

PROPIEDAD HORIZONTAL Y OBRAS DE REHABILITACIÓN

CARLOS LALANA DEL CASTILLO

SUMARIO: I. SOBRE EL CONCEPTO DE OBRAS DE REHABILITACIÓN Y SUS DISTINTAS REPERCUSIONES: 1. *Dispersión normativa.* 2. *Nueva legislación impulsora de la rehabilitación.* 3. *Consideraciones del Ministerio de Fomento sobre las obras de rehabilitación.*– II. OBRAS DE REHABILITACIÓN EN LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES CONFORME A LOS ARTÍCULOS 7 Y 10 DE LA LPH: 1. *Obras en los elementos privativos.* 2. *Obras en los elementos comunes.*– III. OBRAS DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS: 1. *Personas discapacitadas o mayores de 70 años que vivan, trabajen o presten sus servicios en el inmueble.* 2. *Obras cuyo importe repercutido anualmente no excede de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.* 3. *Obras cuyo importe repercutido anualmente excede de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.* 4. *Obras de adaptación de vivienda arrendada.*– IV. OBRAS DE REHABILITACIÓN EN LOS ELEMENTOS COMUNES CONFORME AL ARTÍCULO 17.2 DE LA LPH (MEJORAS), Y OBRAS CONFORME AL ART 10.1b DE LA LPH (OBRAS NECESARIAS).– V. INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PARA ACCEDER A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.– VI. BIBLIOGRAFÍA

RESUMEN: Las obras de rehabilitación pueden realizarse en la vivienda propia proporcionando condiciones mínimas de superficie útil o mejorando su distribución, instalaciones, consumo energético iluminación, ventilación, o en elementos comunes de la Propiedad horizontal, de manera que mejoren la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética.

En la práctica, al particular o a la Comunidad de propietarios que va a acometer la obra les interesa que le permita obtener las deducciones legales correspondientes, por lo que hay que conectar la normativa civil, la fiscal y la administrativa.

Pero no toda obra de rehabilitación tiene el mismo tratamiento ni la misma exigencia en cuanto a su obligatoriedad o en su caso en cuanto a las mayorías requeridas en la votación de Junta de propietarios.

Palabras clave: rehabilitación; propiedad horizontal; mayorías requeridas.

ABSTRACT: *The works of rehabilitation can be performed in the homeownership by providing minimum conditions of useful surface or improving its distribution, facilities, energy consumption, lighting, ventilation, or on common elements of the horizontal property, in ways that improve the safety, sealing, accessibility and energy efficiency.*

In practice the individual or the Community of owners who are going to undertake the work are interested to obtain the corresponding legal deductions, so you have to connect the civil, the fiscal and the administrative regulations.

But not all rehabilitation work has the same treatment nor the same requirement in terms of its mandatory or in its case in regard to the required majorities in the vote of Board of owners.

Key words: rehabilitation; horizontal property; majorities required.

I. SOBRE EL CONCEPTO DE OBRAS DE REHABILITACIÓN Y SUS DISTINTAS REPERCUSIONES

1. Dispersión normativa

Es fundamental acotar qué entendemos por obras de rehabilitación y no basta para clarificar el tema la referencia a la Ley de Propiedad Horizontal y la distinción que hace la misma de obras que puede realizar cada propietario en sus elementos privativos al amparo del art. 7 de la misma, obras en los elementos comunes contempladas en el art. 10 LPH (necesarias) y obras de mejora del artículo 17 de la LPH porque además no todas las obras realizadas bajo el tenor de los artículos 7, 10 y 17 de la LPH son obras de rehabilitación. Por lo tanto deberemos referirnos a otros textos legales.

Y es que el concepto sobre obras de rehabilitación es muy amplio y está disperso en distintas normas. El artículo 1.1 del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, define las actuaciones de rehabilitación como «las adecuaciones constructivas o funcionales de viviendas o edificios cuyo destino principal sea el de vivienda», añadiendo el artículo 31 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia vivienda y suelo del Plan 2002-2005 como modalidades de esta actuación rehabilitadora las de remodelación de un edificio, adecuación estructural (garantizar su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez), adecuación funcional (accesos, estanqueidad, aislamiento térmico, redes generales de servicios, etc.) o adecuación de habitabilidad (condiciones mínimas para su uso conforme a su destino, medidas de ahorro de energía o de eliminación de barreras arquitectónicas y la ampliación del espacio habitable). Son, en esencia, obras dirigidas a cumplir los requisitos básicos que a toda edificación obliga el artículo 3º.1 de la Ley de Ordenación de la edificación, relativos a funcionalidad, seguridad y habitabilidad del edificio, más la posibilidad expresamente incluida en el artículo 31 del Real Decreto sobre financiación del Plan 2002-2005 de la ampliación del espacio habitable. Por su parte, el artículo 31 de la Ley Catalana 24/1991, de 29 de noviembre, sobre regulación de la vivienda, ya incluyó en el concepto de rehabilitación de vivienda la actuación dirigida a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio destinado predominantemente a un uso residencial, lo cual ha sido ratificado en los arts. 29 y ss. de la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Además cuando se realizan obras de rehabilitación se está sujeto a las obligaciones establecidas por normas no sólo civiles sino también administrativas, o fiscales. Incluso dentro de las normas civiles hay que considerar la pluralidad legislativa aplicable. A este respecto hay que citar la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación que deba darse a las modificaciones introducidas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, en cuanto afecta al seguro de garantías que debe constituirse según el art. 19 LOE y que afecta a las obras de rehabilitación.

Conforme a dicha resolución los supuestos en que se proceda no ya a la construcción de un nuevo edificio, sino a la rehabilitación de edificios construidos conviene tener presente que el nuevo párrafo tercero del apartado 1 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999 dispone que: «Tampoco será exigible la citada garantía en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley».

Para abordar el tema señala la resolución que es preciso partir de la situación existente hasta esta reforma de la Ley de 53/2002 de 30 de diciembre. La Disposición Transitoria Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación establece que «lo dispuesto en esta Ley (...) será de aplicación a las (...) obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor». Por tanto, en la actualidad ya estaban excluidas de la necesidad de constituir el seguro decenal las actuaciones de rehabilitación de edificios destinados principalmente a vivienda para cuyo proyecto de rehabilitación se hubiere solicitado la licencia antes del 6 de mayo de 2000, fecha de entrada en vigor de la Ley 38/99, y que por alterar la configuración arquitectónica del edificio estuvieren sujetas a dicha Ley, entendiéndose por alteración de la configuración arquitectónica la actuación que tenga el carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio [art. 2º.2.b) Ley de Ordenación de la Edificación]. Y no sólo las obras de rehabilitación de edificios ya existentes cuyo destino principal sea el de vivienda, sino también las actuaciones de reforma, modificación o ampliación, supuestos todos ellos englobados bajo el citado apartado 2.b) del artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Y en cuanto se refiere a la reforma llevada a cabo por la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social de 2002, el legislador ha impuesto dos requisitos para que pueda aplicarse la exención del seguro decenal:

a) En primer lugar, se exige que se trate de un supuesto de rehabilitación de edificio que implique una intervención total o parcial en los términos que resultan del referido artículo 2.2.b de la Ley 38/99. El término concretamente elegido por el legislador, «rehabilitación», confrontándolo con los supuestos de obras en los edificios ya existentes enumerados en el artículo 2.2.b de la ley, obligaría a entender que sólo en los casos de rehabilitación «estricto sensu» puede aplicarse la exoneración del seguro decenal, excluyendo las hipótesis de las obras de reforma, modificación o ampliación de edificios ya existentes. Avalarían esta idea la regla «inclusio unius, exclusio alterius» y que la norma que examinamos es de naturaleza excepcional, al derogar el régimen normal del seguro decenal para el caso particular que recoge, lo que conduce a una interpretación, no restrictiva, pero sí estricta. Se impone por tanto el estudio de qué se entiende por obra de rehabilitación de un edificio, en contraste con las de reforma, ampliación o modificación. Y en este sentido, recuérdese que, como se acaba de precisar, el artículo 1.1 del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, define las actuaciones de rehabilitación como «las adecuaciones constructivas o funcionales de (...) edificios cuyo destino principal sea el de vivienda», añadiendo el artículo 31 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia vivienda y suelo del Plan 2002-2005 como modalidades de esta actuación rehabilitadora las de remodelación de un edificio, adecuación estructural (garantizar su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez), adecuación funcional (accesos, estanqueidad, aislamiento térmico, redes generales de servicios, etc.) o adecuación de habitabilidad (condiciones mínimas para su uso conforme a su destino, medidas de ahorro de energía o de eliminación de barreras arquitectónicas y la ampliación del espacio habitable).

Son, en esencia, obras dirigidas a cumplir los requisitos básicos que a toda edificación obliga el artículo 3º.1 de la Ley de Ordenación de la edificación, relativos a funcionalidad, seguridad y habitabilidad del edificio, más la posibilidad expresamente incluida en el artículo 31 del Real Decreto sobre financiación del Plan 2002-2005 de la ampliación del espacio habitable. La amplitud del concepto legal de «rehabilitación» induce a pensar que, pese a su literalidad, también están excluidos del seguro decenal los casos en que la actuación rehabilitadora va unida a obras de reforma, ampliación o modificación del edificio que se realizan simultáneamente y bajo la misma licencia urbanística de edificación [cfr. arts. 4.c) y 5 del Real Decreto 2329/1983], quedando solamente sujetas a la prestación de la garantía del seguro de daños materiales o de caución las obras de reforma, ampliación o modificación del edificio que, por no venir exigidas por su deterioro, puedan catalogarse de mejora del inmueble, es decir, las que no tengan su causa en el deber de conservación impuesto a los propietarios de los edificios [art. 16.1 LOE].

Según la resolución desde el punto de vista registral, al tratarse de una cuestión urbanística y técnica, el Registrador habrá de atenerse a la calificación que a la obra concreta dé la licencia de edificación, también necesaria para este tipo de obras en las distintas normas urbanísticas autonómicas como lo estaba en el TRLS de 1992, de manera que no será preciso acreditar la constitución del seguro decenal si la licencia testimoniada autoriza una rehabilitación del edificio, aunque, además, permita su reforma o modificación, total o parcial, o a la ampliación de su volumetría, y, por el contrario, debe exigirse la justificación del seguro decenal cuando la licencia de edificación se limite a autorizar una obra autónoma de reforma, ampliación o modificación del edificio, no simultánea a una rehabilitación. Los casos dudosos se podrán resolver mediante certificación del arquitecto en la que conste que el proyecto se refiere a supuestos que la Ley de Ordenación de la Edificación establece como de rehabilitación, y por medio de la licencia municipal, que debe indicar a qué tipo de obras se refiere. En relación con ello, conviene destacar que si en un edificio de nueva planta se debe conservar la fachada por imperativo del Plan General de Ordenación Urbana, no cabe por ello dejar de entender que nos hallamos ante un supuesto de obra nueva, y no de mera rehabilitación; siendo por ello exigible sin lugar a dudas la constitución del seguro decenal.

b) En segundo lugar, es también exigible para la exoneración del seguro decenal respecto de los edificios en rehabilitación que la licencia para el proyecto de nueva construcción del edificio que se ha rehabilitado hubiese sido solicitada antes de la entrada en vigor de la Ley, término que hay que entender se refiere a la fecha de vigencia de la propia LOE, no de la Ley 53/2002, pues su artículo 105 se limita dar una nueva redacción a la disposición adicional segunda de la LOE, no a crear una nueva norma. Es evidente que el proyecto a que alude es el de construcción de nueva planta del edificio en que se ha realizado ahora la obra de rehabilitación, distinción entre nueva construcción y rehabilitación claramente recogida en el art. 2.2 LOE, y no a la licencia para el proyecto de rehabilitación del edificio, porque, como ya vimos, la no sujeción de cualquier obra en edificio ya existente cuando la licencia se ha solicitado con anterioridad al 6 de mayo de 2000 ya se declaraba en la Disposición Transitoria Primera de la LOE.

