



Administradores de Fincas

PRIMERA PLANA

---

PRIMERA PLANA

---

## **Eliminación de barreras arquitectónicas: bajada a cota cero del ascensor**

Comentario crítico a la Sentencia del Tribunal Supremo de 10/5/2021. Número 276/2021, de 10 de mayo. Recurso 4128/2018. Ponente: Francisco Javier Arroyo Fiestas

**La sentencia del Tribunal Supremo de 11/2016, con fundamento en la doctrina jurisprudencial contenida en las precedentes dictadas por el Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2009 ; 7 de junio 2011 ; 6 de mayo y 3 de octubre de 2013, y 10 de febrero 2014, sobre interpretación de las cláusulas estatutarias que contienen exoneraciones genéricas a locales en materia de contribución a los gastos de ascensor o escaleras, con apoyo en el no uso del servicio, venía a concluir que tales exoneraciones genéricas también eran de aplicación a los supuestos de eliminación de barreras arquitectónicas consistentes en bajada del ascensor a cota cero.**

**JOSÉ ARTURO PÉREZ MIRALLES**

**Abogado. Doctor en Derecho**

**Miembro Comisión Legislación Consejo General**



Según refería la sentencia, “comprenden tanto los gastos **ordinarios** como los **extraordinarios**, y tanto para la conservación y funcionamiento del ascensor, como de los precisos para la reforma o **sustitución** de este o de las escaleras que ya existen y que simplemente se transforman para adecuarlas a una necesidad nueva, pues en ambos casos estamos ante unos locales que no tienen acceso al portal ni a la entrada ni tienen participación en uno ni en otro elemento y como tal están **excluidos** del coste que supondría la reforma pretendida por la Comunidad”.

## Edificios accesibles para todos los ciudadanos

En el anterior artículo publicado en la Revista del Consejo en el año 2017, dicha doctrina jurisprudencial fue objeto de crítica por quien suscribe el presente artículo al considerar, entonces, que los **gastos** derivados de obras para la **eliminación de barreras arquitectónicas** en los edificios, ya consistieran en la instalación *ex novo* de un ascensor o de plataforma salva-escaleras, o bien, como en el caso de la sentencia objeto de crítica, la **bajada a cota cero del ascensor**, eran fuente en los últimos años, de **conflictividad** en las comunidades de propietarios, en particular a la hora de interpretar cláusulas **estatutarias** que exoneran de participar en determinados gastos a los bajos, y que se tendía a una excesiva simplificación de la cuestión al confundir el elemento afectado, en el caso particular el **ascensor**, con el objeto de la obra, común a todas las que tienen por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas,

---

“Se sigue incidiendo en el error conceptual de equiparar los “gastos de ascensor” a los “gastos de eliminación de barreras arquitectónicas”, que es un concepto o gasto distinto”

---

a saber, alcanzar la condición de edificio accesible para todos los ciudadanos.

En la sentencia de 10/5/2021 del **Tribunal Supremo** -Sala de lo Civil. Sentencia núm. 276/2021, de 10 de mayo. Recurso 4128/2018-, y en las intermedias que recoge como doctrina de 5/4/2019 y 21/6/2018, se ha corregido esa doctrina inicial del Alto Tribunal contenida en la sentencia de 17/11/2016, y en las en ella citadas, y ya resulta calificada la **bajada a cota cero** del ascensor por la nueva doctrina como “**gasto de instalación**” del ascensor o “de ubicación *ex novo* del ascensor en una planta”, desechando, por tanto, la interpretación de que dicha bajada a cota cero sea una obra de conservación, reforma, adaptación o sustitución, del ascensor ya existente.

No obstante, y a nuestro entender, se sigue incidiendo en el **error** conceptual de equiparar los “gastos de ascensor” a los “gastos de eliminación de barreras arquitectónicas”, que es un concepto o gasto distinto, siendo en el segundo caso el verdadero fin perseguido por la comunidad con la obra de supresión de barreras arquitectónicas: el de la “**accesibilidad universal**”. Fin éste que nos define el

**Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, como “la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más **autónoma** y natural posible. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas, y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.”

