

**CONFLICTO ENTRE EL DERECHO DE LA COMUNIDAD  
DE PROPIETARIOS A LA INSTALACIÓN DEL SERVICIO DE  
ASCENSOR EN LA PROPIA COMUNIDAD Y EL DERECHO A LA  
PROPIEDAD PRIVADA DE COMUNEROS Y TERCEROS AJENOS**

***DISCREPANCY BETWEEN THE RIGHT OF THE COMMUNITY OF  
OWNERS TO THE INSTALLATION OF AN ELEVATOR SERVICE WITHIN  
THE COMMUNITY AND THE RIGHT TO THE PRIVATE PROPERTY OF  
COMMUNITY MEMBERS AND THIRD PARTIES***

*Rev. Boliv. de Derecho N° 27, enero 2019, ISSN: 2070-8157, pp. 538-549*



Bernardo  
SIFRE AVIÑÓ

**ARTÍCULO RECIBIDO:** 3 de mayo de 2018

**ARTÍCULO APROBADO:** 15 de octubre de 2018

**RESUMEN:** En el presente artículo se trata de abordar la problemática existente hoy en día, cada vez más frecuente, sobre la necesidad o la mera voluntad de los comuneros de las comunidades de propietarios de dotar a las edificaciones más antiguas del servicio de ascensor, y como de esta instalación del servicio de ascensor se originan conflictos entre los propios comuneros o de estos con terceros ajenos a la comunidad, a causa de la no poco frecuente ocupación de elementos privativos, produciéndose un conflicto que acaba afectando al derecho a la propiedad privada, dilucidando el alcance que esta afección puede tener y la posible defensa procesal frente a la ocupación.

**PALABRAS CLAVE:** Instalación de ascensor; comunidad de propietarios; propiedad privada; propiedad horizontal; ocupación; servidumbre; funcionalidad; habitabilidad; medidas alternativas; pericial; indemnización ocupación.

**ABSTRACT:** This article attempts to address the problems that exist today, with increasing frequency, related to the need or merely the will of the members of communities of owners to equip the oldest buildings with an elevator service, and how this elevator service installation causes conflicts between the community members themselves or between them and parties outside the community, due to the not infrequent occupation of privately-owned elements, producing a conflict that ends up affecting the right to that private property, elucidating the scope that this outcome may have and the possible procedural defense against occupation.

**KEY WORDS:** Elevator installation; community of owners; private property; horizontal property; occupation; easement; functionality; habitability; alternative measures; expert; compensation occupation.

**SUMARIO.- I. INTRODUCCIÓN.- II. BREVE REFERENCIA A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- III. CONTRAPOSICIÓN DE INTERESES Y DERECHOS AFECTADOS.- IV. POSIBLE PARALIZACIÓN JUDICIAL DE LAS OBRAS EN POS DE LA PROTECCIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA.- V. CONCLUSIÓN.**

---

## **I. INTRODUCCIÓN.**

Que el tiempo afecta a todos es de sobra conocido, y del mismo modo, el tiempo afecta a todo, des actualizando lo que antaño era perfección. De la conjunción de estas dos vertientes de influencia temporal, la personal y la material, surgen hoy en día nuevas necesidades, que en muchas ocasiones suponen la contraposición de intereses, frente a las cuales el derecho, como regulador de conductas humanas, debe decidir cuál prevalece en caso de conflicto.

En estas estamos pues hoy en día. El incremento de la esperanza de vida y el envejecimiento de la población son una realidad palpable, de la misma manera que es una realidad, la nueva voluntad humana de la continua actualización de todo.

Estas dos causas, a mi entender bien diferenciadas, son las que sirven de sustento al problema jurídico que procederemos a analizar, que no es otro que la contraposición de intereses que surge cuando se quiere proceder a instalar un ascensor en un edificio que no disponía de este servicio, ya sea por estricta necesidad, al existir en el edificio personas discapacitadas o personas mayores, o por simple plasticidad, para actualizar o revalorizar la edificación.

## **II. BREVE REFERENCIA A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Si se pretende la instalación del ascensor, en primer lugar, debemos discernir la causa que la sustenta, ya que no es lo mismo que la instalación del ascensor obedezca a una voluntad de actualización del edificio por incrementar el valor de las viviendas o su atractivo comercial, u obedezca a una necesidad por vivir, trabajar o prestar servicios voluntarios en el edificio personas discapacitadas o mayores de 70 años.

### **• Bernardo Sifre Aviñó**

Licenciado en Derecho y Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Valencia. Abogado. Socio fundador del despacho ESPAILABORAL. Correo electrónico: bernardo@espailaboral.com

En caso de encontrarnos en el primer supuesto, deberemos acudir a lo dispuesto en el artículo 17.2 de la Ley de propiedad horizontal, en donde se exige para la instalación del ascensor la votación favorable de la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación, en este supuesto, la comunidad íntegra queda obligada al pago de los gastos que se generen sea cual fuere su importe.

Además, también debemos recordar la STS de 16 de diciembre de 2014<sup>1</sup> cuando establece que:

“Para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor; incluido el relativo a la distribución de los gastos de esta, aunque impliquen la modificación del título constitutivo o de los Estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para el acuerdo principal de instalación del ascensor; sin que en ningún caso tales acuerdos puedan lesionar gravemente a ningún propietario”.

Si por el contrario, nos encontramos ante el supuesto de que no existan las mayorías necesarias en la comunidad para la instalación del ascensor; pero sí que existe una necesidad acreditada de instalación del servicio, ya sea porque en el edificio vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas discapacitadas o mayores de 70 años, es entonces cuando entra en juego el artículo 10.1.b) de la Ley de propiedad horizontal, en el que se establece, que la instalación del ascensor será obligatoria si tiene por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas.

En este segundo supuesto, el pago de los gastos derivados de la instalación del ascensor recae sobre toda la comunidad, siempre que el coste de las obras no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, descontadas subvenciones y ayudas.

Si, por el contrario, el coste sí que sobrepase de dicha cuantía, el exceso será asumido por quienes propongan la medida. En este supuesto no será necesario el acuerdo de la junta de propietarios, pero sí será necesario al menos convocarla para informar sobre la obra.

### **III. CONTRAPOSICIÓN DE INTERESES Y DERECHOS AFECTADOS.**

Sentado cuanto antecede procederemos a centrar el tema en el conflicto de intereses que normalmente surge cuando se ha decidido la instalación del ascensor en el edificio.

---

<sup>1</sup> STS 16 diciembre 2014 (rec. n.º 1428/2012) (Tol 4.719.940).

En una situación idílica todos los miembros de la comunidad de propietarios son favorables a la creación del servicio de ascensor, y su instalación no comporta la perturbación del derecho de propiedad de ningún tercero o comunero, no obstante, esta situación acontece en contados supuestos.

Usualmente los problemas surgen en la comunidad cuando se da a conocer el informe técnico de la nueva instalación. En dicho informe, con no poca frecuencia, resulta ser necesario privar de ciertos metros a algunas viviendas o bajos comerciales, mientras que otros permanecen inalterados, surgiendo entonces las reticencias de estos comuneros o terceros afectados, que curiosamente suelen ser mayores en proporción inversa a la altura de sus propiedades afectadas.

En este punto es donde nos encontramos con dos intereses en liza, de un lado el derecho de la comunidad de propietarios a la instalación del servicio de ascensor por cualquiera de las causas y cauces que hemos expuesto anteriormente, y de otro lado, el derecho a la propiedad privada del, o de los, comuneros o terceros afectados.

De este conflicto de intereses es de donde surge la pregunta de cuál es el derecho que debe prevalecer.

Escasos años atrás esta cuestión se resolvía prácticamente al caso concreto, no obstante, la evolución de la sociedad tomando conciencia sobre la nueva realidad demográfica de nuestro país, unido a las novedosas y protectoras regulaciones de las personas discapacitadas, junto con la voluntad de modernización de infraestructuras, consiguieron que nuestro Alto Tribunal sentase una doctrina sobre cómo conjugar ambos derechos y dónde fijar sus límites, otorgando a mi entender, prevalencia a los derechos de accesibilidad y modernización de las edificaciones sobre el propio derecho a la propiedad privada.

Si acudimos a la STS de 10 de marzo de 2016 <sup>2</sup>podemos extraer la citada doctrina:

"(i ) Constituye un hecho incuestionable la posibilidad de actualizar las edificaciones de uso predominantemente residencial mediante la incorporación de nuevos servicios e instalaciones para hacer efectiva la accesibilidad y movilidad de los inquilinos.