2. Nueva legislación impulsora de la rehabilitación

Recientemente también se ha referido a la rehabilitación el Consejo de Ministros de 5 de abril de 2013 al aprobar el Real Decreto 233/2013 de 5 de abril por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbanas 2013-2016.

Se contemplan ayudas a la rehabilitación edificatoria en edificios e instalaciones para mejorar su estado de conservación, garantizar la accesibilidad y mejorar la eficiencia energética.

Para poderlas recibir los inmuebles deberán tener una antigüedad anterior a 1981, al menos el 70% de su superficie debe tener uso residencial de vivienda y constituir el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

Podrán solicitar estas ayudas comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de viviendas.

Se concederán ayudas de hasta 4.000 € por vivienda para conservación, 2.000 € por vivienda para mejora de la eficiencia energética (5.000 € si se reduce en un 50% la demanda energética del edificio) y 4.000 € por vivienda para mejora de accesibilidad (art. 23.2 PEV).

En el caso de la regeneración urbana, se financiará la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización del espacio público o de edificación en sustitución de edificios demolidos.

Los beneficiarios serán quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación con ayudas de hasta 11.000 € por vivienda rehabilitada, 30.000 € por vivienda construida en sustitución de otra demolida y 2.000 € por vivienda para la obra de urbanización (art. 29.2 PEV).

El Ministerio de Industria, Energía y Turismo, a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) lanza un programa de rehabilitación energética de viviendas con el fin de mejorar el estado de conservación de los edificios de viviendas, su seguridad, habitabilidad, salubridad y accesibilidad. Con una dotación de 100 millones de euros, este programa busca promover la realización de medidas de ahorro y eficiencia sobre la envolvente y las instalaciones térmicas de los edificios existentes de uso residencial, y la incorporación de energías renovables (biomasa y geotermia, principalmente).

Podrán ser beneficiarios de las ayudas o de la financiación de este programa las comunidades de propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, las comunidades de bienes de los propietarios de edificios de viviendas no divididas horizontalmente y las personas físicas propietarias de un edificio de viviendas unifamiliar.

Se considerarán actuaciones susceptibles de ayuda las actuaciones integrales en edificios de viviendas siempre que comprendan una o varias de las siguientes medidas que mejoren la calificación energética del edificio o viviendas afectadas:

- Mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica de los edificios de viviendas existentes
- Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas de los edificios de viviendas existentes
- Sustitución de energía convencional por biomasa en las instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria de los edificios de viviendas existentes
- Sustitución de energía convencional por energía geotérmica en las instalaciones de calefacción, refrigeración y producción de agua caliente sanitaria de los edificios de viviendas existentes.

De cualquier forma cuando se habla de rehabilitación se distingue la rehabilitación de edificios de la rehabilitación de vivienda.

Esta legislación ha sido completada por la L3R al indicar las actuaciones sobre el medio urbano y sus fórmulas de ejecución.

En el Decreto de 14 de abril de 2009 del Gobierno de Aragón (1) cuando se refiere a la rehabilitación de edificios exige que tengan al menos un 50% de su superficie útil existente o resultante de las obras destinada al uso de vivienda.

(1) La Comunidad de Madrid considera como requisitos administrativos para acceder a las ayudas por rehabilitación los siguientes:

1. Haber obtenido la Calificación Provisional por parte de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, de las actuaciones subvencionables previamente a su ejecución.

Las ayudas previstas podrán ser anticipadas en un 50%, una vez concedida la Calificación Provisional.

2. Obtener la Calificación Definitiva, una vez concluidas y aprobadas las obras.

3. Cumplir los requisitos establecidos en la Orden de bases reguladoras y, en todo caso, los siguientes:

4. Además son requisitos generales:

4.1. El uso del edificio será residencial, en al menos un 50% del conjunto del número de viviendas y locales.

4.2. El edificio, al menos el 50% del conjunto del número de viviendas y locales, deberá destinarse a vivienda habitual y permanente.

4.3. La antigüedad de los edificios debe ser mayor de 25 años.

4.4. En el caso de edificios incluidos en un Área de Rehabilitación, el 50% de los edificios deberán destinarse a uso primordialmente residencial, y de estos, al menos el 70%, tener una antigüedad mayor a 25 años.

5. Y son requisitos específicos:

5.1. Las actuaciones de seguridad estructural que deban realizarse por causas ajenas a la conservación y mantenimiento del edificio, deben ser justificadas por un técnico competente en la materia.

5.2. En actuaciones de accesibilidad, la antigüedad del edificio debe ser mayor a 15 años. En caso de residir una persona con una discapacidad mayor o igual al 33% o una persona de 65 años o más, no será necesario cumplir este requisito de antigüedad.

Se entienden por obras de rehabilitación de edificios las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética en los elementos comunes del edificio, y en concreto las siguientes:

La adecuación estructural, que proporcione al edificio condiciones de seguridad constructiva, que garantice su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

La adecuación funcional, que proporcione al edificio condiciones suficientes respecto a los accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, incluyendo la adecuación de cubierta, así como la adaptación a la normativa vigente en materia de instalaciones. También se incluyen las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad a la legislación vigente así como las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de los edificios.

Para calificar como protegida una actuación de rehabilitación de edificio, se exigirá que los edificios objeto de remodelación dispongan de adecuación estructural y funcional o vayan a alcanzarlas simultáneamente; y los que van a ser rehabilitados para obtener la adecuación funcional dispongan ya de adecuación estructural.

En todo caso la norma prescribe que en edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanqueidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

Para la normativa aragonesa son obras de rehabilitación de vivienda:

1. Las que proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil y programa, distribución interior, instalaciones, servicios higiénicos e instalaciones de cocina, ventilación, iluminación natural y aireación.

2. Las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de la vivienda, entendiéndose por éstas las de adaptación de los cerramientos a los parámetros que exigen las respectivas normativas vigentes.

3. Las que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de instalaciones o aquellas que tengan por finalidad la accesibilidad universal, y en concreto las obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de las personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años, o aquellas que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas, así como la ampliación del espacio habitable conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 90 m². Y no hay que olvidar que existe una pluralidad de normativa autonómica y para

el particular o la comunidad que quiera realizar actuaciones en su vivienda o edificio va a ser fundamental que las obras de rehabilitación sean consideradas como tales por la normativa estatal y/o autonómica para poder ser beneficiarios de las ayudas, subvenciones y deducciones legales por lo que aunque una obra pueda ser considerada como de rehabilitación aplicando algunas de las normas legales mencionadas, realmente esto sólo va a interesar a comunidades y propietarios particulares en cuanto también quede amparada la actuación rehabilitadora concreta en las ayudas estatales o autonómicas dispensadas por las normas respectivas.

3. Consideraciones del Ministerio de Fomento sobre las obras de rehabilitación

Creo de interés aportar a continuación lo que el Ministerio de Fomento ha ido respondiendo a las preguntas de los particulares sobre si una obra podía considerarse o no de rehabilitación con efectos de deducción en el IRPF o de aplicación del IVA reducido:

— *¿La sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas y otros suministros son obras que están incluidas en el ámbito objetivo de la deducción?*

Se encuentran dentro del ámbito objetivo de la deducción las nuevas instalaciones que signifiquen mejorar los estándares de seguridad y habitabilidad precedentes o que busquen la adecuación a la normativa reglamentaria vigente (como, por ejemplo, reglamento para baja tensión, código técnico de la edificación en lo referente a fontanería y saneamiento, etc.).

También se incluyen en el ámbito objetivo de la deducción aquellas obras dirigidas a una utilización más eficiente del agua o de la electricidad.

Si la obra se realiza como mera ampliación de las instalaciones existentes (por ejemplo, dotar a la vivienda de un nuevo punto de luz o punto de agua), no entraría en el ámbito de la deducción. Tampoco si se realiza como simple mejora estética (por ejemplo, cambiar interruptores por otros de color, etc.).

— *¿La sustitución de los aparatos de aire acondicionado por otros más eficientes estaría incluida dentro del ámbito de la deducción?*

Si la actuación se limita a la sustitución del aparato eléctrico, sin la realización de ningún tipo de obra, queda fuera del ámbito de la deducción. Sería una actuación similar a cambiar cualquier electrodoméstico poco eficiente (lavadora, lavavajillas, etc.) por otro de mayor eficiencia, por ejemplo de clase A.

Sí podría aplicarse la deducción si previamente existía una instalación obsoleta e ineficiente y ha sido sustituida por una nueva instalación completa de aire acondicionado, con equipos de alto rendimiento, ya que se estarían realizando obras que contribuyen a mejorar la eficiencia energética en el consumo de la vivienda.

Para garantizar este aspecto, deberían instalarse equipos de alta eficiencia energética, según la clasificación reglamentaria equipos de las clases A o B.

Puede obtenerse información en la base de datos del IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía).

— *¿Se puede aplicar la deducción por la instalación de aire acondicionado nueva que no sustituye a otra anterior?*

Esta obra quedaría fuera del ámbito objetivo de la deducción, ya que una nueva instalación no supone ninguna mejora en la eficiencia energética de la vivienda.

— *¿La instalación de un ascensor (o rampa) si antes no lo había, queda siempre incluida?*

Sí. La instalación de un ascensor (o una rampa) se considera una mejora de la accesibilidad al edificio y sus viviendas.

— *¿Las obras de mejora en un ascensor o rampa ya existentes quedan siempre incluidas?*

Si el edificio ya está dotado de ascensor (o rampa) y las obras se efectúan para adaptarlo a la normativa vigente, para mejorar su seguridad, o para adecuarlo a las necesidades de personas con discapacidad (por ejemplo, ampliándolo cuando sea posible en el caso del ascensor, o disminuyendo la pendiente en el caso de rampas), también se consideraría dentro del ámbito objetivo de la deducción.

Si la actuación es meramente estética no entraría en el ámbito de deducción.

— *¿La sustitución de una instalación eléctrica con radiadores eléctricos por otra más eficiente se consideraría incluida dentro del ámbito objetivo de la deducción?*

Los radiadores eléctricos no utilizan ninguna instalación especial, por lo que sustituirlos no implica ninguna mejora de la instalación actual. Sería un caso análogo al de realizar obras para una nueva instalación, y esto quedaría fuera del ámbito de la deducción.

Sí se incluirían en el ámbito de la deducción las obras de mejora en los sistemas de instalaciones térmicas (calefacción o agua caliente) en la medida que mejoren su eficiencia energética o utilicen energías renovables. Por ejemplo, se incluiría la instalación de placas solares.

— *¿Puedo aplicar la deducción si cambio una caldera de gas por otra más eficiente?*

Si la actuación se limita a la sustitución de una caldera de gas, sin la realización de ningún tipo de obra, queda fuera del ámbito de la deducción. Sería una actuación similar a cambiar cualquier electrodoméstico poco eficiente por otro de mayor eficiencia, por ejemplo de clase A. No obstante, aunque no pueda aplicarse la deducción, existen ayudas para la sustitución de calderas y electrodomésticos por otros más eficientes que pueden consultarse en la página web del IDAE.