## Cambio jurisprudencial insuficiente

No podemos, a pesar del cambio jurisprudencial, que es bienvenido pero **insuficiente**, seguir discrepando de la equiparación que se extrae de la sentencia entre los **gastos del ascensor** y los **gastos de eliminación de barreras arquitectónicas**, ya que, en definitiva, la sentencia comentada entiende la no aplicación de cláusula estatutaria exoneratoria para el bajo, no por razón de tratarse de eliminación de barrera arquitectónica, sino por cuanto el **bajar a cota cero el ascensor** es ubicar *ex novo* el ascensor en una planta, y como una operación distinta de su **mantenimiento**, conservación, reforma, sustitución o adaptación. Pero, y esto es lo **trascendente** a los efectos interpretativos de las normas estatutarias o de los acuerdos de junta de propietarios que participen esa naturaleza, sin abandonar la idea, en nuestra opinión equivocada, de que el servicio afectado y el gasto es “de ascensor”.

Por nuestra parte, seguimos manteniendo que el **concepto de gasto** de “ascensor”, “escalera”, “zaguán”, etcétera, son clases de **gastos distintos** del gasto de

“eliminación de barrera arquitectónica”, que es un concepto autónomo de los anteriores, tanto por sus **finés**, como por los **elementos alterados**, y por su fundamento social, que no han de confundirse. Si se quiere es una cuestión de conceptos, pero es importante a efectos de solventar cualquier duda interpretativa que pueda suscitarse, en especial, como decimos, a colación de las cláusulas estatutarias o acuerdos comunitarios.

De un lado, debe observarse que la eliminación de barreras arquitectónicas puede realizarse alterando el recorrido del ascensor bajándolo a cota cero, o también a través de otros medios o actuaciones tales como instalando una **rampa**, o un **salva-escaleras**, etcétera, pero siendo siempre la guía, o su razón de ser, la eliminación de la barrera arquitectónica. A la inversa, no siempre el instalar *ex novo* un ascensor en un edificio, o bajar un ascensor a cota cero, o reformar el zaguán o la escalera eliminando unos escalones, han de suponer o tener necesariamente como causa o sustento la eliminación de barrera arquitectónica en el sentido de procurar una **accesibilidad** que antes no existía, por cuanto, por ejemplo, puede obedecer la **reforma** del zaguán y la eliminación de unas escaleras, al menos principalmente, a una cuestión de necesidad de reubicar elementos, o por motivos puramente **estéticos**; o es posible que, donde se baja un ascensor a cota cero, existieran ya con anterioridad otros ascensores que vinieran descendiendo a dicho nivel, existiendo con anterioridad una accesibilidad suficiente en el edificio y sólo se tratara de mejorar o ampliar el número de ascensores que bajasen a cota cero. Si se quiere, no será lo más habitual, pero no es descartable, y es importante tener clara la razón de acometerse determinadas obras.

## Reforma de distintos elementos

Buena prueba de lo anteriormente expuesto, es que normalmente **una eliminación de bajada a cota cero** no sólo afecta a un **elemento o instalación**, sino que engloba en su conjunto una **reforma de distintos elementos**. Elementos o instalaciones que, si no fuera por razones de accesibilidad, ninguna reforma, reparación, mantenimiento, conservación o adaptación, ordinaria o extraordinaria, precisarían, ya que tanto el ascensor, como el zaguán o la escalera, o los buzones, o el cuadro eléctrico que ha de desplazarse, funcionan y están en correcto estado.

