01

PREGUNTAS FRECUENTES
ASCENSORES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Administrador Fincas Colegiado

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca



Actualización:
Diciembre 2025

¿QUÉ NECESITAS SABER SOBRE LA INSTALACIÓN DE UN ASCENSOR EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS QUE CARECE DE ESTE SERVICIO O SOBRE SU MODERNIZACIÓN?

El Real Decreto Legislativo 1/2013 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social establece que, en las viviendas en régimen de Propiedad Horizontal -comunidades de propietarios-, se deben de realizar las obras necesarias para que las personas con discapacidad puedan usar los elementos comunes.



Los Administradores de Fincas colegiados hemos trabajado para conseguir que los inmuebles que administramos cumplan con la normativa establecida sobre supresión de barreras arquitectónicas, y en aquellas comunidades de propietarios que no hayan acometido esta supresión, nuestra recomendación es que valoren, con un informe técnico, qué instalación o tipo de obra es la más adecuada para permitir la accesibilidad en el edificio y sus elementos comunes, y establecer un plan económico y la probación correspondiente en Junta de Propietarios para poder realizar la obra o adaptación correspondiente.

Administrador Fincas Colegiado | La tranquilidad tiene marca | PREGUNTAS FRECUENTES 01 ASCENSORES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

CÓMO SOLICITAR LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

¿Qué derechos tiene la persona con discapacidad para que su edificio permita la accesibilidad?

RESPUESTA

La normativa establece que una persona con discapacidad o mayor de 70 años, pida a la Comunidad la supresión de barreras arquitectónicas, y ante esta petición, la Junta de Propietarios ha de aprobar las medidas necesarias para que la persona que lo ha solicitado pueda acceder al inmueble y su vivienda de forma autónoma.

¿Quién puede solicitar la realización de las obras?

RESPUESTA

Podrán solicitar las obras los propietarios con discapacidad o mayores de 70 años, y a instancia del propietario, los inquilinos que vivan en el edificio y también aquellos que presten servicios voluntarios o trabajen en el inmueble.

CÓMO SOLICITAR LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

¿Quién paga las obras de accesibilidad?

RESPUESTA

Todos los propietarios siempre que el importe repercutido anualmente por las obras, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Si el coste excede de esas doce mensualidades, el resto de su importe debe ser asumido por los propietarios que hayan solicitado la eliminación de las barreras arquitectónicas.



Administrador Fincas Colegiado | La tranquilidad tiene marca | PREGUNTAS FRECUENTES 01 ASCENSORES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

CÓMO SOLICITAR LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

¿Que cuórum sería necesario para adoptar el acuerdo de instalación del ascensor?

RESPUESTA

- Legislación estatal - Ley de Propiedad Horizontal -: Ha de ser aprobado por la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, para la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas y en todo caso el establecimiento de los servicios de ascensor, aunque impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos. En este supuesto la comunidad quedara obligada al pago de los gastos, aunque su importe exceda de doce mensualidades del presupuetso ordinario anual.-Art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal-.

- Regulación catalana - Código Civil Catalán -: Se tiene que aprobar por la mayoría simple de votos personales y de cuotas de los propietarios que han participado en la votación cuando se pretende la ejecución de obras o el establecimiento de servicios encaminados a suprimir barreras arquitectónicas o instalar ascensores, y ello aunque el acuerdo suponga la modificación del título constitutivo y de los estatutos, o aunque las obras o los servicios afecten a la estructura o configuración exterior - Art. 553-25.2 apartado a) del Código Civil Catalán-

CASUÍSTICAS MÁS COMUNES

1. Instalación de un ascensor en una Comunidad de Propietarios que carece de este servicio

Cuando la supresión de barreras arquitectónicas para llevar a cabo la instalación de un ascensor en una finca que carece de este servicio requiere ocupar partes de las viviendas o locales, se ha de acreditar, con un informe técnico al propietario, que es imprescindible utilizar una parte de su vivienda o local. Esto requerirá presentar a la junta un informe estableciendo el valor de la zona del local a ocupar para que la Junta de Propietarios sepa que hay que proceder a establecer la servidumbre pertinente y que hay que indemnizar al propietario por la misma.

¿Es posible instalar un ascensor en un espacio o hueco cuando debajo hay un local y no da su consentimiento para utilizar este espacio?

RESPUESTA

Sí, aunque suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que se apruebe por las mayorías de propietarios exigidas para adoptar el acuerdo y que, además, no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo del propietario del local. Si se cumplen estas condiciones, no es necesario el consentimiento del propietario para la instalación del ascensor.