Sí se puede aplicar la deducción si la actuación implica realizar obras para mejorar las instalaciones térmicas existentes, en el sentido de aumentar su eficiencia energética o bien utilizar energías renovables.

— *¿Puedo aplicar la deducción por la sustitución de las ventanas de mi vivienda?*

Las obras de cambios de ventanas (acristalamiento y carpinterías) se incluyen en el ámbito objetivo de la deducción siempre que contribuyan a mejorar el aislamiento de la vivienda respecto a los materiales originales.

En el caso de sustitución de ventanas, deben instalarse ventanas de doble acristalamiento. En el caso de modificación de los perfiles de las ventanas, los nuevos deben incorporar rotura de puente térmico. También puede considerarse

incluido en el ámbito de la deducción la colocación de una doble ventana, instalando una nueva sobrepuesta a otra existente.

— *¿Tiene que ser la vivienda en la que realizo las obras mi vivienda habitual?*

No es necesario que la vivienda sea su vivienda habitual, admitiéndose la deducción por las obras realizadas en segundas viviendas o en viviendas alquiladas por particulares.

— *¿Puedo aplicar la deducción a obras realizadas en un inmueble que utilizo como despacho profesional, plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos?*

No, la deducción no puede aplicarse en estos casos.

— *¿Puedo aplicar la deducción si las obras que se han realizado en mi vivienda o edificio han sido impuestas por la Administración tras una Inspección Técnica de Edificios?*

En estos casos se puede aplicar la deducción, siempre y cuando las obras no hayan sido meramente estéticas (por ejemplo, pintura de fachada o pintura de escalera).

Se puede aplicar la deducción si se ha actuado sobre elementos estructurales del edificio para reforzarlos (cimientos, forjados, vigas...), para eliminar humedades, para mejorar la accesibilidad (ascensores, rampas...) o para mejorar la eficiencia energética del edificio o de sus viviendas.

— *¿Puedo aplicar la deducción por la contratación de una línea ADSL o la televisión digital de pago por los gastos de compra de equipos, gastos de mano de obra y materiales o cuotas mensuales pagadas al operador telefónico por la prestación de los servicios de ADSL y TDT de pago?*

No, ya que estas actuaciones no tienen la consideración de obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación en el edificio en el que se encuentre la vivienda del contribuyente, para permitir el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda del contribuyente.

— *¿Puedo aplicar la deducción si acometo obras para cerrar la terraza de mi vivienda, instalando doble acristalamiento?*

En el caso de cerramiento de terrazas, tendaderos, etc., donde se gane superficie habitable a la vivienda, las obras no se pueden acoger a la deducción, al tratarse de nuevos cerramientos.

— *Si cambio el suelo de mi vivienda para instalar parquet. ¿Puedo aplicar la deducción?*

En general no puede aplicarse por este concepto. Cambiar el suelo es una acción con fines meramente estéticos y no produce mejoras en el aislamiento de la envolvente del edificio.

— *Si realizo obras en mi cocina / baño, incluyendo el cambio de mobiliario. ¿Puedo aplicar la deducción?*

Generalmente no. En el caso de cambio de mobiliarios de cocina, baño, armarios, muebles etc., no se está contribuyendo en ninguna forma a la eficiencia energética, seguridad y estanqueidad o accesibilidad del edificio.

Sí se podría aplicar la deducción para obras de mejora de la instalación de gas o eléctrica, con el fin de adaptarla a la normativa vigente. Es decir, si la instalación anterior no cumplía la normativa y la actual sí la cumple. En este caso se mejora la seguridad de la vivienda.

También se podría aplicar la deducción si las obras tienen por objeto mejorar la accesibilidad, por ejemplo, cambiar una bañera por una ducha o adaptar los muebles de cocina y baño para permitir su uso por personas con discapacidad.

— *¿Puedo aplicar la deducción por un cambio de puertas interiores? ¿Y en el caso de puertas exteriores?*

En el caso de obras para el cambio de puertas interiores del edificio o puertas interiores de una vivienda, no se mejora la estanqueidad ni la seguridad estructural del edificio.

Podría considerarse que se mejora la seguridad en el caso de instalar puertas ignífugas de protección contra incendios, y en ese caso sí sería de aplicación la deducción.

En el caso de puertas exteriores, sólo se podría aplicar la deducción si puede acreditarse una mejora en la estanqueidad del edificio (por ejemplo, si la puerta anterior tenía deficiencias en cuanto a aislamiento del exterior), o la mejora de la seguridad estructural del edificio (por ejemplo, protección frente a incendios).

También se puede aplicar la deducción si el cambio de las puertas es necesario para mejorar la accesibilidad (por ejemplo, instalando algún dispositivo que facilite la apertura de la puerta a personas con movilidad reducida).

— *¿Puede aplicarse la deducción por cambios en el portero automático? ¿Y por la instalación de una alarma?*

No, en estos casos no se está actuando para mejorar la seguridad estructural del edificio.

— *¿Dan derecho a deducción las obras llevadas a cabo por una comunidad de propietarios?*

Sí. La cuantía susceptible de formar la base de la deducción de cada contribuyente vendrá determinada por el resultado de aplicar a los importes satisfechos del coste de las obras efectuadas por la comunidad de propietarios, el coeficiente de participación que tuviese en la misma.

— *Si la comunidad de propietarios en la que vivo ha realizado una obra en un elemento común, ¿tengo derecho a la deducción?*

Depende del lugar de la comunidad donde se realicen las obras.

Aun cuando el tipo de obra efectuada pudiera estar comprendida dentro del ámbito objetivo de esta deducción, nunca se podrá aplicar la misma si las citadas obras se efectúan en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

Por el contrario, si las obras se realizan en otros elementos comunes (portería, escaleras, azotea...) sí podrían ser susceptibles, según su naturaleza, de beneficiarse de la deducción.

La deducción por obras de mejora en la vivienda se aplica sobre las cantidades satisfechas en el año, sin que la normativa reguladora de la misma establezca reglas especiales para los casos en los que se utilice financiación ajena.

Por tanto, en el año en el que se ha satisfecho el importe de las obras se aplicará la deducción sobre el importe total satisfecho (16.000 euros), con independencia de que exista o no financiación ajena y sin perjuicio del límite máximo aplicable a la base anual de la deducción.

En consecuencia, las cantidades satisfechas por el préstamo no dan derecho a la deducción.

— *En el caso de una comunidad de propietarios que va a realizar en los próximos años obras de mejora en el edificio, para lo cual ha aprobado derramas para cada uno de los propietarios de las viviendas del inmueble, ¿pueden aplicar los propietarios la deducción por obras de mejora por las derramas satisfechas en ejercicios anteriores al de realización de las obras?*

No. La deducción se aplica sobre las cantidades satisfechas por las obras de mejora en viviendas sin que las derramas para esa finalidad tengan esa consideración.

La deducción se aplicará cuando la comunidad de propietarios satisfaga el importe de las obras de mejora realizadas, por lo que será en ese momento cuando cada uno de los propietarios podrá aplicar la deducción sobre la parte del importe satisfecho que le corresponda.

— *¿A qué tipo de obras, distintas a las de rehabilitación, es aplicable el tipo impositivo del 10 por ciento de IVA?*

Hasta el 13/04/2010 se aplicaba el tipo del 8 por ciento (hoy 10% al ser el tipo reducido) si se trataba de ejecuciones de obra de albañilería y no de otro tipo.

Desde el 14/04/2010 y hasta el 31/12/2012, se aplica el 10% a las ejecuciones de obra de renovación y reparación en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas. En este concepto se pueden incluir las obras de albañilería, fontanería, electricidad, pintura, carpintería, etc.

— *¿Qué se entiende por «materiales aportados» en obras de renovación y reparación?*

Todos aquellos bienes corporales que, en ejecución de dichas obras, queden incorporados materialmente al edificio, directamente o previa su transformación, tales como los ladrillos, piedras, cal, arena, yeso y otros materiales que sean necesarios para llevar a cabo las correspondientes actuaciones de renovación o reforma, incluidas las actuaciones subcontratadas a terceros.

No tendrán la referida consideración de «materiales aportados» aquellos bienes utilizados como medios de producción por el empresario que lleve a cabo las operaciones de renovación o reparación, que no se incorporan materialmente al edificio al que la obra se refiere, tales como maquinaria, herramientas, etc.

— *¿Cómo se aplica el requisito referido al coste de materiales en el caso de obras de renovación y reparación?*

Quien realice las obras no debe aportar materiales cuyo coste supere el 40 por ciento de la base imponible de la operación (desde el artículo 23 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, antes era el 33 por ciento de la base imponible). Por ejemplo:

La colocación del suelo de una vivienda por 10.000 €, correspondiendo 4.000 € a materiales aportados por quien realiza la obra, tributa toda ella al 10 por ciento de IVA.

Una obra por un importe total de 10.000 €, si los materiales aportados ascienden a 5.000 €, tributa, sin embargo, al tipo general del 21 por ciento de IVA.

En la factura se hará constar el coste de los materiales aportados o que se cumple el requisito de no exceder del 40% de la base imponible.

Dentro de una misma ejecución de obra, calificada globalmente como entrega de bienes, no podrá diferenciarse la parte correspondiente al servicio que lleve

consigo con el objetivo de forzar la tributación de esa parte al tipo del 10 por ciento. En el segundo ejemplo planteado no cabría facturar por separado una entrega de materiales de 5.000 € aplicando el 21 por ciento y una prestación de servicios de 5.000 € a un tipo del 10 por ciento.

— *¿Es aplicable el tipo impositivo del 10 por ciento de IVA a los servicios de reparación de viviendas aseguradas?*

Tributarán al 10 por ciento cuando el asegurado que utiliza la vivienda para uso particular, o la comunidad de propietarios, contratan directamente con la empresa de reparaciones quedando obligados frente a la misma a efectuar el pago.

Por el contrario, tributarán al 21 por ciento cuando la compañía de seguros sea la destinataria jurídica de las reparaciones, y por consiguiente, quien conste como tal en las correspondientes facturas.

— *¿Cuál es el tipo impositivo aplicable en las reparaciones de una vivienda alquilada efectuadas por el propietario?*

Se aplica un 21 por ciento de IVA pues el propietario, destinatario de los servicios de reparación, destina la vivienda al arrendamiento y no al uso particular.

— *¿Se aplica el tipo impositivo del 10 por ciento de IVA a los servicios de mantenimiento de ascensores, calderas o instalaciones eléctricas en comunidades de propietarios?*

No. El tipo reducido se aplica a las ejecuciones de obra de renovación y reparación. El mantenimiento de instalaciones no tiene la consideración de ejecución de obra, por lo que el tipo impositivo aplicable a estas operaciones será el 21 por ciento.

— *¿Se aplica el tipo impositivo del 10 por ciento de IVA a las obras de reparación o renovación de piscinas en viviendas o en comunidades de propietarios?*

No. Las piscinas no se consideran edificios o partes de los mismos destinados a vivienda. El tipo impositivo aplicable será el 21 por ciento.

— *La instalación de un ascensor en un edificio de viviendas ¿se considera obra de rehabilitación?*

Sí, se les aplicará el tipo impositivo del 10 por ciento de IVA siempre y cuando formen parte de un proyecto global de rehabilitación cuyo coste exceda del 25 por ciento del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación con exclusión del valor del suelo.

— *¿Qué elementos se deben computar para calcular el coste global de unas obras de rehabilitación?*

Se considerará coste total de las obras o coste total del proyecto de rehabilitación el importe total, Impuesto sobre el Valor Añadido excluido, que soporte el promotor como consecuencia de las entregas de bienes y prestaciones de servicios que se deriven de la rehabilitación, incluidos los servicios que le sean prestados por el personal técnico que dirija las obras. Dentro del concepto de coste total del proyecto de rehabilitación también se incluirá el de la licencia de obras que resulte preceptiva al efecto.

II. OBRAS DE REHABILITACIÓN EN LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES CONFORME A LOS ARTÍCULOS 7 Y 10 DE LA LPH

1. Obras en los elementos privativos

Según el art. 7.1 LPH el propietario de cada piso o local puede modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

Por lo tanto el propietario pueda alterar la distribución interior de su piso o local, o las instalaciones o servicios que se comprendan en su vivienda privativa.

Se prohíben las obras realizadas en viviendas (también locales) que menoscaben la seguridad del edificio. Parece que si las obras tienen un proyecto firmado por un técnico competente, y existe concesión de licencia, siempre que sea legalmente exigible, no se altera la seguridad del edificio.

Si la vivienda está arrendada el arrendatario necesita recabar el consentimiento del arrendador si la obra tiene carácter permanente y va a modificar la configuración del espacio arrendado, ya que si no lo hace éste puede resolver el contrato de arrendamiento, según el art. 114.7 del Texto Refundido de la Ley de arrendamientos de 1964 para los arrendamientos anteriores a 1 de enero de 1994 y según el art. 27.2 d de la LAU de 1994 para los arrendamientos posteriores a dicha fecha (2).

También se condiciona la posibilidad de realizar obras que alteren la estructura general del inmueble, entendida como la distribución física o jurídica de los elementos que componen la propiedad horizontal, tal y como se encuentran configurados en el título constitutivo de la propiedad horizontal a lo dispuesto por los arts. 10.1d) y e) LPrH, que considera necesarias al tratarse de obras en el ámbito de la rehabilitación, regeneración o renovación urbanas impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios:

«d) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la construcción de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el art. 17.4 del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que

(2) Una recopilación de sentencias sobre resolución del contrato por obras inconscitadas se puede consultar en Sepín, arrendamientos urbanos, septiembre-octubre 2009, n° 301, pp. 53 a 126.

resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

e) Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.»

Lo mismo puede aplicarse a la alteración de la configuración exterior del edificio si está dentro del ámbito de la rehabilitación, renovación o regeneración urbana.

En realidad hasta la reforma de la LPH realizada por la L3R cualquier obra que alterase la estructura general del inmueble interior o exteriormente necesitaba del consentimiento de la Junta de propietarios, mientras que, actualmente, si son obras que se refieren a la rehabilitación, regeneración o renovación urbanas, no la necesitan, al considerarlas el art.10 de dicha ley como obras necesarias que no requieren del acuerdo de la Junta de propietarios, aunque modifiquen el título constitutivo o los Estatutos.

Por lo tanto actualmente en los demás casos que no sean de rehabilitación, regeneración o renovación urbana si se sigue exigiendo el consentimiento de la Junta de propietarios para que pueda procederse a la unión, división, segregación o agregación de pisos o locales, ya que se modificaría el título constitutivo y si existiera una cláusula en los estatutos de la comunidad de propietarios que eximiera de la necesidad de consentimiento de la Junta de propietarios para realizar este tipo de obras habría que considerarla nula según jurisprudencia mayoritaria.

Y lo mismo cabe comentar respecto a las obras en elementos privativos que alteren la configuración exterior o fachada del edificio que no sean de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas que necesitarán del consentimiento de la Junta de Propietarios, sin que baste la licencia municipal para no pedir autorización a la comunidad.

Y si las obras afectan al título constitutivo y no son de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas se requiere la unanimidad total de los propietarios que representen el total de las cuotas de participación según el art. 17.6 de la LPH.

Para estas obras que no son de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas en que necesitamos el consentimiento de la Junta de propietarios podemos aplicar lo dispuesto por el Tribunal Supremo respecto a que es posible que el consentimiento de la comunidad sea otorgado de forma tácita. Para el

TS ha de estarse a los hechos concretos para decidir si el silencio puede ser apreciado como consentimiento tácito o manifestación de una determinada voluntad; para poder establecer si en un determinado supuesto se ha producido un silencio por parte de la comunidad de propietarios capaz de ser interpretado como un consentimiento tácito, deberán valorarse las relaciones preexistentes entre las partes, la conducta o comportamiento de éstas y las circunstancias que preceden y acompañan al silencio susceptible de ser interpretado como asentimiento (3)

Conocimiento no equivale a consentimiento tal y como indica el TS, por lo que la ejecución de las obras a vista, ciencia y paciencia de la comunidad y sin oposición de esta durante su ejecución no supone consentimiento tácito de la comunidad

Las obras de rehabilitación privativas tampoco pueden perjudicar los derechos de otros propietarios sin su consentimiento, salvo que vengan impuestas por la Administración. Si algún propietario es perjudicado podrá instar la cesación de la actividad lesiva o la reposición del elemento alterado, y así lo viene admitiendo la jurisprudencia .

No podemos olvidar tampoco la obligación de comunicación del propietario que pretende realizar las obras al representante de la comunidad, pudiendo calificar esta obligación como de información y que sólo es necesaria en obras de cierta entidad.

Aunque la ley no prevé ninguna sanción en caso de inobservancia de esta obligación de comunicación previa, sí ha podido verse alguna sanción en los estatutos o en las normas de régimen interior.

2. Obras en los elementos comunes (4)

Hay que distinguir las obras de conservación de las obras de rehabilitación. Las obras de conservación están destinadas a mantener el edificio en perfecto uso y a corregir sus deterioros, aunque el mandato de la LPH se refiere no solo al edificio sino también a los servicios (5). Las obras de rehabilitación son las que permiten la remodelación del edificio y su adaptación estructural, funcional o de habitabilidad.

(3) STS 27-7-11, El Derecho Jurisprudencia 155187 en adelante EDJ; Auto del TS de 22-03-11, EDJ 30452.

(4) Son de interés las sentencias sobre obras en elementos comunes citadas en Sepín, Propiedad horizontal, septiembre-octubre 2010, pp. 41-126.

(5) En este sentido se manifiesta HERRERO DE EGAÑA OCTAVIO DE TOLEDO, F., «Estudios sobre Propiedad Horizontal», en *IX Obras de conservación del edificio y de accesibilidad*, La Ley, 2009, p. 397.

Las obras de rehabilitación pueden ser obras necesarias para la adecuación estructural garantizando la seguridad de la estructura del edificio o para la adecuación funcional de los edificios proporcionándole las debidas condiciones de accesibilidad, estanqueidad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, etc.

Las obras de rehabilitación tienden a modernizar o renovar el parque de edificios, optimizando las condiciones de habitabilidad de las viviendas individuales y la accesibilidad y seguridad de los edificios en su conjunto. Se trata así de evitar el deterioro y obsolescencia progresiva de los edificios, sus instalaciones y servicios.

Todas las comunidades autónomas tienen políticas de fomento de la rehabilitación de los edificios con el objeto de mejorar la eficiencia energética e hídrica de los mismos, las condiciones de seguridad y accesibilidad de los inmuebles, y de garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades por parte de las personas con discapacidad.

El fomento de la rehabilitación ha llevado a la Administración a habilitar una inspección técnica de los edificios con carácter periódico de la que puede derivar la imposición a la comunidad de la ejecución de obras de adaptación en el edificio para asegurar que el mismo reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y estanqueidad exigidas.

Aunque cualquier alteración de la estructura del edificio o de las cosas comunes que no sea una actuación de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, ni de establecimiento de nuevos servicios comunes de interés general o de acceso a los servicios de telecomunicación (en estos casos el art. 17 de la LPH impone mayorías específicas para su aprobación), al afectar al título constitutivo debe someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo, lo cual exige unanimidad de todos los propietarios, bastando la no oposición de los no asistentes a Junta según el art. 17.6 de la LPH.

La instalación de un ascensor o su reparación que si tratan de eliminar barreras arquitectónicas se consideran necesarias por muchas decisiones jurisprudenciales, aunque el artículo 17.2 de la LPH al aplicar el art. 10.1.b) de la LPH, si excede su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las ayudas o subvenciones públicas, de 12 mensualidades de gastos comunes, exige voto favorable de mayoría de propietarios que representen la mayoría de cuotas de participación.

Las obras que no alteren la estructura de las cosas comunes y que no sean de rehabilitación, regeneración o renovación urbana ni se refieran a los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, ni a instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación, no deben quedar sujetas al régimen de una-

nimidad. Bastará para las mismas el régimen de mayorías residual establecido en el art. 17.7 de la LPH, bastando el voto favorable de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Y en segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes (6).

(6) Sabemos que si se trata de establecimiento de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general hay que aplicar el art. 17.3 de la LPH que exige mayoría de 3/5 que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, y que si se trata de obras cuyo importe no exceda de tres mensualidades de gastos comunes se exige la mayoría anteriormente indicada por el art. 17.4 de la LPH.

Son casos de obras necesarias según los Tribunales de Justicia, tal y como indica ECHEVARRÍA SUMMERS en *Memento Propiedad Horizontal 2012-2013*, pp. 172-174, las siguientes:

— Las de instalación de ascensor cuando se pruebe que la obra trata de suprimir barreras arquitectónicas para personas con discapacidad, por residir, trabajar o prestar sus servicios en el edificio alguna persona con discapacidad o mayor de 70 años de edad (AP Barcelona 13-10-08 y 16-5-06; AP Bizkaia 13-9-07, EDJ 267699; AP Alicante 15-3-07, EDJ 81027; AP Bizkaia 17-9-02, EDJ 60347; AP Asturias 27-11-01). De hecho, el Tribunal Supremo ya había apuntado esta solución antes incluso de la reforma de la LPH operada en el año 1999 (STS 18-12-08, EDJ 234517; 18-12-08, EDJ 234518; 22-9-97, EDJ 5781; 5-7-95, EDJ 4739; 3-2-94, EDJ 868).

(Sin embargo el TS declara en sentencia de 14-2-2012 que no procede la instalación del ascensor si hay privación del derecho de uso exclusivo del patio común a un propietario. En el mismo sentido se manifiestan la SAP Madrid de 31-10-2008 y la SAP de Madrid de 18-3-2008. Por el contrario permiten la instalación aunque el patio privativo quede afectado la STS de 11-2-2009, la SAP de Vizcaya de 19-5-2003 y la SAP de Almería de 21-3-2000. Todas ellas citadas en Sepín, *Propiedad horizontal*, 4º trimestre 2012, nº 315, pp. 17-21.)

— Reparaciones y sustitución de ascensor. Entre las actuaciones indicadas se comprenden sin afán de exhaustividad la instalación de sistemas de emergencia en los ascensores, la instalación de puertas interiores reglamentarias, la instalación de amortiguadores de contrapesos adecuados, la sustitución del alumbrado de la cabina, la adecuación a la normativa del acceso al cuarto de poleas y la ampliación del recorrido del ascensor con la finalidad de eliminar barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y movilidad de las personas con discapacidad. Si las mismas vienen exigidas por la normativa vigente, habrán de tener siempre la condición de obras necesarias, con las consecuencias que de ello se derivan (STS 22-9-97, EDJ 5781; 5-7-95, EDJ 4739; 3-2-94, EDJ 868; 30-12-93, EDJ 11955; Y más recientemente STS 28-9-06, EDJ 275341; TSJ Navarra 18-12-08, EDJ 348220; SAP Salamanca 22-10-07; SAP Navarra 14-9-02, EDJ 41949; SAP Asturias 22-1-07, EDJ 35015).

— También tienen carácter necesario según los Tribunales a las obras por las cuales se procede a la apertura de una puerta de acceso al ascensor en una planta en la que no existía (planta entresuelo), por cuanto que se trata de un actuación que no sólo se encuentra dirigida a suprimir barreras arquitectónicas, sino que, además, resulta exigida para la adecuada habitabilidad y normalización del disfrute del edificio y sus elementos comunes por los diferentes propietarios (SAP Gerona 15-7-09, EDJ 254964).

— Sustitución del sistema de calefacción El Tribunal Supremo ha calificado como obra necesaria la sustitución de los antiguos elementos de calefacción, así como el cambio de sistema de calefacción, cuando el original incumple la normativa vigente en un determinado momento. Del mismo modo ha insistido en que el carácter de obra necesaria hace que se encuentre sujeto no al riguroso régimen de la unanimidad, sino al de las mayorías de propietarios y cuotas que se establecen en la LPH

art.17.4 y sin que puedan conceptuarse como actuaciones que impliquen, sin más, una modificación del título constitutivo STS de 23-10-95, EDJ 5217; SAP Asturias 22-1-07, EDJ 35015).

— Impermeabilización de terrazas y zonas comunitarias Para el Tribunal Supremo la ejecución de las obras necesarias no es sólo un derecho de los propietarios, sino también una obligación, ya que las comunidades de propietarios tienen el deber de ejecutar cuantas reparaciones y obras sean necesarias, no sólo para la adecuada conservación del inmueble, sino también para evitar que la existencia de defectos en los elementos comunes impidan o menoscaben el derecho que los comuneros tienen sobre el goce y disfrute de los elementos privativos. De modo que la comunidad de propietarios será responsable de los daños que se les ocasionen a los propietarios individuales por el incumplimiento de su obligación de ejecutar las obras necesarias. Aplicando dicha doctrina al caso que ahora nos ocupa, la comunidad será responsable frente al propietario concreto, de las humedades que se le ocasionen en su vivienda por el incumplimiento de la obligación de conservarlas adecuadamente o de ejecutar las obras necesarias de impermeabilización (TSJ Navarra 29-6-95, EDJ 12114; STS 17-2-93, EDJ 1505; SAP Sta. Cruz de Tenerife 29-4-09, EDJ 125959; SAP Barcelona 29-4-08, EDJ 134843; SAP Málaga 10-4-08, EDJ 126187; SAP Ávila 28-5-07, EDJ 206340; SAP Pontevedra 14-2-07, EDJ 117079; SAP Bizkaia 12-7-01, EDJ 75774; SAP Madrid 244-06, EDJ 95536; SAP La Coruña 18-5-06, EDJ 72405).

Una vez acordada una obra de reimpermeabilización de una terraza y aprobada su ejecución como obra necesaria al amparo de un informe técnico, corresponde a quien impugne el acuerdo demostrar que la obra no resulta necesaria SAP Zaragoza 22-3-07).

— Reparación de balcones y sustitución de barandillas Del mismo modo que sucede con las terrazas, el Tribunal Supremo ha insistido en la obligación que tienen las comunidades de propietarios de ejecutar las obras de conservación y reparación necesarias de los balcones, ya que, aunque se encuentren vinculados a un piso o local de carácter privativo, tienen la consideración de elementos comunes. El incumplimiento de la obligación de ejecutar las obras necesarias sobre estos elementos llevará aparejado la imputación de responsabilidad por todos los daños y perjuicios que se puedan ocasionar a terceros —incluyendo en este término a los propios propietarios individuales del edificio— SAP Madrid 27-10-09; SAP Gerona 11-1-01, EDJ 13058).

— En la misma línea, se vienen entendiendo como necesarias las actuaciones de sustitución de las barandillas exteriores que vengan motivadas en el deteriorado estado de las anteriores y ello aunque dicho cambio obligue a utilizar otro tipo de material SAP Tarragona 2-1-09, EDJ 24534).

— Obras de conexión con el alcantarillado general y obras de reparación y conservación de la fosa séptica Dentro del carácter de obra necesaria el Tribunal Supremo ha incluido, también, las actuaciones necesarias para la adecuada y reglamentaria conexión de las canalizaciones y servicios de la comunidad con la red general, ya sea la eléctrica, la de alcantarillado o cualquier otra similar SAP Murcia 17-3-09, EDJ 138750).

— Reparaciones necesarias en techos y paredes exteriores del edificio Los tribunales reconocen el carácter de necesarias de las actuaciones en fachadas y cubiertas de los edificios cuando de las pruebas practicadas, especialmente las periciales, resulta acreditada la necesidad de dichas obras. En cualquier caso, y habiendo la Junta de propietarios adoptado el acuerdo asignando a las obras el carácter de obras necesarias, se requerirá que sea el propietario impugnante quien acredite que efectivamente las obras no tenían dicho carácter, tratándose de meras mejoras (SAP Barcelona 25-2-09, EDJ 184876; SAP Zamora 29-1-01).

— Adecuación de las antenas de televisión. Los tribunales vienen atribuyendo el carácter de obra necesaria para el sostenimiento del inmuebles, sus servicios e instalaciones a las actuaciones de adaptación o renovación en materia de servicios de telecomunicación, y en especial para el impulso de la TDT una vez producido el denominado «apagón analógico». No se trata, pues, de obras de lujo o simples mejoras, sino de obras necesarias para garantizar no sólo la habitabilidad, sino, en especial, la funcionalidad del edificio, haciendo posible el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información (SAP Badajoz 20-3-09, EDJ 63637; en contra SAP Pontevedra 4-11-02, EDJ 71306).

III. OBRAS DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS (7)

1. Personas discapacitadas o mayores de 70 años que vivan, trabajen o presten servicios en el inmueble

Puede tratarse de propietarios, usufructuarios, personas con derecho de uso y habitación, arrendatarios que vivan en el inmueble, o personas que trabajen o presten servicios gratuitamente en el inmueble.

— Actuaciones de limpieza y desinsectación del edificio. Los tribunales consideran como necesaria y sujeta al mero requisito de las mayorías previstas en la LPH art. 17.4 a las actuaciones de desinsectación y limpieza en los casos de plagas (SAP Málaga 74-08).

— Reparación y sustitución de tuberías y canalizaciones comunes. Dentro de la obligación y mantenimiento de los elementos comunes que la LPH impone a la comunidad de propietarios se encuentran incluidas todas cuantas actuaciones sean precisas para mantener en perfecto estado de conservación y limpieza la canalización, tuberías comunitarias y arquetas destinadas al desagüe de aguas pluviales, incluso su sustitución en los casos en que sea pertinente. La consecuencia del incumplimiento de esta obligación será la imputación de responsabilidad a la comunidad por los daños y perjuicios que se puedan ocasionar a propietarios individuales o cualesquiera otros terceros (SAP Pontevedra 6-3-03, EDJ 45680; SAP Bizkaia 30-4-01, EDJ 76672).

— Paredes medianeras Señalan nuestros tribunales que las paredes medianeras son elementos comunes que resultan fundamentales para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del edificio. Por dicha razón, su reparación o rehabilitación con adaptación a las técnicas constructivas actuales está llamada a redundar en beneficio de todos los propietarios del inmueble, evitando problemas tales como la condensación que suele producirse por la utilización de sistemas de calefacción (SAP La Rioja 8-5-06, EDJ 66707).

— Adacentamiento del portal y accesos al edificio Estas actuaciones vienen consideradas como necesarias en atención a las circunstancias de cada caso. Especialmente se ha considerado incluir en el concepto de obras necesarias o de obras de mejora necesarias o exigibles las actuaciones acometidas en edificios en los que se demuestra que durante muchos años no se ha ejecutado actuación alguna de conservación (SAP Madrid 28-7-05, EDJ 186108; SAP Burgos 14-1-01).

— Rehabilitación de fachadas Los tribunales vienen considerando que la rehabilitación de la fachada, cuando resulta técnicamente exigible, es una obra necesaria cuya aprobación queda sujeta a la regla de las mayorías de la LPH art. 16.4. Del mismo modo han considerado igualmente necesarias las obras complementarias de aplicación de pintura impermeabilizante en las fachadas cuando así se requiera técnicamente (STS 7-4-06, EDJ 53033; SAP Barcelona 31-3-09, EDJ 184823).

(7) La legislación sobre promoción de accesibilidad y supresión de barreras es muy abundante, ya que hay normativa estatal, autonómica y local. De cualquier forma conviene tener presentes las siguientes normas generales:

De ámbito general:

- Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos.
- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad.
- Ley 26/2011 de 1 de agosto de adaptación de la normativa a la Convención.

Desarrollos legislativos:

- Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, sobre Reserva y Situación de las Viviendas de Protección Oficial destinadas a Minusválidos.
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

La integración de las personas discapacitadas exige que puedan disfrutar de un entorno accesible, con igualdad de condiciones y sin impedimentos arquitectónicos, lo que supone la adaptación de los edificios urbanos.

Para hacer efectivo el derecho de la persona con discapacidad de poder acceder a una vivienda adaptada deben partir del principio de accesibilidad para todos.

Conforme al art. 148.1.3º de la Constitución, las comunidades autónomas pueden asumir competencias en materia de urbanismo y vivienda

La obligación de suprimir las barreras arquitectónicas afecta a todas las administraciones, central, autonómica (8) y local, en función de las compe-

• Real Decreto 1417/2006, de 1 de diciembre, por el que se establece el Sistema Arbitral para la Resolución de Quejas y Reclamaciones en Materia de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad por Razón de Discapacidad.

• Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las Condiciones de Accesibilidad y no Discriminación de las Personas con Discapacidad para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados y Edificaciones.

• Real Decreto 366/2007, de 16 de marzo, por el que se establecen las Condiciones de Accesibilidad y no Discriminación de las Personas con Discapacidad en sus Relaciones con la Administración General del Estado.

• Orden PRE/446/2008, de 20 de febrero, por la que se determinan las Especificaciones y Características Técnicas de las Condiciones y Criterios de Accesibilidad y no Discriminación establecidos en el Real Decreto 366/2007, de 16 de marzo.

• Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las Condiciones Básicas de Accesibilidad y no Discriminación para el Acceso y Utilización de los Modos de Transporte para Personas con Discapacidad.

• Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados.

• Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en Materia de Accesibilidad y no Discriminación de las Personas con Discapacidad. DB SUA y DB SI.

Régimen sancionador:

• Ley 49/2007, de 26 de diciembre, por la que se establece el Régimen de Infracciones y Sanciones en Materia de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad.

Comunidad de propietarios:

• Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

• Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

• Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.

(8) Podríamos citar las siguientes leyes y decretos: L Aragón 3/1997; L Asturias 5/1995; D Andalucía 72/1992; L Baleares 3/1993; L Canarias 8/1995; L Cantabria 3/1996; L Castilla-La Mancha 1/1994; L Castilla y León 3/1998; L Cataluña 20/1991 y D Leg Cataluña 6/1994; L C. Valenciana 1/1998; L Extremadura 6/2002; L Galicia 8/1997; L La Rioja 5/1994; L Madrid 8/1993 y 10/1996; L Murcia 5/1995; LF Navarra 4/1988; L País Vasco 20/1997, a las que habría que añadir un gran número de normas reglamentaria de desarrollo.

tencias transferidas tal y como indica el art. 54 de la ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos.

A nivel internacional hay que tener en cuenta la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y su Protocolo Facultativo aprobados el 13-12-06 por la Asamblea General de la ONU. Ambos fueron ratificados en el ámbito de la Unión Europea por Decisión del Consejo de fecha 24-11-09 y específicamente por España mediante Instrumento de Ratificación de 21-4-08, entrando en vigor el día 3-5-09 (Convención Nueva York 3-12-2006).

Se considera minusválido (actualmente persona con discapacidad) a toda persona cuyas posibilidades de integración educativa, laboral o social se hallen disminuidas como consecuencia de una deficiencia, previsiblemente permanente, de carácter congénito o no, en sus capacidades físicas, psíquicas o sensoriales, y así conste legalmente reconocida por la Administración competente.

Nuestra legislación en los artículos 51 a 54 de la ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos establece que se debe facilitar su movilidad, el desenvolvimiento normal de sus actividades motrices y su integración en el núcleo en que habiten.

Como consecuencia el art. 61 de la ley 13/1982 considera rehabilitación de vivienda, las reformas que las personas con discapacidad, por causa de la misma, tengan que realizar en su vivienda habitual y permanente (9).

Incluso se estipula una reserva legal de un mínimo del 3% de viviendas de protección oficial y sociales y de proyectos de viviendas de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, con las características constructivas suficientes para facilitar el acceso de las personas con discapacidad y el desenvolvimiento normal de sus actividades motrices así como su integración en el núcleo en que habiten.

El Consejo de Ministros de 25 de julio de 2003 aprobó el «I Plan nacional de accesibilidad 2004-2012: Por un nuevo paradigma, el Diseño para Todos, hacia la plena igualdad de oportunidades».

El Plan es sumamente ambicioso y afirma que, su primer objetivo, es alcanzar plena igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, conscientes de que:

(9) También deben quedar incluidos en esta posibilidad los locales. HERRERO DE EGAÑA OCTAVIO DE TOLEDO, F., *op. cit.*, pp. 412-413.

1. El respeto a la diversidad humana y la equiparación de derechos de todas las personas son bases fundamentales de nuestra sociedad.

2. Las barreras en el entorno constituyen obstáculos más graves a la participación social que las limitaciones funcionales de las personas.

La ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación de la normativa a la Convención Internacional sobre Derechos de Personas con discapacidad define la accesibilidad como la adopción de las medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, al transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales.

La adaptación de los espacios comunes a su utilización por parte de los minusválidos puede intercalarse a través del procedimiento de la ley 15/1995 de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas o través de la LPH. Si el titular o usuario de la vivienda promueve las obras para salvar las barreras arquitectónicas a través de la ley 15/1995 los gastos de adecuación de la finca urbana corren de su cargo y si se realizan en el interior de la vivienda el propietario puede exigir que el usuario reponga la vivienda al estado anterior cuando finalice el contrato, según el art. 7 de dicha ley. El tener que sufragar la totalidad de los gastos por el discapacitado la hace poco atractiva en los momentos actuales.

En materia de propiedad horizontal, la normativa sobre discapacidad ha supuesto la modificación de la LPH en su art. 10 y la supresión del art. 11, con el objetivo de fomentar las obras de supresión de barreras arquitectónicas, en línea con leyes como la ley 3/1990, de 21 de junio, por la que se modifica la LPH para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad del minusválido en el edificio de su vivienda, la ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a personas con discapacidad, la ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y la L3R.

2. Obras cuyo importe repercutido anualmente no excede de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes

La comunidad de propietarios está obligada a la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

Esta obligación se extiende a las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso de los elementos comunes adecuado a las personas con discapacidad o mayores de 70 años que vivan trabajen o presten servicios voluntarios en el inmueble, o para la instalación rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe repercutido anualmente no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, según el art. 10.1.b) de la LPH.

Si el importe repercutido anualmente de las obras que garanticen la accesibilidad universal no excede de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes son obras necesarias y se pueden exigir ante los Tribunales de justicia. En este punto hay que destacar que hasta la última reforma de la LPH de 16 de junio de 2013 la ley hablaba de importe total y no de importe repercutido anualmente, lo que constituye una modificación relevante.

Cualquier propietario aunque no sea discapacitado o mayor de 70 años, si habita en una comunidad en la que alguno de sus convecinos está en esta situación, puede solicitar que se realice esta obra de supresión de barreras arquitectónicas al amparo del art. 10.1b de la LPH

Podemos considerar discapacitado a aquella persona a quien se le haya reconocido por el IMSERSO o por cualquiera de los organismos autónomos con competencia en la materia, un grado de discapacidad igual o superior al 33%.

También podemos considerar afectados por una discapacidad en grado igual o superior al 33% según el art. 1.2 de la ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, a los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

En cuanto a los mayores de 70 años, el requisito de la edad parece que opera de manera autónoma a la existencia o no de dificultades físicas o de movilidad en la persona beneficiaria de las obras a realizar, pero si el mayor de 70 años no presenta problemas de movilidad los demás propietarios podrían negarse a realizar las obras, ya que según el art. 17.4 de la LPH ningún propietario puede exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características .

Hay que destacar que los beneficiarios de las obras deben, inexcusablemente, vivir, trabajar o prestar sus servicios de manera altruista o voluntaria en

la vivienda. El beneficiario puede ser por tanto dueño, usufructuario, arrendatario, empleado o colaborador altruista siempre que viva, trabaje o preste sus servicios en el inmueble. Como indica la STS de 5 de octubre de 2011 no se pueden exigir obras por usuarios no habituales del edificio, como pueden ser los clientes de un establecimiento o los pacientes de una clínica (10).

Según el art 10.1.a) y b) de la LPH las obras de accesibilidad a realizar deben ser necesarias (11) para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de su servicios o instalaciones comunes, incluyendo las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato derivadas de la imposición por la Administración del deber legal de conservación, y las obras que resulten necesarias para garantizar la accesibilidad universal y las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con discapacidad o mayores de setenta años con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior.

3. Obras cuyo importe repercutido anualmente excede de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes

De cualquier forma hay que señalar que la obligación de ejecución de obras de accesibilidad viene limitada por el expresado importe repercutido anual de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, pero aunque el gasto exceda del referido importe si se adopta válidamente el acuerdo en la realización de tales obras, será obligatorio, vinculando a la totalidad de propietarios de la comunidad.

No obstante es posible que el discapacitado o mayor de 70 años ponga a la comunidad pagar el coste de la obra en lo que exceda de las doce mensualidades ordinarias. Pues bien, en el caso de que el exceso del importe repercutido anualmente de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes lo asuman quienes han requerido las obras, estas siguen siendo obligatorias a tenor del art. 10.1b de la LPH.

(10) STS 5-10-11, EDJ 270371.

(11) Podemos citar como obras de accesibilidad la instalación de ascensores y elevadores, la modificación de la anchura de entrada de ascensores y elevadores que permita la entrada y manejo de silla de ruedas, la modificación de portal y escalera, las rampas de acceso, la modificación de interfonos, sistemas de video, y sensores de luz para ponerlos a una altura determinada.

Por lo tanto en lo que se refiere a la mayoría exigible para realizar este tipo de obras si se trata de establecer servicio de ascensor *ex novo*, a mi parecer se puede recurrir a dos vías (12):

1º La vía del art. 17.2 de la LPH de supresión de barreras arquitectónicas que exige voto favorable de mayoría de los propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación.

Hasta ahora el TS consideraba que cualquier acuerdo vinculado con la instalación del ascensor requería de la misma mayoría prevista para el acuerdo principal, aunque implicara modificación del título constitutivo, o de los estatutos (ver STS de 13-9-2010 (13)). Pero creo que es posible distinguir las mayorías requeridas para otras cuestiones de la exigida para la instalación de un ascensor, aunque sean objeto de un mismo acuerdo, ya que la LPH establece reglas claras y específicas para el caso de instalación de ascensor. Es más el TS (14) viene declarando de forma reiterada que la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre, con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado, y cuando que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo.

2º La vía del art. 10.1.b) de la LPH que antes hemos comentado siempre que el importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Los acuerdos adoptados por ambas vías obligan a todos los propietarios, según los artículos 17.2 y 10.1.b) de la LPH.

No hay que olvidar que la aprobación de este tipo de acuerdos debe ir necesariamente precedida de su inclusión en el orden del día de la convocatoria de la junta de propietarios. A este respecto es importante fijar un orden del

(12) A favor de la posibilidad de recurrir al art. 17.1º, párrafo 3º de la LPH cuando se trata de la instalación de un ascensor, basándose en que supone supresión de barrera arquitectónica podemos nombrar las STS de 18-12-2008, SAP de Málaga de 26-7-2004, SAP de Madrid de 13-7-2004, SAP de Valencia de 13-1-2013 y SAP de Madrid de 13-7-2004 en Sepín, Propiedad Horizontal, 2º trimestre 2011, nº 309 pp. 60-62, 66-68 y 75.

En contra de la posibilidad de recurrir al art. 17.1º, párrafo 3º y afirmando que corresponde aplicar el art. 17.1º, párrafo 2 de la LPH la SAP de Burgos de 18-1-2001 y la SAP de Valencia de 11-3-2002 en Sepín, Propiedad Horizontal, 2º trimestre 2011, nº 309, pp. 60 y 69.

(13) STS de 13-9-2010, EDJ 206771.

(14) STS de 10-10-11, EDJ 242199 y STS de 22-12-10, EDJ 298174.

día preciso en las convocatorias de las juntas de propietarios que contenga una relación de todos los asuntos a tratar en ésta, ya que será determinante para la validez de los acuerdos que se adopten.

Pero los acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los propietarios, incluidos los disidentes y los ausentes debidamente citados, lo que representa la obligación por igual de contribuir de todos y cada uno de los propietarios a los gastos que se deriven de dichas obras, según el art. 9.1.e) de la LPH.

Si la junta de propietarios deniega la autorización para la ejecución de las obras, el acuerdo se puede impugnar ante los tribunales por los cauces del juicio ordinario (art. 249.1º y 8º LEC), según al art. 18.1.a), b) y c) de la LPH, cuando sea contrario a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios, cuando suponga un grave perjuicio para la comunidad en beneficio de uno o varios condueños o cuando suponga un grave perjuicio para algún propietario que no tenga la obligación jurídica de soportarlo, debiéndose fundamentar la impugnación en la necesidad de las obras y en su adecuado y justo coste, para lo que es recomendable que en la junta donde se expongan se aporte un proyecto técnico detallado de las obras a realizar y de la necesidad de las mismas en relación con la naturaleza y grado de discapacidad del beneficiario.

4. Obras de adaptación de vivienda arrendada

Si se trata de obras de adaptación en viviendas arrendadas hay que tener en cuenta el art. 24.1 LAU. La ley 15/1995, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad o movilidad reducida, exceptúa expresamente de su ámbito de aplicación en su art. 2.3 las obras de adecuación del interior de la vivienda instadas por los arrendatarios de las mismas que tengan la condición de persona con discapacidad o que convivan con personas que ostenten dicha condición.

La ley 29/1994 establece que el arrendatario podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de persona con discapacidad o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan. También pueden solicitar la realización de las obras de adecuación quienes, aun no teniendo la condición de personas con discapacidad, sean mayores de 70 años.

Pero el arrendatario está obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador, salvo pacto en contrario.

Estas obras de adecuación en el interior de las viviendas ocupadas por personas con discapacidad en régimen de arrendamiento deben ser proporcionales a la naturaleza y grado de discapacidad del arrendatario o de los familiares que con él convivan.

