

# Tras el reto del 4 de diciembre.

## La accesibilidad y los límites de la propiedad

*Rosa Rodríguez del Cerro*

---

### La accesibilidad y los límites de la propiedad

---

Continuando con los artículos anteriores, y sobrepasada (con mucho) la fecha límite del 4 de diciembre de 2017 impuesta por el RDL 1/2013, de 29 de noviembre, de Derechos de las personas con discapacidad, para tener adaptadas las edificaciones existentes en el 2010, seguimos abordando los retos planteados para llevar a cabo esta adaptación, y los problemas que se están produciendo para hacerla efectiva. Uno de ellos es la necesidad de ocupar espacios cuya titularidad o uso no posee el obligado a hacer dicha adaptación.

Ya hemos visto que la legislación sobre accesibilidad ha trascendido su Ley específica (el RDL 1/2013) y ha tocado algunas otras Leyes, como la Ley 49/1960, de 21 de julio, Ley de Propiedad Horizontal, para allanar el camino en la gestión de los acuerdos entre vecinos a la hora de llevar a cabo las obras de adaptación a la accesibilidad en las zonas comunes de los edificios.

No obstante, queda por abordar qué hacer cuando para ello es preciso ocupar espacios fuera de esas zonas comunes, que son propiedad de la Comunidad de Propietarios, y hay que ocupar espacios que son propiedad un vecino o, aún no siendo de su propiedad, como los patios o las azoteas, los usa de forma privativa, o incluso cuando hay que invadir el suelo municipal.

Y es que, en muchas ocasiones, la instalación de ascensores o rampas en Comunidades de Propietarios se ve dificultada por las dimensiones de las zonas comunes de los edificios. Gran parte del parque de viviendas, en especial las viviendas que crecieron en los ensanches de algunas ciudades a partir de los años 50 y hasta bien entrados los 70, o en los centros de las mismas por sustitución de antiguas edificaciones más bajas, tienen 4 plantas o más y una

disposición de los núcleos de escaleras que no dan margen para colocar un ascensor no ya accesible, sino incluso uno especial para dos personas. En estos casos hay que buscar otras soluciones.