Administrador Fincas Colegiado | La tranquilidad tiene marca | PREGUNTAS FRECUENTES 01 ASCENSORES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

CASUÍSTICAS MÁS COMUNES

¿Es posible crear una servidumbre forzosa y compensar los daños al propietario del local?

RESPUESTA

Sí, porque para la instalación de un ascensor en una Comunidad de Propietarios que carece de este servicio se puede establecer una servidumbre siempre que se compense por daños y perjuicios al propietario del local, y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la respuesta anterior.

¿Cómo se puede acreditar que es inevitable ocupar parte de su local o vivienda?

RESPUESTA

La supresión de barreras arquitectónicas para llevar a cabo la instalación de un ascensor permite ocupar partes de las viviendas o locales siempre que se acredite al propietario que técnicamente es imprescindible utilizar una parte de su local o vivienda. Esto requerirá presentar a la junta un informe estableciendo el valor de la zona del local a ocupar para que la asamblea tenga constancia de la servidumbre

CASUÍSTICAS MÁS COMUNES

pertinente que debe constituirse y la indemnización que corresponderá aprobar según tasación en su momento.

Además, deberá acreditarse en ese informe que la ocupación es técnicamente imprescindible para ubicar la cabina del ascensor, sin que exista otra posibilidad de colocación de la caja que no pase por invadir esa zona concreta. También que la superficie prevista a ocupar no supondrá una pérdida notoria de la habitabilidad y funcionalidad de ese local, además de detallarse las mediciones y previsión de obra necesaria y costes previsibles.

¿Y qué puedo hacer si la Comunidad de Propietarios no accede a la supresión de las barreras arquitéctonicas?

RESPUESTA

La persona discapacitada o mayor de 70 años podrà impugnar judicialmente esta decisión. Además, podrà denunciarse la negativa ante la administración pública por incumplimiento de la Ley de Accesibilidad 13/2014 de 30 de octubre, y Ley 51/2003, de 2 de diciembre , que recoge el derecho a la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad; como también podría denunciar que esa decisión contraviene la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que exigía que para el 4 de diciembre de 2017 se hubieran eliminado ya todas las barreras arquitectónicas que existen en los edificios.

Administrador Fincas Colegiado | La tranquilidad tiene marca | PREGUNTAS FRECUENTES 01 ASCENSORES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

CASUÍSTICAS MÁS COMUNES

2. Modernización de un ascensor ya existente

¿Sería aplicable lo anterior en el supuesto de modernizacion del ascensor ya existente, cuando por normativa y para legalizar la reforma se precisa reforzar el foso o restringir el paso por debajo del foso?

RESPUESTA

- La respuesta respecto a la supresión de barreras arquitectónicas para llevar a cabo la instalación de un ascensor, seguirá siendo aplicable en el supuesto de que el elevador precise su modernización.

- Es necesario que la empresa mantenedora justifique que la reforma es imprescindible y obligada además por la normativa, para que el ascensor funcione con la máxima seguridad, especificando que si no se hace así, podría darse el caso de que Industria precintara el ascensor.



CASUÍSTICAS MÁS COMUNES

¿Cómo se debe actuar si se establece la necesidad de modernización del ascensor?

RESPUESTA

Hay que solicitar a un organismo de control autorizado que realice la inspección del ascensor y que acredite la necesidad de la modernización para que funcione con todas las garantías. Con ese informe se encargará a un arquitecto un dictamen que recoja que la obra que se quiere realizar en el foso es posible desde un punto de vista estructural, precisando que para llevarla a cabo debe ocuparse necesariamente el espacio privativo, sin que exista técnicamente otra posibilidad.

El Administrador de Fincas colegiado cumplirá con su obligación de desempeñar diligentemente su cometido profesional informado a la junta de la normativa sobre accesibilidad y dejando constancia de ello en el acta. Es conveniente, por tanto, consultar con un Administrador de Fincas colegiado antes de acometer una reforma de este tipo, por cuanto es imprescindible que el acuerdo este bien adoptado y que no contenga errores formales que pueden provocar una impugnacion judicial y lo que es peor, que el impugnante la gane.

Administrador Fincas Colegiado







Administrador Fincas Colegiado | La tranquilidad tiene marca | PREGUNTAS FRECUENTES 01 ASCENSORES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

01

PREGUNTAS FRECUENTES
ASCENSORES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Vuestro Administrador de Fincas Colegiado os asesorará y gestionará todo lo necesario para la instalación y mejora y/o adecuación del ascensor de la comunidad de vecinos.

La tranquilidad tiene marca.

Concepto y creatividad: Medina Vilalta & Partners

Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado. Búscalo aquí.



Administrador Fincas Colegiado

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca