la esencia del derecho, en cuanto que, sin infringir daño ni perjuicio alguno a los mismos –recuérdese que incluso se les condonaron, no solamente los costos que les hubiera correspondido abonar, de acuerdo con su cuota, en la instalación del elevador, sino también los que en el futuro ocasionase su mantenimiento, y ello, pese a su posibilidad de utilizar el indicado elevador- supone una mejora general para los propietarios de la finca, y, lo que también es importante, comporta una acción igualitaria de las condiciones de vida de quienes, por su condición de minusválidos, se hallaban dificultados para el acceso a la vivienda que habitaban en el calendado inmueble. Cuarta. Que como consecuencia de ello, una interpretación integradora de la norma del nº 1 del artículo 16 de la LPH, en su antigua redacción, nos llevaba a estimar correcta la labor hermenéutica de la Sala, entendiendo suficiente para la erección del elevador la mayoría obtenida en la junta".



III.2 La Ley 3/1990, de 21 de junio, que modifica el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con la adopción de acuerdos que tengan por finalidad facilitar el acceso y la movilidad de los minusválidos en el edificio de su vivienda.

A pesar de los esfuerzos desplegados por la jurisprudencia para salvaguardar los legítimos derechos de los minusválidos en el ámbito que hoy nos ocupa, la derogación propiamente dicha del régimen de la unanimidad para la adopción de acuerdos comunitarios de modificación de elementos comunes de cara a facilitar la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y movilidad de los minusválidos no tiene lugar hasta la entrada en vigor de la Ley 3/1990, de 21 de junio, que modifica el artículo 16 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en relación con la adopción de acuerdos que tengan por finalidad facilitar el acceso y la movilidad de los minusválidos en el edificio de su vivienda.

Tal y como ya hemos indicado, dicha Ley da una nueva redacción al artículo 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal señalando que, para los acuerdos comunitarios que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad y accesibilidad de las personas minusválidas, bastará el voto de las tres quintas partes del total de los propietarios que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

No nació exenta de polémica la citada Ley, puesto que por algunos sectores se valoró como insuficiente la reforma llevada a cabo, en la medida en que el reconocimiento constitucional (artículo 49 de la Constitución) y legal (Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos) de los legítimos derechos del grupo social al que hoy nos referimos, no podía quedar subordinado en cuanto a su efectiva aplicación práctica a la voluntad de la comunidad de propietarios, a pesar de que para la formación de la citada voluntad ya no fuese requisito la unanimidad sino una doble mayoría cualificada (6).

En este sentido, es evidente que, aunque la Ley supone un notable avance, dio lugar a que igualmente se produjeran por un grupo minoritario de copropietarios (pero superior a dos quintas partes) situaciones de auténticos vetos a la modificación de elementos comunes cuando los mismos tenían lugar con la finalidad antedicha. No obstante, y en estos casos, nos parece que resulta absolutamente aplicable la doctrina que, respecto al abuso de derecho, e igualmente, a la interpretación integradora que debe hacerse de las normas del ordenamiento jurídico, ya expusimos en el epígrafe anterior, al cual nos remitimos.

Otra de las cuestiones importantes a resolver, surgidas como consecuencia de la entrada en vigor de la citada Ley de reforma del artículo 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, era la de si, una vez manifestada la voluntad favorable de la comunidad de propietarios a la modificación del elemento común, habiendo concurrido la doble mayoría cualificada requerida, los propietarios "disidentes", es decir, aquéllos que habían votado en contra del acuerdo, debían hacerse cargo, con arreglo a su cuota de participación de los gastos que dicha modificación comportara, o si por el contrario, a los mismos se les eximía del pago.

Los partidarios de la segunda postura esgrimían a favor de la misma lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, que señala que para los casos de adopción de acuerdos que tengan por finalidad realizar innovaciones no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de una mensualidad ordinaria 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.

El criterio expuesto fue acogido por diversas resoluciones, entre otras la sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real de 6 de mayo de 1.994 (AC 1994, 846), la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 24 de abril de 1.996 (AC 1996, 812) o la sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de 7 de noviembre de 1.996 (AC 1996, 2307).

La cuestión ha sido resuelta recientemente por el Tribunal Supremo en sentencia de fecha 22 de septiembre de 1.997 (Actualidad Jurídica Aranzadi 316/39). En el supuesto de autos, nos encontramos una mayoría suficiente de los copropietarios favorable a la instalación de un ascensor y asimismo la grave minusvalía que padece uno de los ocupantes del edificio (en concreto hemiplejía derecha de carácter definitivo con un alcance de un 78,5%). El Alto Tribunal señala que la modificación que se insta, aun tratándose de una obra innovadora, ha de ser conceptuada como exigible.

En el fundamento de derecho segundo se señala lo siguiente:

"En el último motivo se denuncia inaplicación del art. 10 LPH, en razón a que estima el recurrente que dada su oposición al acuerdo de la junta y tratarse de instalación de ascensor como innovación no necesaria, no debe quedar obligado a satisfacer los gastos correspondientes, al exceder de una mensualidad ordinaria, no operando que se produzca modificación alguna de su cuota contributiva.

La modificación llevada a cabo en el art. 16 dejó subsistente el art. 10, y su aplicación para eximir de la contribución a los gastos derivados de la colocación y funcionamiento del ascensor en el inmueble del pleito sólo tiene lugar, conforme la literalidad de dicho art. 10,2, cuando sea reputada innovación no exigible. La de autos no ha de encuadrarse en tal situación, toda vez que la instalación del elevador derivó del acuerdo de la junta de propietarios, dada la situación concurrente de la minusvalía que afecta a uno de los interesados, como ya queda explicado; y de esta manera, aun tratándose de obra innovadora, la misma se presenta y ha de ser conceptuada como exigible, dada la redacción actual de la excepción que contiene el art. 16.1, en relación al reconocimiento y eficacia que ha de darse a los derechos de los minusválidos, que se presenta con notas de imperatividad, en razón a la filosofía y principios que la inspiran, y que también la motivan y justifican, pues en otro caso quedaría vacío el precepto y sometido a los intereses privados, muchas veces egoístas, desprovistos de buena fe y notoriamente carente de solidaridad, para anteponerse al mandato constitucional, ya que la satisfacción de los derechos de los minusválidos es una exigencia social que debe impregnar la conciencia nacional y hacer útiles las leyes promulgadas a tales fines.

Lo expuesto conduce el discurso casacional a establecer que el art. 10.2 debe ceder ante el art. 9, tanto en su numeral 3 como en el 5, sobre la contribución comunitaria a los gastos de la copropiedad común, pues la instalación del ascensor ha de reputarse no sólo exigible, sino también necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total del inmueble y no simple obra innovadora de mejora, ya que se trata de un edificio de cuatro plantas y la normalización de su disfrute por todos los inquilinos así lo impone".



[arriba](#)

III.3 La Ley 15/1995, de 30 de mayo, de límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad

Como acabamos de exponer, la Ley 3/1990, a pesar del notable avance que supone, se ha mostrado insuficiente de cara a ofrecer una protección integral de los legítimos derechos de los minusválidos en el ámbito de la propiedad horizontal.

Fruto de dicha insuficiencia, e invocando expresamente la facultad que el artículo 33 de la Constitución concede al legislador de delimitar el contenido del derecho de propiedad en atención a su función social, la nueva Ley supone un nuevo avance en la línea de facilitar la movilidad de las personas que sufren algún tipo de discapacidad mediante la progresiva remoción de las barreras arquitectónicas. Así se proclama en la propia Exposición de Motivos de la Ley que textualmente señala: *"La presente Ley pretende dar un paso más en este camino, ampliando el ámbito de la protección y estableciendo un procedimiento que tiene como objetivo, que el interesado y el propietario o a la comunidad o mancomunidad de propietarios lleguen a un acuerdo sobre la forma de ejecución de las obras de adaptación"*.

No vamos a repetir en este epígrafe las cuestiones referentes al ámbito personal de la nueva Ley, ni las relativas a la acreditación de la condición de minusválido, ni aquellas otras como la extensión del régimen de protección a las personas mayores de setenta años, puesto que ya dimos cumplida cuenta de las mismas en epígrafes anteriores, a los cuales nos remitimos.

Hemos de señalar en este punto que las obras habrán de afectar a elementos comunes del edificio, ya sean obras de reforma en el interior de la finca urbana (ejemplo típico de las mismas es la instalación de ascensor en aquellos inmuebles que carezcan del mismo), o bien se trate de pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas (rampas en lugar de escaleras, etc.). En todo caso, tales obras no podrán afectar a la estructura o fábrica del edificio, ni menoscabar la resistencia de

los materiales empleados en la construcción, y habrán de ser razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

Por lo que hace referencia al procedimiento para ejercitar el derecho a la modificación de elementos comunes, el mismo se regula básicamente en los artículos 4 y 5 de la Ley y básicamente se contrae a:

- Notificación por escrito a la comunidad de propietarios de la necesidad de ejecutar las obras de adecuación de elementos comunes por causa de minusvalía, acompañando a dicha notificación:
 1. Proyecto técnico detallado de las obras a realizar.
 2. Certificación relativa a la no afectación de tales obras a la estructura o fábrica del edificio conforma a lo anteriormente dicho.
 3. Certificación de la condición de minusválido o de haber cumplido setenta años.
- La comunidad de propietarios tiene un plazo máximo de sesenta días para comunicar por escrito al solicitante su conformidad o su oposición. Igualmente podrá proponer soluciones alternativas a las ofrecidas por el solicitante.