(ii) Lo que se cuestiona es si esa necesidad, en este caso de instalación de ascensor, que tienen los propietarios de viviendas, es un derecho de la comunidad sin limitaciones, por el que, existiendo el quórum legal exigido, se puede obligar a

---

2 STS 10 marzo 2016 (rec. n° 268/2014) (Tol 5.669.105)

un copropietario a ceder parte de la propiedad de su local para la instalación del ascensor.

(iii) La respuesta es afirmativa, pero con matices. Se ha de dar a partir de la ponderación de los bienes jurídicos protegidos: el del propietario a no ver alterado o perturbado su derecho de propiedad y el de la comunidad a instalar el ascensor, teniendo en cuenta el alcance de esa afectación sobre el elemento privativo respecto a que pueda impedir o mermar sustancialmente su aprovechamiento. Esto es, se trata de apreciar si la afectación va más allá de lo que constituye el verdadero contenido y alcance de la servidumbre como limitación o gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, según el artículo 530 C.C., y no como una posible anulación de los derechos del predio sirviente que concibe una desaparición de la posibilidad del aprovechamiento que resulta a su favor en el artículo 3.a) de la Ley (STS de 15 de diciembre de 2010).

(iv) La ocupación de un espacio privativo, en el que difícilmente concurrirá el consentimiento del vecino afectado, no puede suponer una privación del derecho de propiedad al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo (STS de 22 de diciembre de 2010)".

Por tanto, el Tribunal Supremo es hoy en día claro al respecto, el derecho que asiste a la comunidad de propietarios es ilimitado, aunque con matices, y estos matices son los siguientes:

1ª) Que el alcance de esa afectación no frustre las legítimas expectativas de su dueño, por mermar o impedir su aprovechamiento, sobrepasando por tanto los límites de la servidumbre.

2ª) Que se indemnice al propietario afectado por la merma de lo ocupado (la determinación del importe indemnizatorio no es objeto de estudio en este artículo, existen también, por ejemplo, compensaciones no dinerarias).

Por todo ello, si la comunidad de propietarios decide la instalación del servicio de ascensor por cualquiera de las vías que antes hemos expuesto, cuenta en su caso con las mayorías que se puedan necesitar y se abona la indemnización correspondiente al afectado, la única posibilidad de frenar judicialmente tal decisión será acreditar la pérdida o desaparición del aprovechamiento de la propiedad ocupada, o plantear la existencia de soluciones alternativas que salvaguarden el derecho de propiedad lesionado.

#### IV. POSIBLE PARALIZACIÓN JUDICIAL DE LAS OBRAS EN POS DE LA PROTECCIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA.

Como ya apuntábamos anteriormente son escasas las sentencias que otorgan amparo al propietario afectado por la ocupación, debido a la preponderancia del derecho de la comunidad de propietarios, no obstante, encontramos alguna sentencia que paraliza las obras de la comunidad dando prioridad al derecho de propiedad afectado por la pérdida de funcionalidad del bien ocupado.

En este sentido podemos encontrar la STS de 22 de diciembre de 2010<sup>3</sup>, cuando en su Fundamento Jurídico Quinto, reproduce el resultado alcanzado por la Audiencia Provincial estableciendo que tal conclusión fáctica no puede ser atacable en casación:

“La ocupación de un espacio privativo en el que difícilmente concurrirá el consentimiento del vecino afectado, no puede suponer una privación del derecho de propiedad al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo. En el presente caso la Audiencia Provincial ha declarado, tras examinar las pruebas practicadas que la constitución de la servidumbre en los términos que fue aprobada en la Junta de Comunidad, supone una total privación de dicho espacio (4,74 metros cuadrados de planta baja y 2,66 metros cuadrados de planta sótano), con una repercusión total en la actual configuración del local, menoscabando, incluso, las expectativas de aprovechamiento económico del local, ya que no sólo se le privaría de un importante volumen, sino que precisamente por dicha circunstancia las posibilidades de organización del espacio interior del local, se verían seriamente afectadas, con merma evidente de sus posibilidades de explotación”

En este supuesto, la ocupación de dichos volúmenes impedirían la visión diáfana del local principal y la del situado en la zona posterior, al que hay que acceder por un paso de poco más de 1,50 metros entre éste volumen y unos expositores existentes, y se afectaba a una zona de almacenaje en el sótano, resultando que el verdadero criterio para otorgar amparo judicial al propietario del local, no es tanto por la dimensión de lo ocupado, sino por la pérdida de funcionalidad y uso, radicando aquí la clave.

En el supuesto analizado, concurre también la segunda medida que puede justificar la denegación de la ocupación, es decir, la existencia de medidas alternativas al ascensor.

---

3 STS 22 diciembre 2010 (rec. n° 1574/2006) (ToI2.030.593).

De esta manera, la mercantil afectada por la ocupación presentó informe pericial alegando la existencia de otras medidas que sustituirían la instalación del ascensor; concretamente:

“Una rampa en el portal, entre la puerta de la calle y la puerta existente en el primer rellano de la escalera. A partir de ahí, se puede instalar una plataforma salva escaleras de traslación oblicua”.

Por lo que respecta a estas medidas alternativas son muy escasos los supuestos en los que podrán otorgar amparo al que las propone, y ello porque, por muchos adelantos técnicos que podamos encontrar en el mercado, nos guste o no, en términos de eficiencia para salvar obstáculos no hay nada más rápido, estético y práctico que la línea vertical ascendente o descendente.

Por lo general, de la Jurisprudencia analizada, las medidas alternativas suelen consistir en plataformas o sillas salva escaleras. Si bien es cierto que se trata de las más eficaces alternativas al ascensor, no menos cierto es que, del análisis de la Jurisprudencia existente en nuestro país, también se pueden considerar como un arma de doble filo para la parte que las propone en sede judicial por varias razones:

1º) En primer lugar y fundamental, a la hora de analizar la funcionalidad de estas sillas o rampas salva escaleras la propuesta quiebra por su base, dado que al ser interrogados los peritos en juicio son preguntados sobre las posibilidades de uso de estos instrumentos, y en no pocas ocasiones han señalado, que dichos artefactos no pueden ser utilizados individualmente por una persona discapacitada, sino que en ocasiones se requiere de ayuda para acceder a ellos, o por ejemplo, no sirven para subir cargas, o para los cochecitos de bebe etc.

2º) Y, en segundo lugar, pocos peritos se centran en la, cada vez más exigente, normativa contra incendios, siendo muy común que, debido a la antigüedad de las edificaciones que se pretende actualizar, sus escaleras y recodos no sean lo suficientemente amplios, pudiendo llegar a constituir estos dispositivos un obstáculo en la escalera en caso de incendio del edificio.

Por tanto, la medida alternativa que se proponga debe cumplir con la misma finalidad que el ascensor, garantizando idénticos resultados en términos de seguridad, y no suponiendo un coste disparatado, ello supone en la práctica que difícilmente podamos paralizar la ocupación de nuestro espacio privativo mediante una medida alternativa al ascensor.

En este sentido, desechando medidas alternativas, podemos encontrar numerosas Sentencias:



SAP de Valladolid de 15 de mayo de 2014<sup>4</sup>:

“(…) La alternativa propuesta por el perito de los demandados ya desde el punto de vista funcional resulta sino inviable si cuanto menos poco apta para prestar el servicio en cuestión(…)el ascensor no tendría unas salidas que coincidieran con los rellanos de cada piso sino que sus puertas se abrirían en el descansillo de la escalera entre piso y piso, de suerte que sería preciso instalar unas plataformas elevadoras en las que montar a las personas o subir las sillas de ruedas para salvar 9 peldaños de cada tramo. A ello se añade que la escalera del edificio tiene poco más de un metro de anchura, que se vería reducido con la instalación de las plataformas elevadoras en demérito de la debida seguridad para la evacuación de las viviendas en caso de incendio, por lo que dichas plataformas deberían ser plegables, y cada vez que fueran utilizadas el anciano o discapacitado habría primero de desplegarla y luego plegarla. En definitiva, una alternativa que no podemos considerar que reúna las imprescindibles condiciones de funcionalidad, comodidad y seguridad para salvar en forma las barreras arquitectónicas (…)”

SAP de Barcelona de 12 de mayo de 2015<sup>5</sup>:

“(…) Estas soluciones (plataforma y silla salva escaleras) tampoco salvan el 100% de las barreras arquitectónicas (acceso desde el portal) y, como dicen los apelados ninguna cumple la normativa de incendios, por lo que jamás serían legalizadas, pues mientras estén en funcionamiento nadie podría subir o bajar, a la par que problemas técnicos de instalación y poca utilidad (…)”

SAP de Orense de 13 de marzo de 2017<sup>6</sup>:

“La propuesta I, obligaría a demoler las actuales escaleras, y la construcción de una nueva escalera retranqueada a fin de abrir un hueco para el ascensor. (..) Las nuevas escaleras tendrían un ancho de 0,80 metros (el ancho mínimo de escaleras en edificios de uso residencial de vivienda es de 1,00 metros, y solo excepcionalmente se admitiría un ancho de 0,80 metros) y el hueco para el ascensor que se conseguiría (..)como reconoció el perito de la actora, difícilmente entraría una silla de ruedas.