---

“Normalmente una eliminación de bajada a cota cero no solo afecta a un elemento o instalación, sino que engloba en su conjunto una reforma de distintos elementos”

---

Cuando no la constitución de **servidumbres obligatorias** sobre elementos privativos tales como determinados espacios de **plantas bajas** o **sótanos** para posibilitar los huecos precisos y necesarios en orden a la obra proyectada, teniendo derecho sus titulares a que la comunidad le resarza de los **daños** y **perjuicios** ocasionados según el artículo 9.1, letras c y d, de la Ley de Propiedad Horizontal. Y todo ello, con la consecuente y lógica afectación de la configuración y de la imagen o estética del zaguán y/o escalera, que igualmente es elemento común conforme dispone el artículo 396 del Código Civil.

En consecuencia, es claro que la eliminación de barreras es un **gasto con identidad propia**, no debiendo identificarlo singularmente en exclusividad con ninguno de los elementos afectados por la obra. De hecho, así como cuando un ascensor precisa de una reparación y ésta no se realiza, su funcionamiento se paraliza técnica o administrativamente, nada le ocurre a ese ascensor, y a su correcto funcionamiento, si no se produce la eliminación de una barrera arquitectónica. Como ningún mantenimiento u obra precisa, por sí mismo, el zaguán, escalera o el resto de los elementos, instalaciones o servicios comunes, que resultan afectados cuando bajamos un ascensor a cota cero, siendo la razón de su modificación el resultar preciso para hacer posible la accesibilidad del edificio.

## Fundamento social

Decíamos en su día, y mantenemos, que mientras el gasto relacionado con la “eliminación de barrera arquitectónica” persigue como finalidad una “condición”, la de que sea el “**edificio accesible o practicable**” por todas las personas, como calificativo que no existe y que busca alcanzarse en el concreto edificio, el gasto destinado al servicio de ascensor se reduce al correcto funcionamiento de un “aparato” ya existente.

Y respecto al **fundamento social** que subyace al aprobar eliminar una barrera arquitectónica, puede afirmarse que la eliminación de barreras arquitectónicas a través de alguno de los medios que nos dice el artículo **10.1.b de la LPH**, entre los que no sólo menciona de forma explícita la instalación de los “ascensores”, sino que también a modo de *numerus apertus* apunta a todo “dispositivo mecánico y electrónico”, entre lo que

---

“En consecuencia, es claro que la eliminación de barreras es un gasto con identidad propia, no debiendo identificarlo singularmente en exclusividad con ninguno de los elementos afectados por la obra”

---

entendemos debe incluirse también la **adaptación** de los ya existentes, como supone la **bajada a cota cero** de los ascensores, tiene un fundamento social cual es la **protección de las personas mayores de 70 años o con discapacidad**, encontrando el concepto de discapacitado en el ya mencionado Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre que regula los derechos de las personas con **discapacidad** y de su inclusión social, como situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su **participación** plena y efectiva en la **sociedad**, en igualdad de condiciones con las demás. Fundamento éste que concurre en todos estos casos de eliminación de barreras arquitectónicas, y que, por el contrario, no existe en actuaciones tales como una **reparación** o adaptación a normativas de seguridad de los ascensores.

Concluyamos, una vez más, con que las **exenciones** contenidas en los **estatutos** o mediante **acuerdos de junta de propietarios** a los **locales** en cuanto a su obligación de participar en los gastos “de zaguán”, “escaleras” o “ascensores”, ya sean exenciones genéricas, o ya relativas a mantenimientos, conservación, sustitución o adaptación, o incluso referidas a la instalación *ex novo* de un ascensor, **no deberían** extenderse o identificarse, aun cuando en ocasiones sean habitualmente el medio utilizado o elementos afectados, con estos otros supuestos de **gastos** de “eliminación de barreras arquitectónicas”, como la bajada a cota cero del ascensor, que tiene **identidad propia** en la medida que su finalidad, ámbito de actuación y fundamento, son claramente distintos y encuadrables todos ellos, al compartir los mismos caracteres, bajo la denominación de obras de accesibilidad universal, o de eliminación o supresión de barreras arquitectónicas ●