Son obras frecuentes:

- la instalación de accesorios en el baño y aseos.
- la instalación de montacargas y elevadores paralelos a las escaleras interiores (dúplex, casas unifamiliares).
- reformas en las alturas de los muebles y accesorios de cocina.
- ampliación de los accesos y salidas por las puertas que permitan la movilidad de sillas de ruedas;
- sustitución del mobiliario por otro más acorde a las limitaciones funcionales del usuario;
- eliminación de obstáculos en los accesos a las plazas de garaje.

Pero tal y como señala el art. 23.1 de la LAU en ningún caso las obras deben provocar una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Además según la disposición adicional 9ª de la LAU es indispensable que el arrendatario, su cónyuge o la persona en relación de afectividad o familiares con quienes conviva, tengan el reconocimiento de su discapacidad y del grado de la misma, de acuerdo con la normativa vigente, por los centros y servicios de las Administraciones públicas competentes —IMSERSO u órganos competentes de las comunidades autónomas.

Aunque no se exige un grado de discapacidad determinado; sí es necesario el mínimo legal situado en el 33%. Tampoco se exige que derive de una concreta discapacidad, por lo que puede ser de naturaleza física, sensorial o psíquica.

No obstante podría defenderse que la declaración de discapacidad no es imprescindible para ejecutar aquellas obras inaplazables o urgentes, siempre y cuando posteriormente pueda obtenerse y acreditarse la misma. Podría bastar de forma provisional una mera certificación expedida por un facultativo o la acreditación a través de la correspondiente prueba pericial, e incluso la propia apreciación de las mermadas facultades deambulatorias llevada a cabo por el juzgado de instancia, pero el arrendatario debería preocuparse de obtener después el reconocimiento legal de su discapacidad.

Debe notificarse al arrendador la próxima realización de las obras, explicando detalladamente cuáles van a ser estas junto con la certificación que acredite la discapacidad y grado del arrendatario, cónyuge o persona con quien conviva.

Aunque no se exige para la realización de estas obras de adaptación interior el consentimiento del arrendador, es conveniente recabarlo, puesto que el arrendador puede resolver el contrato de arrendamiento si se realizan daños causados dolosamente en la finca según el art. 27.2.d) de la LAU.

Si el arrendador se niega de forma infundada o sin justificación a que se realicen obras en la vivienda destinadas a adecuar su interior en razón de la discapacidad del usuario, el arrendatario puede exigir mediante demanda judicial la autorización de las mismas o, en su defecto, promover la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones que al respecto incumbe al arrendador, según el art. 27.1 de la LAU.

La facultad de adaptación de la vivienda por el arrendatario es de aplicación tanto a los contratos suscritos con anterioridad como con posterioridad al 9 de mayo de 1985 según la disposición transitoria.1ª.1 y 2ª.A.2 de la ley 29/1994.

Es juez competente el de primera instancia del lugar en que se halle la finca, sin que quepa pactar otra sumisión distinta en contrato por mandato del art. 38 de la ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos y del art. 52.1.7ª de la LEC. El procedimiento a seguir según el art. 249.1.6 de la LEC será el del juicio ordinario, tanto si se discute la realización de obras necesarias de adecuación, como la reposición de la vivienda a su estado anterior, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, o la resolución del contrato por obras in consentidas o por la negativa del arrendador a su realización.

También puede pedirse la supresión de barreras arquitectónicas a través del procedimiento fijado por la ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, aunque no conviene dado que según dicha norma los gastos corren de cuenta del discapacitado que pide eliminar la barrera arquitectónica (art. 7 de la Ley 15/1995).

IV. OBRAS DE REHABILITACIÓN EN LOS ELEMENTOS COMUNES CONFORME AL ARTÍCULO 17.2 DE LA LPH (MEJORAS), Y OBRAS CONFORME AL ART 10.1B DE LA LPH (OBRAS NECESARIAS)

No cabe duda que el régimen jurídico de las obras de mejora es diferente al de las obras necesarias, también llamadas por algunos autores como de mejora no suntuaria. Las obras necesarias tratan de mantener en buen estado de conservación de la vivienda e instalaciones privativas, o el que exija el inmueble para su adecuado sostenimiento y conservación de forma que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

También son obras necesarias aquellas que facilitan el acceso a los discapacitados o mayores de 70 años que viven, trabajan o prestan sus servicios altruistas o voluntarios en el inmueble, y las de instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes según establecen el art. 10.1.b) de la LPH y otras leyes como la 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a personas con discapacidad, la 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. y la 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación de la normativa a la Convención Internacional sobre Derechos de Personas con discapacidad. Pero si su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, excede de 12 mensualidades necesitan para su aprobación de la mayoría establecida en el art. 17.2 de la LPH.

Precisamente porque las obras de mejora no son necesarias la LPH indica en el art. 17.4 que ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

Por ello, el art 17.4 de la LPH estipula que cuando se adopten válidamente acuerdos por el voto favorable de las tres quintas partes de propietarios que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, para realizar innovaciones no exigibles (es decir de mejora) cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias 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. Por el contrario, si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

Si se trata de realizar obras de accesibilidad en los elementos comunes para discapacitados o mayores de 70 años, cuyo importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes podemos preguntarnos qué tipo de mayoría se necesita para adoptar válidamente el acuerdo de realización de obras de accesibilidad.

El propio art. 17.2 de la LPH exige para este tipo de obras el voto favorable de la mayoría de propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación si se refiere a la supresión de barreras arquitectónicas o establecimiento del servicio de ascensor.

Hay que destacar que cuando se trata del establecimiento o supresión de otros servicios (aunque evidentemente la supresión no es una mejora) como los de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, el art 17.3 de la LPH exige el voto favorable de la mayoría de las tres quintas partes de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Pero este tipo de obras no son de rehabilitación.

En mi opinión la utilización del art. 17.2 de la LPH (obra de mejora) es la vía que tiene quien quiere establecer un servicio de ascensor u otros servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas si no es discapacitado ni tiene más de 70 años. Pero si un discapacitado o un mayor 70 años quiere eliminar una barrera arquitectónica instalando por ejemplo un ascensor le conviene acogerse a la vía del art.10.1.b) siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, ya que entonces se trata de una obra necesaria que obliga a llevarla a cabo a la comunidad de propietarios (15).

La LPH no establece diferencia alguna entre tipos de mejoras, pero puede tratarse de obras de rehabilitación que sean mejoras (16) debido a la instala-

(15) En apoyo de esta opinión por la que la instalación de un ascensor para un discapacitado o mayor de 70 años es obra necesaria y requiere únicamente de la mayoría del art. 17.1º, párrafo 3º de la LPH se puede citar abundante jurisprudencia.. Véase las SAP de Valladolid de 16-10-2008, SAP de Vizcaya de 22-3-2006, SAP de Alicante de 30-11-2005, SAP de Álava de 21-10-2004, SAP de Madrid de 8-7-2009, SAP de Zaragoza de 17-6-2009, SAP de Zaragoza de 28-6-2009, SAP de Valencia de 28-1-2009, SAP de Cantabria de 20-2-2008 y SAP de Madrid de 18-2-2008, en Sepín, Propiedad Horizontal, 2º trimestre 2011, nº 309, pp. 74, 80, 91, 106-109, 115 y 121. Por el contrario considera que la instalación de un ascensor es una mejora la STS de 21-10-2008, en Sepín, Propiedad Horizontal, 2º trimestre 2011, nº 309, p. 103.

(16) Son casos de obras de mejora según los Tribunales de Justicia, tal y como indica ECHERRÍA SUMMERS en *Memento Propiedad Horizontal 2012-2013*, pp. 174-176, las siguientes:

— La colocación de una nueva puerta de entrada, la instalación de puertas en el cuarto de contadores y de basuras, la colocación de peldaños de granito en las escaleras en sustitución de los anteriormente existentes (SAP Madrid 11-4-07, EDJ 87703).

— La colocación de una pista deportiva de paddle, siempre que su ubicación no afecte a la seguridad de la comunidad, ni a algún propietario concreto (SAP Madrid 11-5-06).

— Los tribunales han calificado como mejoras suntuarias, la colocación de mármol en los accesos o la colocación de granito rosa en la fachada (SAP Madrid 11-4-07, EDJ 87703; ver, en contra, AP Madrid 28-7-05, EDJ 186108).

— En relación con la sustitución de materiales o instalaciones, aunque no sean iguales que los originales, no necesariamente viene a constituir una mejora. De hecho, los tribunales vienen reconociendo la facultad de las comunidades de introducir cambios en los materiales de los elementos comunes, conforme a las prácticas o avances constructivos existentes en cada momento, ya que resulta difícil exigir el mantenimiento de los materiales iniciales cuando los mismos han quedado en desuso u obsoletos. Por dicha razón, el cambio de materiales sólo será calificable como mejora

de lujo o recreo en los casos en que el material instalado resulte desproporcionado en relación a las condiciones del inmueble y a la existencia de otras alternativas menos costosas (AP La Rioja 8-5-06, EDJ 66707).

— Como mejora suntuaria se ha calificado, por ejemplo, la instalación de una piscina en la zona comunitaria, actuación que en todo caso requiere de la aprobación por unanimidad de los propietarios (AP Castellón 12-12-02).

— El Tribunal Supremo ha manejado en ocasiones el término innovación como sinónimo de mejora, si bien en ocasiones la innovación puede resultar necesaria para el adecuado uso y disfrute del edificio, supuesto este en el que pasará a estar englobada, no entre las obras de mejora sino entre las obras necesarias. Señala el alto tribunal que son innovaciones todas aquellas obras que provocan un cambio en la estructura, sustancia, forma o destino del edificio, sus elementos o servicios comunes.

Dentro del concepto general de innovaciones cabe establecer una distinción entre:

— las innovaciones exigibles, que son aquellas que alterando, bien de hecho bien de derecho, la situación preexistente del inmueble, van dirigidas a lograr las adecuadas condiciones de habitabilidad del edificio y

— las no exigibles, que son aquellas que, sin venir exigidas para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, se encuentran dirigidas a obtener un más cómodo uso y disfrute del mismo por parte de todos los propietarios de usos y locales. Dentro de estas últimas no encontraremos, a su vez, con las innovaciones o mejoras no suntuarias, que son aquellas cuyo importe de instalación no supera el importe equivalente a tres mensualidades de gastos comunes, o, lo que es lo mismo, el 25% del presupuesto anual y las innovaciones o mejoras suntuarias, que son aquellas cuyo importe de instalación supera dicho importe (SAP Madrid 30-1-08, EDJ 15748). Dentro de la primera categoría se encontraría, por ejemplo, la construcción de un aparcamiento en el subsuelo del jardín comunitario a fin de solucionar el importante problema de la escasez de plazas de aparcamiento que existe en el edificio (STS 14-7-92, EDJ 7832).

Dentro del concepto de innovación o mejora exigible los tribunales han incluido también el supuesto de ejecución de obras de apertura de puertas y sustitución del cercado orientadas a facilitar el acceso y movilidad por el edificio, así como la seguridad del mismo (AP Madrid 30-1-08, EDJ 15748).

Como innovación exigible han calificado también nuestros tribunales la instalación de un portero automático, al ser una mejora de la comunicación exterior del edificio, especialmente en los casos en los que en el edificio viven personas de elevada edad, ya que, lo que para personas jóvenes puede resultar un puede resultar irrelevante o un mera mejora en términos de comodidad, para las personas mayores constituye un auténtico trastorno tener que desplazarse para abrir la puerta de acceso (AP Guipúzcoa 23-5-06, EDJ 398498).