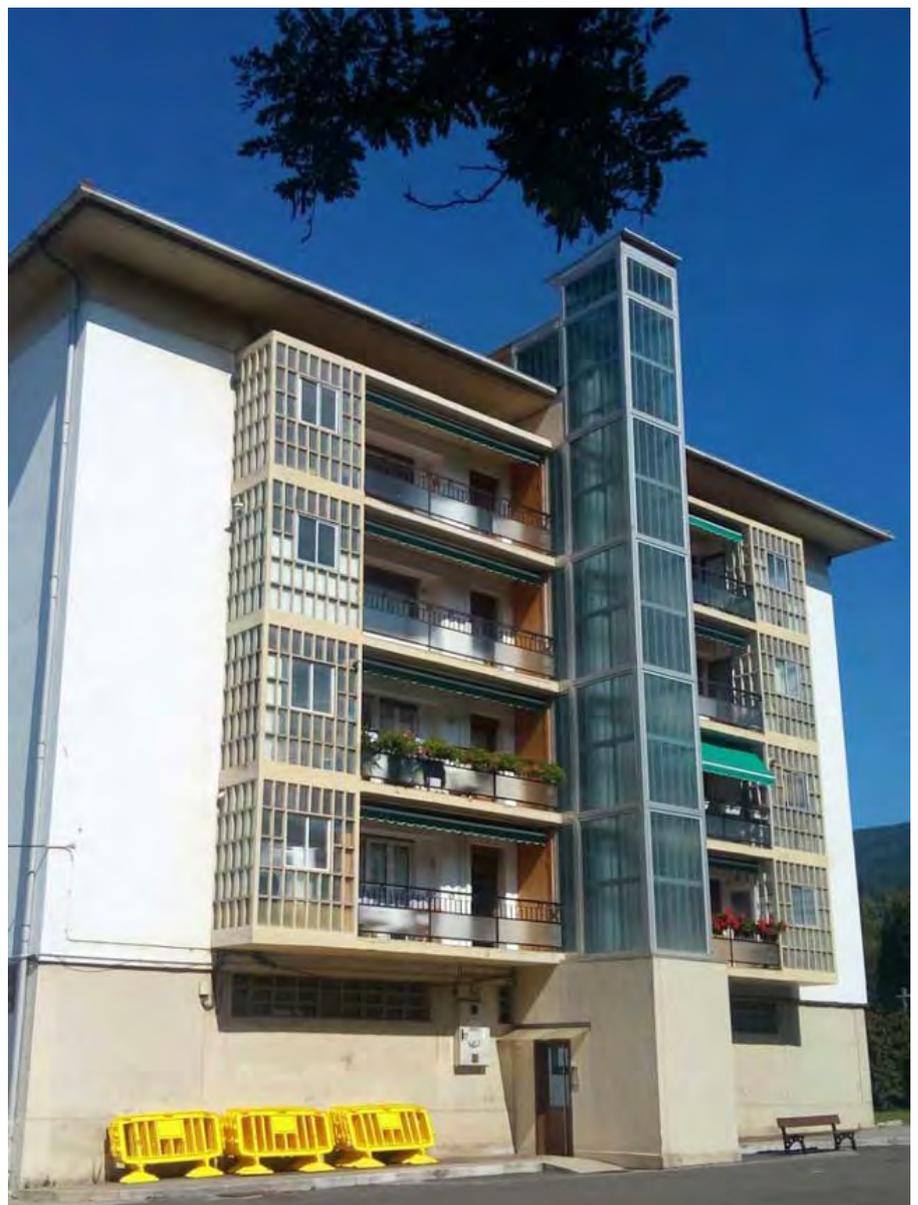
---

### Ocupación de suelo público

---

En la tipología de bloque abierto, con zonas ajardinadas entre bloques, se ha desarrollado un sistema relativamente sencillo, ejecutando el ascensor fuera del propio bloque de viviendas, que pasa por ocupar un espacio libre cuya titularidad la mayoría de las veces es pública. Incluso en tipologías de manzana cerrada, la única posibilidad para instalar un ascensor, o una rampa, pasa en ocasiones por ocupar una parte de la vía pública.

Los espacios libres, las zonas verdes, las calles, salvo urbanizaciones privadas, son bienes de dominio público, es decir, de titularidad pública y de uso general, para los que el Derecho español establece



*Ascensor en dominio público*

tres principios: son «inalienables, inembargables e imprescriptibles». Esto viene a decir que no se pueden vender o embargar nunca, o sea, que tienen que ser siempre de titularidad pública y uso general, de todos. La ocupación de uno de esos espacios de forma permanente para instalar un ascensor de uso privado sólo por los vecinos de un bloque estaría por lo tanto infringiendo esos principios. No obstante, la Ley ha previsto esta situación, y ha considerado una excepción para garantizar el derecho fundamental de las personas con discapacidad, reconocido tanto en el art.º 49 de la Constitución Española como en el art.º 1 del ya mencionado RDL 1/2013, a la accesibilidad universal y a la autonomía personal. Así, el Art.º 24.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, dice expresamente:

**«Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.»**

De esta manera, la Administración, como titular del suelo, puede conceder el uso privativo de una porción de ese suelo por cualquiera de los mecanismos legales establecidos para ello: concesión, desafectación, etc., siempre que el solicitante demuestre que no resulta «...viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público».

Por lo tanto, en los proyectos de instalación de ascensores o rampas que precisen la utilización de una porción de espacio público, parte fundamental para obtener dicha autorización por parte de la Administración será el estudio de todas las alternativas posibles y la demostración fehaciente de que no existe otra alternativa que la de esa ocupación.

---

### **Ocupación de suelo propiedad de la Comunidad y uso privativo por un vecino**

---

Como se verá, este artículo también contempla la posibilidad de ocupar, cuando se cumplen esas mismas circunstancias, «...las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo,...» Es decir, no sólo se pueden ocupar los espacios cuya propiedad y uso son de la Comunidad de Propietarios, tales como portales, pasillos, fachadas, cubiertas, sino también aquellos espacios que, siendo propiedad de

la comunidad de propietarios, su uso lo disfruta de manera privativa un propietario concreto, como son los patios y las azoteas tanto las generales como las de los áticos.

Esta posibilidad implica que un propietario de un bajo con patio, o de la terraza de un ático, que lo utiliza de manera privativa, no puede negarse a que la Comunidad ocupe una parte de ese patio o terraza para la instalación de un ascensor «cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución.» Siendo de nuevo una parte fundamental en el desarrollo del proyecto de instalación de ascensor o rampa el estudio de las posibles alternativas que demuestren inviable cualquier otra solución que no sea la de la ocupación de dicho espacio.

Y es que, si bien es verdad que, legalmente, el vecino que usa el espacio no se puede oponer a su ocupación por parte de su propietario legítimo, que es la Comunidad de Propietarios, si lo podría hacer de hecho si para hacer las obras es necesaria la entrada a su domicilio, que es inviolable, por lo que o bien se tendría que acudir a la jurisdicción civil para reclamar judicialmente los derechos reconocidos por ley, o bien llegar a un acuerdo con el vecino. Y para que un juez dictamine a favor de la ocupación tiene que quedar bien acreditado que no resulta viable «técnica o económicamente, ninguna otra solución.»

---

### **Ocupación de suelo propiedad de un vecino**

---

Más complicado resulta cuando para colocar un ascensor o una rampa es necesario utilizar una parte de una vivienda o local de titularidad y uso privativo. En estos casos la Ley no contempla que una Comunidad de Propietarios pueda proceder a la «expropiación» o a la «ocupación» directa de una propiedad privada. No obstante, algunas sentencias han contemplado la posibilidad de imposición de una «servidumbre». Para el establecimiento de esta servidumbre se «... requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, ue, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.»<sup>1</sup> Sin que, en ningún caso «tales acuerdos puedan lesionar gravemente a ningún propietario»<sup>2</sup>. Esta lesión grave al propietario, fue matizada en otra sentencia del TS, en el que dicha servidumbre «no puede suponer una privación del derecho de propiedad al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo».

