

Adopción de acuerdos (Art. 17 L 49/1960)

Introducción

Unanimidad

Mayoría cualificada

Mayoría simple

Supresión de barreras arquitectónicas

Afectando a elementos privativos

Sustitución

Introducción

La instalación "ex novo" de un ascensor puede implicar la alteración de un elemento común. Supone una revalorización del inmueble, así como la dotación al mismo de un elemento que ciertamente y para determinadas personas y condiciones, deviene imprescindible.

Unanimidad

La LPH , antes de la reforma, exigía el acuerdo unánime de los propietarios de los distintos pisos y locales del inmueble para llevar a cabo este tipo de obras. Considerando la regla de la unanimidad, rigurosa en exceso en cuanto obstaculizaba la realización de determinadas actuaciones que son convenientes para la Comunidad de Propietarios, la doctrina jurisprudencial, incluso antes de la reforma de la LPH , ha tendido a eliminar la exigencia de la unanimidad en los acuerdos afectantes al establecimiento ex novo del servicio de ascensor, por medio de la teoría del abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo por parte de quien trataba de impedir instalaciones beneficiosas para la mayoría.

Mayoría cualificada

La entrada en vigor de la Ley 8/1999 de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 julio 1960, ha supuesto una importante modificación en esta materia. El nuevo [Art. 17.2 L 49/1960](#) exige para la instalación de ascensor, no la unanimidad sino únicamente el voto favorable de las tres quintas partes de los presentes, que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. [AP Asturias 1ª 06-02-02](#)

De esta forma, se ha desterrado de la LPH la exigencia de unanimidad, dando paso a lo que la doctrina denomina "mayoría cualificada", con la intención de evitar que en la Comunidad exista el derecho de veto de un solo propietario para servicios específicos y de interés general, lo que supondría un freno para la modernización de las edificaciones antiguas que no disfrutaban de la instalación del ascensor. Y además la norma habrá que interpretarla siempre conforme a la realidad social del tiempo que haya de ser aplicada. [Art. 3.1 C.Civil](#)

Si las alteraciones que se producen en los elementos comunes para la instalación del ascensor son sustanciales, se exigirá el acuerdo cualificado de las tres quintas partes del total de propietarios que representasen las tres quintas partes de las cuotas de participación, ya que por lo general la instalación novedosa del ascensor no se puede ejecutar sin llevar a cabo obras de alteración de algún elemento común. Estos son los supuestos más numerosos en la práctica, puesto que la mayoría de los edificios carecen de acondicionamiento preciso a tal fin, siendo necesario abrir huecos ensanchando la escalera o precisando la demolición de ciertas partes o una modificación esencial del patio común: en estos casos, es evidente la alteración de elementos comunes de gran trascendencia. [Art. 17.1 L 49/1960](#)

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma, obligarán a todos los propietarios.

Mayoría simple

Si la instalación del ascensor no lleva aparejada ninguna modificación, ya que el edificio está preparado para su instalación, siendo únicamente necesaria la colocación y adaptación del mecanismo sin producirse ninguna alteración en la estructura del edificio, el acuerdo de instalación requerirá la mayoría simple de los propietarios. [Art. 17.1 L 49/1960](#)

Supresión de barreras arquitectónicas

Dado que la instalación de ascensores supone la eliminación de una barrera arquitectónica, en cuanto facilita la movilidad de los minusválidos -incluso favorece a las personas de avanzada edad-, al no tener que usar forzosamente las escaleras de acceso, la LPH facilita aún más la adopción de este tipo de acuerdos al requerir únicamente el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

La [AP Asturias 1ª 09-01-02](#) señala que la instalación del ascensor en edificio con personas minusválidas, no es una simple mejora sino una obra necesaria y requerida para la habitabilidad y uso del inmueble, por lo que basta para la adopción del acuerdo el voto favorable de la mayoría de propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Afectando a elementos privativos

Si la implantación del ascensor afectase a la parte privativa de cualquier propietario, sería imposible llevarla a cabo sin su consentimiento. [Art. 11 L 49/1960](#) .

Existen distintas posiciones:

- Según el [Art. 9.c L 49/1960](#) , el propietario debe permitir las servidumbres necesarias para la creación de los servicios comunes, mediante indemnización de daños y perjuicios, tal y como sería en el caso de instalación de un ascensor en patio privativo.
- Según otra parte de la doctrina, la servidumbre no podría privar del derecho de propiedad sobre elemento privativo, entendiéndose por tal acto como expropiación, siendo unicamente posible una privación del uso.

Sustitución

La antigüedad del ascensor que haga imposible su uso, permite que pueda cambiarse por otro análogo, bastando al efecto el acuerdo mayoritario pues se requiere para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble. [AP Alicante 1ª 08-02-02](#)