También como innovación exigible se ha calificado el supuesto de desvío de las canalizaciones de aguas pluviales en previsión de evitar problemas de humedades a los propietarios de las fincas colindantes con las terrazas o cubiertas comunitarias, siempre que así se acredite técnicamente (SAP Lugo 7-9-05).

La misma solución han aplicado los tribunales a determinadas actuaciones ejecutadas en facha— 1698 da y cubiertas de los edificios bajo el argumento de que resultan exigibles aquellos servicios o aquellas obras que tengan por misión una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble según su rango y condición; es decir, las obras y servicios que supongan una elevación de tales condiciones, haciendo más beneficioso a la comunidad el uso y disfrute de las cosas o elementos comunes (pues por habitabilidad debe entenderse la forma de vivir), y que vengan justificados por el mantenimiento del rango del inmueble, lo que supone atenerse a las particulares circunstancias del edificio, con indubitada exclusión de los que sean suntuarios o de lujo (AP Barcelona 6-3-00, EDJ 19862).

Otros ejemplos de mejoras exigibles son los referentes a la colocación de cierres o vallados exteriores, incluso de mampostería, con puertas correderas mecanizadas para el acceso y vehículos y puertas manuales para peatones, con la finalidad de garantizar la seguridad de la finca y evitar

ción de nuevos servicios o porque aumenten la habitabilidad, accesibilidad o seguridad del inmueble o sustituyan instalaciones obsoletas. No nos interesan las puras mejoras estéticas porque no podrían ser consideradas como obras de rehabilitación, salvo que las haya exigido la Administración como parte del deber legal de conservación, en cuyo caso serán obras necesarias a tenor del art 10.1a de la LPH.

Pero incluso la infraestructura de la TDT en un inmueble tiene un interés general para la comunidad y afecta directamente el concepto de habitabilidad para la SAP de Badajoz de 20 de marzo de 2009 (17), por lo que el Tribunal la considera como una innovación tecnológica necesaria (obra necesaria) que mejora la habitabilidad del inmueble, «ya que el entorno digital se está convirtiendo en una condición necesaria de funcionalidad y habitabilidad de los inmuebles, no en algo suntuario o de lo cual se pueda prescindir».

V. INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PARA ACCEDER A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN

Según el art. 1, apartados 2 y 3 del RDL 1/1998 los sistemas de telecomunicación y las redes, que existan o se instalen en los edificios deben cumplir, como mínimo, las siguientes funciones:

a. La captación y la adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrestre tanto analógica como digital, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio, y la distribución de las señales de televisión y radiodifusión sonora por satélite hasta los citados puntos de conexión. Las señales de radiodifusión sonora y de televisión terrestre

el acceso a personas extrañas. Todo ello siempre que no se acredite que ocasiona un perjuicio o quebranto cierto a alguno de los propietarios existentes (TS 19-11-96 y 31-3-95; AP Córdoba 7-11-03, EDJ 169859; AP Cantabria 17-1-01; AP Toledo 13-10-98, EDJ 27385; AP Alicante 21-7-97).

Dentro de esta categoría se sitúan igualmente todos los supuestos de modificación de los sistemas de calefacción que no vengan exigidos por la normativa vigente, ya que en dicho caso se trataría de obras necesarias, y se ajusten a las circunstancias del edificio en cuestión. Así ha ocurrido, por ejemplo, con el cambio del sistema de calefacción de carbón a gas (AP Madrid 7-11-00). «Exigible es, igualmente, la ejecución de la mejora consistente en la colocación de aislamiento térmico cuando anteriormente no existía y el mismo viene aconsejado por la aparición de humedades en el interior de las viviendas (AP Navarra 14-2-01).

Más ejemplos de mejoras o innovaciones exigibles lo encontramos en la renovación de las redes de abastecimiento y saneamiento, cuando resulten incuestionables las ventajas que reporta la instalación de un moderno sistema de aguas implica una mejora del servicio de las mismas, incluso aunque sólo ello pudiera ser valorado respecto a la proyección de futuro del servicio, atajando los problemas que pudieran devenir, dada la antigüedad del equipo existente y vista la vocación de perpetuidad y utilidad de dichas instalaciones (AP Navarra 14-3-00).

(17) SAP Badajoz de 20-3-09, EDJ 63637.

susceptibles de ser captadas, adaptadas y distribuidas, serán las difundidas, dentro del ámbito territorial correspondiente, por las entidades habilitadas.

b. Proporcionar acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas, locales o del propio edificio a las redes de los operadores habilitados.

c. También tendrá la consideración de infraestructura común de acceso a los servicios de telecomunicación la que, no cumpliendo inicialmente las funciones indicadas en los apartados anteriores, hayan sido adaptada para cumplirlas. La adaptación podrá llevarse a cabo, en la medida en que resulte indispensable, mediante la construcción de una infraestructura adicional a la preexistente.

Esta normativa afecta a todo tipo de viviendas y supone una ventaja para las personas con discapacidad al favorecer, fomentar y hacer posible el acceso y uso de los nuevos medios de comunicación e información de forma que mejoran su seguridad y comunicación a través de las telecomunicaciones por cable y la televisión por satélite.

La regulación de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones se contiene en las siguientes disposiciones legales:

— RDL 1/1998, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

— Ley 8/1999, de reforma de la LPH, por la que se estableció las condiciones en que las juntas de propietarios pueden acordar la instalación de una infraestructura común de telecomunicaciones, en los edificios que no dispongan de ella y las definió como elementos comunes.

— LOE, por la que se modificó la definición del ámbito de aplicación del RDL 1/1998 y se estableció, como requisito básico de funcionalidad de todos los edificios, el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

— RD 401/2003, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones y la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, y actualizó las disposiciones que regulaban y desarrollaban los aspectos legales y técnicos correspondientes al proyecto, instalación y certificación de dichas infraestructuras y definió al ingeniero de telecomunicación como técnico titulado competente en esta materia.

— OM CTE/1296/2003, que desarrolla el RD 401/2003, estableciendo las condiciones para la ejecución y tramitación de los proyectos, boletines de instalación, protocolos de pruebas y certificaciones de fin de obra de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

— Ley 51/2003, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, por la que se modifica

en su disposición adicional 3ª.3 el art. 17.2 de la LPH, relativo a las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos relativos a las ICT en el seno de las comunidades de propietarios.

— Ley 10/2005, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo, que modifica el RDL 1/1998, y establece la definición de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, sus funciones y la condición de que los proyectos y certificaciones de fin de obra deben estar firmados por un ingeniero de telecomunicación.

— OM ITC/1077/2006, por la que se establece el procedimiento a seguir en las instalaciones colectivas de recepción de televisión en el proceso de su adecuación para la recepción de la televisión digital terrestre y se modifican determinados aspectos administrativos y técnicos de las infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios.

Se establece el derecho de los copropietarios de viviendas a realizar las obras necesarias para acceder a los servicios de telecomunicaciones que pueden ofrecer las operadoras que se encuentran legalmente habilitadas por contar con licencia de la Administración según el art. 9 del RDL 1/1998 vigente según la disposición adicional 11 de la ley 11/1998.

Cualquier copropietario de un edificio en régimen de propiedad horizontal o, en su caso, cualquier arrendatario de todo o parte de un edificio tendrán derecho a su costa, y, en caso de que no exista infraestructura común en el mismo, a instalar ésta. Tal y como indica la SAP de Pontevedra de 4 de noviembre de 2002 las obras pueden afectar tanto a elementos privativos como comunes por lo que deben comunicarse al presidente de la comunidad o en su caso, al propietario del edificio la descripción de la obra a realizar y los elementos del edificio a que afectaría para que la comunidad o el propietario del edificio pueden, en el plazo de 15 días, oponerse a la realización de las mismas (porque menoscaban la infraestructura del edificio o interfieran o modifiquen las señales correspondientes a servicios que previamente hubieran contratado otros usuarios, o porque exista ya infraestructura o se vaya a realizar o adaptar la misma en el plazo de tres meses desde la comunicación) u oponerse al concreto tipo de obra a realizar por suponer un innecesario daño estético al piso o local o al edificio evitable con la realización de la obra a través de elementos o en forma distinta a la proyectada pues, de admitirse, la producción de daños estéticos innecesarios, se estaría ante una situación de abuso de derecho (18).

(18) SAP Pontevedra de 4-11-02, EDJ 71306 .

La mayoría necesaria para la adopción de los acuerdos relativos a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en el seno de las comunidades de propietarios, experimentó una importante modificación a raíz de la aprobación de la Ley 51/2003, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad que modificó el antiguo art. 17.2 de la LPH, hoy art. 17.1 de la LPH, para garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad

A tenor del art. 17.1 de la LPH la instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación o la adaptación de los existentes, así como la instalación, de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, se somete al acuerdo, a petición de cualquier propietario, de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubiesen votado expresamente en la junta a favor del acuerdo.

No obstante si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Y la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración de elemento común, tal y como establece el art. 17.1, párrafo 3 de la LPH.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- CARRASCO PERERA, Ángel: «Comentario al art. 17 LPH», *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, 4ª edición, Cizur Menor, 2010 (coordinado por Rodrigo Bercowitz Rodríguez-Cano).
- CARRASCO PERERA, Ángel, CORDERO LOBATO, Encarna y GONZÁLEZ LOBATO, Mª del Carmen: capítulo XXX «Elementos comunes» y capítulo XXXI «Elementos privativos», *Derecho de la construcción y la vivienda*, 7ª edición, Aranzadi 2012.
- CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL: *Propiedad horizontal*, ver los comentarios de los artículos 9, 10, 11 y 17 de la ley de Propiedad Horizontal, Tomos I y II, Madrid, 2008

- ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco: *Capítulo 4 del Memento práctico de Propiedad Horizontal*, Ediciones Francis Lefebvre, Madrid, 2012.
- ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco y MORILLO GONZÁLEZ, Fernando: *Manual Práctico de Propiedad Horizontal para Cataluña*, Thomson Reuters Aranzadi, 2009.
- FUENTES LOJO, Juan: *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Tomos I y II, J.M. Bosch editor, Barcelona, 2002.
- FUENTES LOJO LASTRES, Alejandro: *Ley de Propiedad Horizontal: concordancias, comentarios, jurisprudencia, normas complementarias e índice analítico*, Colex, 7ª edición, Madrid, 2007.
- GARCÍA GIL, Francisco Javier: *Suma de la propiedad por pisos o locales*, DAPP, 2006.
- HERRERO DE EGAÑA OCTAVIO DE TOLEDO, Fernando: Capítulo 9º «Obras de conservación del edificio y de accesibilidad», en *Estudios sobre Propiedad horizontal*, La Ley, Madrid, 2009 (coordinado por Susana Sancristóbal Reales).
- LOSCERTALES, Daniel: *Propiedad horizontal*, 8º edición, Ed. Sepín, Madrid, 2006.
- PONS GONZÁLEZ, Manuel y DEL ARCO TORRES, Miguel Ángel: *Régimen jurídico de la propiedad horizontal*, Albolote (Granada), Comares, 2007.
- REVISTA SEPÍN: *Propiedad Horizontal*, septiembre-octubre 2009, nº 301, septiembre-octubre 2010, nº 305, 2º trimestre 2011, nº 309, cuarto trimestre 2012, nº 315 y 2º trimestre 2013, nº 317.
- RODRÍGUEZ-LORES DEALBERT, Roberto: *La accesibilidad en los edificios sujetos a Propiedad Horizontal*, Colegio de Registradores, Madrid, 2006.
- VENTURA-TRAVERSESET, Antonio: *Derecho de Propiedad Horizontal*, 7ª edición, Bosch, Barcelona, 2007.