

Mantenimiento y cuidado de los ascensores

La Comunidad de Propietarios está obligada a preservar en buen estado de los ascensores. Para ello debe contar con una empresa de mantenimiento que realice las revisiones oportunas de forma que se cumplan todas las condiciones técnicas de seguridad en su funcionamiento. Además, se llevarán a cabo las debidas inspecciones por parte de los denominados organismos de control autorizados cada determinado periodo de tiempo, según el mayor o menor uso que se le dé al aparato.

Si se incumple la normativa que regula el uso y funcionamiento de los elevadores, en caso de producirse algún accidente, sería responsable la Comunidad de Propietarios que es quien ostenta la titularidad de los aparatos, pero también la empresa con la que se tenga contratado el mantenimiento e incluso el administrador en el caso de que se le hubiera encomendado la tarea de vigilar el buen funcionamiento del ascensor.

Pero siempre y cuando la Comunidad de Propietarios haya delegado la responsabilidad de conservación en perfecto estado del elevador a una empresa de mantenimiento y haya observado las advertencias de los técnicos sobre su reparación y funcionamiento, la empresa sería la única responsable de un accidente si éste se produjera.

Si la pegatina que indica la fecha en la que debía haberse revisado el ascensor delata que el aparato no ha pasado la inspección, se puede denunciar esta situación ante el departamento autonómico de Industria.

Instalación de ascensores en la comunidad

La legislación vigente que regula la instalación de aparatos elevadores para discapacitados en un bloque de viviendas está recogida en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad, así como en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) de 49/10960.

Bien es cierto que el capítulo referente a la votación y la evitación del pago cuando éste sea superior a 3 mensualidades ordinarias no está muy claro, pero la doctrina mayoritaria opina:

- Que la Disposición Adicional Tercera de la Ley 51/2003 modifica varios artículos de la LPH de 49/10960, de forma que su redacción queda en lo que a este aspecto se refiere de la siguiente manera:

Art.-. 10.2 LPH " Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad o mayores de 70 años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para el uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes o, para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Art. 11.3 Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Art. 17 en cuanto a las mayorías, se aplicara este precepto sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta ley"

Según la doctrina del magistrado José Ignacio Álvarez Sánchez, de la sección 4ª de la Audiencia Provincial de Asturias, la ley 51/2003 trata de mejorar la situación de los discapacitados por lo que entiende que las obras de accesibilidad que sean necesarias para que esos puedan acceder o utilizar los servicios comunes y a instalar los dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior sólo se imponen de manera obligatoria cuando el coste no exceda de las mencionadas 3 mensualidades, con la excepción del Art. 11, es decir, que se tome el acuerdo de emprender estas obras en la junta por mayoría simple de los allí presentes. En ese caso esta obligación será para todos.

Por otro lado, el juez Juan Miguel Carreras Maraña, presidente de la Audiencia Provincial de Burgos, hace una distinción que nos puede ayudar. Diferencia el concepto accesibilidad (atendiendo a los artículos 10 y 11 de la LPH) cuando se trate de instalar en el edificio: rampas de acceso, elevadores mecánicos de sillas de ruedas, barandillas e incluso ascensores o montacargas, para que personas con discapacidad o mayores puedan acceder a sus viviendas, del de eliminación de barreras arquitectónicas (Art. 17 de la LPH): cuando se trate de suprimir barreras u obstáculos ya existentes en el inmueble que impidan o dificulten la entrada, la salida, el uso o la movilidad de personas con minusvalías, es decir, eliminar escaleras, rampas no adecuadas a este uso, o ascensores que impidan el uso a estas personas así como cualquier otro elemento arquitectónico que limite o dificulte el acceso o movilidad en el interior del edificio.

Este criterio es seguido por el magistrado Edmundo Rodríguez Achútegui, del Juzgado de 1ª Instancia nº 10 de Bilbao, que entiende que el acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios será de obligado cumplimiento para todos los propietarios.

Ascensor para personas con movilidad reducida

La supresión de las barreras arquitectónicas se incluye en el mandato constitucional, concretamente en el artículo 49, donde se ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los derechos de las personas con movilidad reducida.

Pero, ¿qué es una barrera arquitectónica? Es aquella que dificulta el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía, ya proceda de la estructura o del edificio o de las cosas comunes. En este sentido hay que aclarar que se incluyen en este apartado también los mayores de 70 años.

La Ley 8/1999 de Propiedad Horizontal (LPH) de 6 de abril se hace cargo de este precepto de manera detallada, y por ello, desde su redacción inicial hasta la reforma de 1999, ha intentado flexibilizar los requisitos de unanimidad para poder así cumplir el mandato constitucional.

Hay que tener en cuenta tanto la Ley 15/1995 de 30 de mayo de 1995 de Límites del Dominio sobre Bienes Inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, como la LPH, que establece en su artículo 17.1 que la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Se indica, asimismo, que los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

Si bien es cierto que, en su artículo 10.2, la LPH limita la obligación de la comunidad con el límite de que el importe total de las obras o de la instalación no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, para los que no estén de acuerdo, el artículo 11.3 precisa que, cuando se adopten los acuerdos válidamente para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Si no se obtiene la mayoría requerida, la Ley 15/1995 faculta a estas personas a pedir por escrito a la comunidad de propietarios el permiso para realizar las obras de adecuación de los elementos comunes a las necesidades impuestas por su minusvalía. Por ello esta ley confiere un privilegio a la propia persona discapacitada que consiste en la posibilidad de realizar las obras necesarias de adaptación, sin necesidad de acuerdo de comunitario, siempre claro está que costee las obras ella misma y haya seguido los requisitos de comunicación a la comunidad.

Las ejecuciones de obra para la adaptación de oficinas o viviendas para minusválidos, a efectos de fiscalidad, tributan por el IVA el 16%.