Es destacable que la Ley haya acogido en este punto un férreo sistema de *silencio positivo* para el caso de transcurrir más de sesenta días desde la notificación por escrito del solicitante a la comunidad de la necesidad de las obras. Transcurrido dicho plazo sin haber recibido comunicación por parte de la comunidad, se entenderá que la misma es conforme con las obras a realizar, careciendo de eficacia la oposición comunicada fuera del plazo anteriormente reseñado.

Establece asimismo la Ley en su artículo 6 la vía judicial procedente para hacer valer los derechos reconocidos en la misma, señalando que en caso de oposición por parte de la comunidad a las obras, o de no aceptación de las soluciones alternativas propuestas, el solicitante podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil. El concreto procedimiento por el que habrán de sustanciarse estas pretensiones será el juicio verbal.

Como excepción al régimen general del doble efecto derivado de la interposición del recurso de apelación –devolutivo y suspensivo- establecido en el artículo 384 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el nº 2 del citado artículo 6 señala que las sentencias recaídas en estos procedimientos serán recurribles conforme al régimen general, con la única salvedad de que el recurso de apelación se interpondrá en un solo efecto. Lo que viene sin duda a facilitar la ejecutividad de aquellos pronunciamientos favorables a la procedencia de las obras de adaptación de elementos comunes y a evitar la interposición de recursos con finalidad meramente dilatoria.

Un último aspecto destacable es la asunción de los gastos derivados de las obras que se ejecuten con arreglo a esta Ley por parte del solicitante de las mismas, a diferencia de lo que sucede con las obras ejecutadas al amparo de la Ley 3/1990 que se repartirán entre todos los copropietarios con arreglo a sus cuotas de participación. Y ello sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que se puedan obtener de conformidad con la legislación vigente en cada momento y en cada concreto ámbito territorial; puesto que, como establece el artículo 55.3 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, los entes públicos "(...) fomentarán la adaptación de los inmuebles de titularidad privada, mediante el establecimiento de ayudas, exenciones y subvenciones".



IV. Conclusión

Como ya dijimos al comenzar este artículo, las dos Leyes que acabamos de comentar sucintamente se presentan, en la generalidad de las ocasiones, como complementarias.

Esto es evidente, si tenemos en cuenta que la primera vía que tratarán de hacer valer los usuarios del inmueble comunitario afectados por una minusvalía será la que ofrece la Ley 3/1990, puesto que, si las obras de adaptación de elementos comunes que se instan, cuentan con un apoyo suficiente por parte de

la comunidad (la doble mayoría ya analizada), éstos evitarán correr con todos los gastos derivados de las obras, ya que serán sufragados por la totalidad de los copropietarios del inmueble con arreglo a su cuota de participación; incidiendo así de una forma directa en el aspecto de solidaridad que la propia función social que el artículo 33 de la Constitución encomienda a la propiedad.

De esta forma, y en el caso de no obtenerse la mayoría necesaria, las obras igualmente podrán llevarse a cabo, de acuerdo con la Ley 15/1995, si bien, quienes las hayan instado habrán de satisfacer todos los gastos que de las mismas se deriven; y teniendo en cuenta además que dichas obras de adecuación quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana.

En todo caso no debe desdeñarse el importante avance que estas dos Leyes han supuesto en defensa de los legítimos derechos e intereses de los minusválidos en el marco de la propiedad horizontal.

Para finalizar, y de conformidad con la política de integración que consagra nuestra Constitución respecto de los minusválidos, habrá de evitarse cualquier forma de marginación o aislamiento que afecte a las personas discapacitadas, debiendo asumir la sociedad en su conjunto los instrumentos adecuados de solidaridad que la integración pueda requerir. En este sentido, no cabe duda de la especial relevancia y proximidad que el inmueble en el que se habita supone para toda persona. De ahí la particular y específica vinculación de las comunidades de propietarios a los fines de integración de las personas con minusvalía que proclama la Constitución y procuran propiciar las iniciativas legislativas a que hoy hemos hecho referencia.