(..) La segunda de las opciones, exige la ocupación de espacio público, con la incertidumbre que ello conlleva, y además obligaría a que el acceso a las viviendas se hiciese a través de las cocinas, y a suprimir los tendederos de todas las viviendas por lo que es más gravosa para el interés general.”

4 SAP Valladolid 15 mayo 2014; (REC 30/2014); (TOL4.369.128)

5 SAP Barcelona 12 mayo 2015 (rec. n° 600/2013) (Tol 5.172.466).

6 SAP Orense 13 marzo 2017 (rec. n° 167/2016); (Tol 6.083.547).

No obstante, en algunas ocasiones las medidas alternativas sí que han sido valoradas positivamente por los tribunales, o por lo menos, dejan abierta la posibilidad de que, si verdaderamente existe una medida alternativa, que cumpla funcionalmente, y provoque un menor perjuicio a los afectados, a un coste similar, puede evitarse la ocupación de un espacio privativo.

En este sentido encontramos la STS de 10 de marzo de 2016<sup>7</sup>. En el supuesto allí enjuiciado, una comunidad de propietarios pretendía la ocupación del semisótano-almacén de una zapatería para dotar del servicio de ascensor a su edificio.

La solución alcanzada en apelación, que fue la que finalmente mantuvo el Supremo, consistió en privar del semisótano-almacén a la zapatería, pero compensando esta pérdida de funcionalidad con la accesión a la zapatería de parte del portal de la comunidad que debería verse reducido.

Lo verdaderamente curioso de esta Sentencia lo encontramos en el Fundamento Jurídico Octavo ordinal 4, en donde el Alto Tribunal reconoce, como también hizo antes el Juzgador de Apelación, que verdaderamente existe una medida menos gravosa todavía, que no es otra más que la instalación de una plataforma salva escaleras, no obstante se desechó esta posibilidad en segunda instancia por entender el Juzgador que la plataforma quedaría en la calle sometida a las inclemencias del tiempo y a actos vandálicos.

El Tribunal Supremo en su Sentencia vuelve a reproducir esta posibilidad como la más acertada, pero a la vista de la pericial practicada y la no existencia de prueba concluyente, debe fallar de idéntica manera a la del Tribunal de Apelación.

No obstante, es curioso cómo se marca el camino a seguir en esta Sentencia, en únicamente faltó una pericial o prueba más acertada o detallada, o acreditar una protección de los elementos de la plataforma salva escaleras que debían instalarse en la calle.

“El Tribunal de Apelación reconoce que la solución menos gravosa, y con una incidencia mínima sobre el local, es la consistente en una plataforma elevadora en el lateral de la escalera exterior de acceso a la meseta del portal, que dependiendo del modelo ocuparía más o menos espacio (...)

Sin embargo, la deshecha por considerar que tiene el inconveniente de que su instalación sería en la calle o sin protección desde ésta, con lo que estaría sometida a inclemencias del tiempo y posibles actos vandálicos.

---

7 STS 10 marzo 2016 (rec. n° 268/2014) (Tol 5.669.105).

La ponderación que hace la Sentencia recurrida es razonable y lógica (...) La solución pasa, pues, por indagar, de la pericial practicada, si puede soslayarse ese peligro con una solución menos gravosa e invasiva que la de reducir el portal, agregar lo reducido al local comercial y compensar así a este por la pérdida del semisótano.

Y la respuesta es la inexistencia de prueba concluyente e inequívoca en ese sentido (...)"

## V. CONCLUSIÓN.

De la Jurisprudencia analizada se extrae la conclusión de que hoy en día, la instalación del servicio de ascensor por una comunidad de propietarios, afectando el derecho a la propiedad privada de terceros o comuneros, es un derecho casi ilimitado, y que únicamente cabrá su paralización por parte del afectado, acreditando, mediante prueba cumplida, que:

1º) O bien sufre pérdida de funcionalidad o habitabilidad en la perturbación de su derecho, y que ello supone exceder la figura de la servidumbre.

2º) O bien existen medidas alternativas menos gravosas.

