

## SERVICIO DE ASESORÍA

---

### ¿pagan los locales la adaptación de accesibilidad del zaguan?

Publicado el 2021-11-19

Le agradecería si me pudiera aclarar una cuestión. Ésta se trata de si los locales deben participar con su respectiva cuota según su coeficiente en las actuaciones para adaptar la entrada del edificio a los requisitos de accesibilidad instalando una rampa/plataforma elevadora dentro de la entrada del edificio tras la solicitud de un propietario de más de 80 años a quien le van a realizar una intervención quirúrgica que dificultará su acceso.

Los locales no tienen acceso a la entrada en el edificio, pero al tratarse de un tema de accesibilidad, entendemos que deben participar todos los propietarios del edificio: pisos locales y aparcamientos. Y ante la reticencia encontrada con los propietarios de los locales. Ruego que nos indique si estamos en lo cierto o por el contrario no deben participar.

Respuesta:

Para fundamentar, más si cabe, tu opinión te recuerdo que la Sentencia TS de 23 de abril de 2014, aplicando otra de 10 de abril del mismo año, declara: "Se fija como doctrina jurisprudencial que el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta aplicable a aquellos supuestos en donde la instalación de la plataforma elevadora se realiza para garantizar la accesibilidad y mejora del inmueble con la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas en situación de discapacidad".

Es decir, de no existir cláusula estatutaria que determine lo contrario, la instalación de un mecanismo elevador en el portal constituye una obra e instalación para la accesibilidad del edificio equivalente a la bajada del ascensor a cota cero (ver sentencia TS 21 de Junio de 2.018), pues ambas soluciones constructivas tienen el mismo efecto y resultado, tratándose además de una obra o instalación nueva, que es obligatoria y beneficia a todos los propietarios, sin que haya lugar a la aplicación de las cláusulas de exoneración de los gastos a los locales, pues como señala el Artº. 9.1.2 de la LPH el no uso de este servicio común no exime del cumplimiento de las obligaciones de pago.

No obstante señalarte que es un tema que acarrea motivos de litigiosidad pues existen tratadista que entienden que esa doctrina no es pacífica pues tampoco es justo que se haga pagar a los locales unos gastos por la instalación de una rampa/elevador que no

pueden utilizar y con una cuota que siempre suele ser superior al de las viviendas.

Cordialmente, Sebastián Romaguera