NOTAS:

1. Hemos de coincidir con LOSCERTALES FUERTES, Daniel, *Los minusválidos y las obras en los elementos comunes*, Revista Jurídica Sepín, Cuadernos de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal, nº 152, octubre 1.995, págs. 50 y 51, que a este respecto señala textualmente: "(...) *estoy seguro que, llegado el caso, bastará que este certificado se extienda por facultativo, sin perjuicio de que, ante la negativa de la comunidad y acudiendo a juicio por este motivo, intervenga el médico forense, como informe pericial en ayuda del juez para que resuelva en consecuencia*".
2. En este último sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de 7 de noviembre de 1.996 (AC 1996, 2307) señala: "(...) *la propietaria doña Josefa S.G. padece de cervicoartrosis e insuficiencia cardiorrespiratoria con asma bronquial que permiten reconocerla como minusválida tal y como declaró el perito judicial en la ratificación de su informe, y así lo apreció el juzgador de instancia al observar su grave incapacidad deambulatoria al concurrir a la prueba testifical. A tal efecto, el meritado precepto (artículo 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal) no requiere declaración oficial de aquella condición, sino sólo se refiere a "las personas con minusvalía"*.
3. LOSCERTALES FUERTES, Daniel, *Los minusválidos y la doble posibilidad de las obras de adaptación de los elementos comunes*, Revista Jurídica Sepín, Cuadernos de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal, nº 159, mayo 1.996, pág. 46.
4. La citada sentencia no se refiere en concreto a una modificación de elementos comunes instada por un copropietario minusválido para favorecer su accesibilidad al inmueble, sino a un acuerdo adoptado por la gran mayoría de los miembros de la comunidad de propietarios respecto a la construcción de unos aparcamientos, acuerdo al que unos pocos copropietarios se oponen; no obstante, la doctrina que expone con referencia al abuso de derecho es plenamente aplicable a los supuestos que nos ocupan. Expresamente se viene a señalar lo siguiente: "(...) *resulta con la suficiente claridad en aquéllos una persistente conducta de entorpecimiento de lo que aparece claramente beneficioso para los titulares del conjunto o complejo residencial Diamante I, la construcción de unos aparcamientos que contribuyan a resolver el problema de la ubicación de sus vehículos; estimando este Tribunal que con ello se está incidiendo por los actores-recurridos en esa conducta antisocial a la vez que de abuso de sus derechos dado que: a) Es obvio que en el régimen de PH los miembros de cada comunidad de propietarios tienen derecho a manifestar su opinión respecto de los acuerdos que hayan de adoptarse, incluso aunque con*

ello causen o puedan causar perjuicio a los restantes miembros de la comunidad; b) Es asimismo evidente que cuando, como es desgraciadamente frecuente en alguna comunidad de propietarios, existan miembros de la misma que ejerciten sus derechos con abuso de los mismos, la comunidad tiene a su disposición para solventar tales problemas la regla 3ª del art. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; c) Pero no es menos evidente que el Código Civil, en su art. 7.2, está pretendiendo solventar tales excesos no sólo en lo que al régimen de PH se refiere, sino también en otros órdenes normativos, tanto contractuales, como obligacionales, sucesorios, etc., sancionando las conductas de abuso del propio derecho o de su ejercicio antisocial, proscribiendo los llamados actos de emulación, que son precisamente los que aquí aparecen, puesto que además de que cual se consignó en el acta de la junta extraordinaria de propietarios de 27-1-1987, los propietarios que se opusieron a la aprobación de las obras cuestionadas no venían obligados a pagar el importe de las mismas, por aplicación analógica del art. 10-II LPH, es lo cierto que ningún perjuicio se causa a los actores recurridos con dichas obras y sí más bien beneficios".

5. Aun cuando la propia sentencia reconoce en su fundamento de derecho segundo *in fine* que la actitud de los actores recurrentes no se halla muy lejana del abuso de derecho.
6. La Audiencia Provincial de Madrid, en sentencia de fecha 21 de junio de 1.992 (AC 1992, 1127), se llega a plantear la posible inconstitucionalidad de la exigencia de la doble mayoría cualificada que establece el actual artículo 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, al declarar, refiriéndose a la Reforma llevada a cabo por la Ley 3/1990, lo siguiente: "(...) la Ley, no obstante suprimir la regla de la unanimidad cuando se trate de hacer desaparecer los obstáculos arquitectónicos que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía, establece, sin embargo, una mayoría cualificada, con lo que en definitiva hace depender de la voluntad comunitaria la efectividad del derecho del minusválido que arranca directamente de la Constitución, e impidiendo a los jueces y tribunales sustituir la voluntad de aquélla les imposibilita, también, para dar efectiva tutela y tratamiento compensador a fin de dar cumplimiento al mandato del art. 14 de la CE, al derecho de los disminuidos, en este caso físicos, por lo que, sin perjuicio de que en este caso no sea de aplicación, su aparente contradicción con preceptos constitucionales podría determinar que de plantearse un supuesto análogo al actual al que dicha Ley fuera de aplicación, se cuestionara su constitucionalidad".