En cualquier caso, como se ve, todas estas matizaciones sobre la ocupación de una parte de una propiedad privada, al no estar contemplada en ninguna Ley, se han ido resolviendo en los Juzgados, lo que quiere decir que la Comunidad que está detrás de cada uno de estos casos ha tenido que recurrir a los Tribunales para resolver un problema de accesibilidad, con la demora que ello supone a la hora de resolverlo, y la necesidad que puede haber

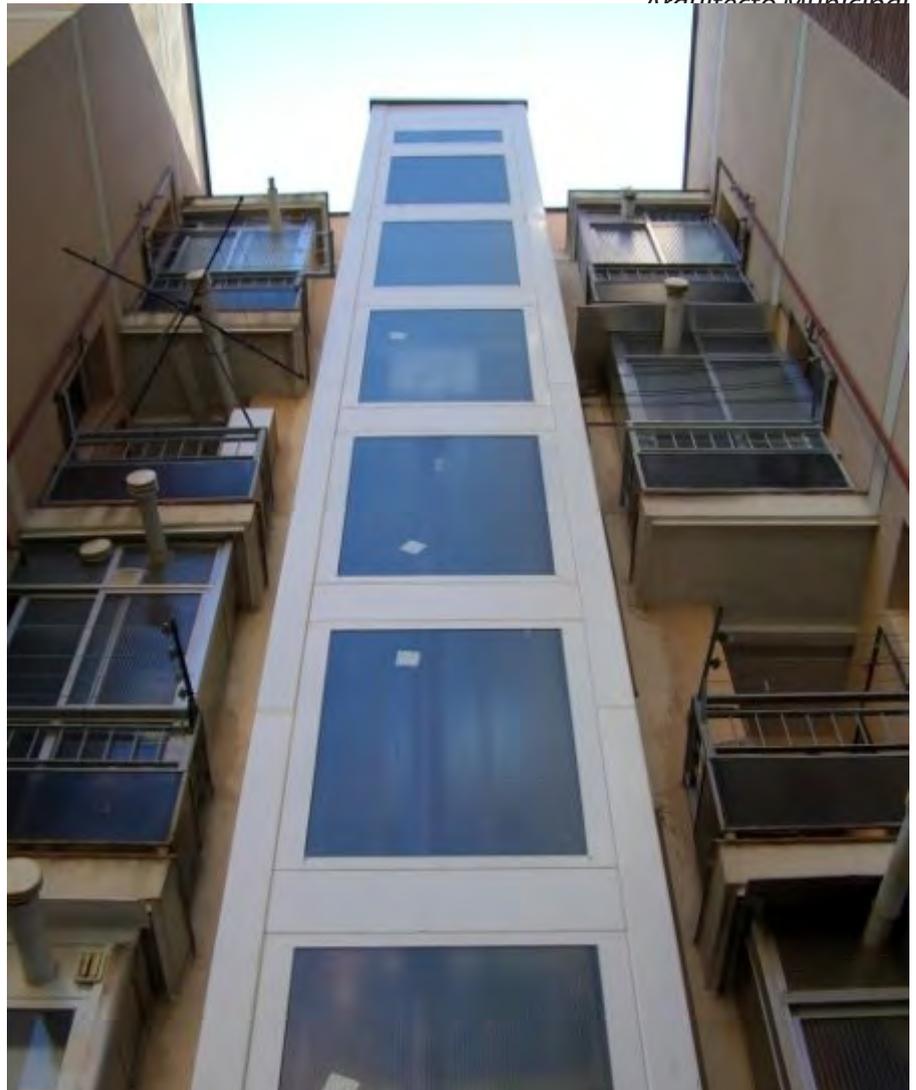
1. Art.º 17.2 Ley 49/1960, de 21 de julio, Ley de Propiedad Horizontal

2. Doctrina jurisprudencial. Sentencia TS (Sala 1ª) de 23 de diciembre 2014, Rec, 1428/2012

detrás de cada caso particular. Esto hace que, en la mayoría de las ocasiones, la Comunidad desista de buscar otras soluciones ante la negativa de un solo vecino y deje sin derecho de acceso a su vivienda a personas con discapacidad, salvo que se consiga convencer al vecino opositor del beneficio que supone para todos con argumentos o con compensaciones económicas.

En definitiva, en cualquiera de los tres casos expuestos, es importante realizar un estudio detallado y preciso de todas las alternativas posibles antes de optar por la utilización de espacios fuera de las zonas comunes de uso general ya que, si bien en el caso de que el suelo sea propiedad de la Administración el camino es más fácil, la gestión y los plazos van a ser siempre largos y complicados y el éxito radicarán en justificar sobradamente que la solución propuesta es la mejor. Y, por supuesto, otro de los caminos a recorrer es el de intentar concienciar a los vecinos de la importancia de la colaboración mutua y sistematizar un sistema de valoración de las servidumbres que no deje a la voluntad de un solo vecino la vida autónoma e independiente del resto.

Rosa Rodríguez del Cerro  
*Arquitecta Municipal*



*Ascensor en patio*