

Documento TOL9.517.645

Doctrina

Título: Dossier Jurisprudencial de Propiedad Horizontal nº 2/2023

Fecha: 03/05/2023

Coordinadores: [Departamento de Contenidos](#)

TEXTO:

Dossier jurisprudencial de de propiedad horizontal

Jurisprudencia destacada de mes

- 1.- La comunidad de propietarios no puede obligar a desnudarse para el acceso a las zonas comunes
- 2.- Publicar una deuda de una vivienda en el tablón del portal no vulnera la protección de datos
- 3.- Legitimación activa de los copropietarios del 50% de la vivienda, en acción de desahucio por precario
- 4.- Condena a una comunidad de vecinos por instalar un ascensor que perjudica las vistas de una vecina
- 5.- Para prohibir los pisos turísticos no es necesaria la unanimidad

Consultas destacadas del mes

6. ¿Se pueden prohibir los apartamentos turísticos cuando el art. 17.12 LPH solo habla de limitar o condicionar, es decir, poner límites o condiciones a dichos apartamentos?
- 7.- ¿Una persona que solo ejerce el puesto de Secretario de una Comunidad de propietarios, debe ser propietario de esa Comunidad?
- 8.- El propietario de un local de un edificio, solicita a la comunidad para instalar su nuevo aparato de aire acondicionado ubicar una maquinaria de la centralización del aire en alguna zona de la terraza. ¿Qué quórum sería necesario?
- 9.- ¿Se puede obligar a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas.
- 10.- En una comunidad con un minusválidos es obligatorio adaptar la piscina o hay que aprobar en junta la adaptación? ¿La Comunidad puede negarse?

Jurisprudencia destacada del mes

1.- La comunidad de propietarios no puede obligar a desnudarse para el acceso a las zonas comunes

La **STS 217/2023, de 13 de febrero (TOL9.399.168)** ha estimado los recursos de varios propietarios de una urbanización, con motivo de la imposición de la **obligación de desnudarse** para poder utilizar zonas comunes.

La **práctica nudista** se requería para el acceso a diversos espacios compartidos por los vecinos: piscinas, jardines, etc.

Tanto en primera como en segunda instancia se habían desestimado, con el fundamento de que los estatutos de la comunidad se aprobaron con unanimidad. «Nuestra comunidad nace con una firme vocación naturista-nudista, siendo indispensable la práctica nudista en los elementos comunes de la finca (piscina, jardines, etc.), adoptándose las medidas legales oportunas en caso contrario», disponen los estatutos.

Así mismo, se colgaron **carteles informativos sobre la obligación de desnudarse en las zonas comunes**. Sin embargo, el Tribunal Supremo detecta un error en la prueba, en el que se evidencia que **los estatutos no habían sido efectivamente aprobados**, deducible de la lectura de las actas de la comunidad. Las anteriores instancias erraron en la valoración de la prueba.

Por tal motivo, la Sala determina la imposibilidad de limitar el acceso sólo si se ejercita la práctica nudista. Considera así, que tal requerimiento, vulnera el derecho a la igualdad de los cotitulares. Supone una discriminación en cuanto a su ideología, pensamiento y libertad de movimiento, así

como una intromisión en su esfera de la intimidad, al tratar de obligar a mostrar su cuerpo en espacios compartidos.

Además de la coacción y discriminación sufrida por parte de los copropietarios no conformes a la medida nudista, se contrató un servicio privado de seguridad que obligara a su cumplimiento, mediante actos de fuerza.

Decisión del Supremo

El Tribunal señala que la práctica nudista es una opción respetable, personal y legítima, por lo que no cabe exigir sin una base fundada. En este caso, no existe ninguna regulación que pueda obligar a los vecinos a desnudarse para acceder a zonas comunes. Los estatutos alegados no son válidos, y por tanto, todos los medios que se utilizan en virtud de los mismos tampoco.

Por tal motivo, declara **la vulneración de los derechos fundamentales de los afectados** lo que determina que el recurso deba ser estimado, pues no cabe arbitrariamente, por actos de fuerza, mediante la contratación de servicios privados de seguridad, impedir a los demandantes el disfrute de los derechos que les corresponden en el régimen de propiedad horizontal sobre elementos comunes si no practican el nudismo, lo que es una opción personal perfectamente respetable y legítima, pero cuya práctica no cabe exigir sin base para ello.

La Sala fija una **indemnización por daños y perjuicios en valor de 1.000 euros** para cada uno de los copropietarios que se opusieron a dicha obligación. La indemnización está justificada tanto en la imposición del nudismo como en los medios utilizados para el cumplimiento de la obligación. Los carteles expuestos, la contratación de un servicio de seguridad privado, las vejaciones, etc.

2. -Publicar una deuda de una vivienda en el tablón del portal no vulnera la protección de datos.

La Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional ha dictado sentencia (TOL9.384.598) en relación al hecho de publicar una convocatoria de junta de propietarios en el tablón, en la que se incluyó la deuda contraída por una de las viviendas. Señala que tal comportamiento no implica una vulneración de la normativa de protección de datos.

"No es contrario al deber de confidencialidad el hecho de publicar la deuda en el tablón, la comunidad de propietarios no puede identificar a los deudores".

Historia del caso

La afectada interpuso recurso contencioso-administrativo tras una resolución de la Agencia Española de Protección de Datos, al haber desestimado sus pretensiones. La misma establecía que *«no resulta preciso que en el ámbito interno de la Comunidad, los propietarios consientan el uso de sus propios datos personales»*. Añade que *«los artículos 16. 2 y 19 de la LPH habilitan la inclusión de los datos identificativos de los propietarios deudores en Convocatorias de la Junta y sus Actas»*. Afirma la posibilidad de que la convocatoria contenga dichos datos si los propietarios no están al corriente de los pagos, en este caso, la recurrente debía 840 euros a la comunidad de propietarios, siendo 320 euros de los ya reclamados judicialmente.

La convocatoria se publicó en el tablón de anuncios del edificio, pero no constaba ningún dato personal más allá de la identificación de la finca. Por este motivo, no es posible identificar al afectado.

Sin embargo, la parte actora considera los hechos como una **vulneración del art. 9 h) de la Ley de Propiedad Horizontal**, ya que no se le notificó previamente la convocatoria en su domicilio. Basa su pretensión en la vulneración del precepto, e indica que, pese a no exponer expresamente los datos identificativos en el tablón de anuncios, la proximidad del mismo con los buzones en los que sí figura su nombre y puerta permite una identificación fácil del deudor. Además, señala que el tablón se encuentra a la vista de cualquier persona que entre al edificio, no quedando reservada dicha información a la propia comunidad de vecinos sino cualquier persona que acceda a la finca.

La sentencia establece, que resulta asimismo de aplicación al supuesto **doctrina de la más reciente SAN de 24 de enero de 2020, Rec. 597/2017 (TOL7.862.712)**, en la que argumentábamos que: *Por su parte, la Resolución de (...) respecto de la que se inadmite el recurso de reposición, argumenta que el Presidente de la Comunidad de Propietarios, como representante de la misma y el Secretario y Administrador, como custodio de la documentación de la Comunidad, según el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) están facultados para el tratamiento de los datos de los miembros para las finalidades previstas en dicha LPH. Señala que, con carácter general, no resulta preciso que en el ámbito interno de la Comunidad, los propietarios consientan el uso de sus datos personales, excepción prevista en los artículos 6.2 y 11.2 de la LOPD y en relación con la morosidad, los artículos 16.2 y 19 de la LPH habilitan la inclusión de los datos identificativos de los*

propietarios deudores en la Convocatorias de la Junta y sus Actas y añade, que la Ley prevé la instalación de "tabloneros de anuncios" a los efectos de posibilitar la notificación de los actos de interés de la Comunidad. Entiende dicha Resolución, que del análisis analizado de los documentos aportados y las circunstancias concurrentes, no se aprecian indicios de infracción.

Cabe precisar que la documentación adjuntada a la denuncia versaba sobre la incorporación en las convocatorias y actas de la Junta de la Comunidad de los datos de los vecinos que han interpuesto una demanda judicial contra la Comunidad de Propietarios..

Art. 5 LOPD, el deber de confidencialidad de datos

El precepto establece el deber de confidencialidad de datos, cuya infracción se califica como muy grave en el art. 72.1a) LOPD, establece la responsabilidad del encargado de tratamiento de datos o de las personas que actúen bajo dicha autoridad.

La Audiencia Nacional aplica lo dispuesto por el artículo 16.2 LPH, que asegura la posibilidad de que la convocatoria refleje deudas a la comunidad. Por lo tanto, desestima la vulneración del deber de confidencialidad, debido a que «dicha fijación de la suma adeudada se encuentra legalmente amparada y constituye un tema de interés para tal Comunidad».

3. Legitimación activa de los copropietarios del 50% de la vivienda, en acción de desahucio por precario

La STS 198/2023 (TOL9.398.563), de 9 de febrero, determina el desahucio por precario de los ocupantes de una vivienda en condominio al 50% de una copropietaria y al 50% del resto de copropietarios (a raíz de una herencia).

Historia del caso.

El litigio se suscita entre los copropietarios de una vivienda, dividida al 50% entre la copropietaria que cede el uso a terceros ocupantes de la vivienda, y el 50% restantes de los demás copropietarios que ejercitan la acción de desahucio por precario. La copropietaria en cuestión, realizó un contrato de comodato para el uso gratuito de su vivienda en favor de su nieta. Además, especifica su voluntad de mantenerlo hasta que se produzca la efectiva división de la cosa común, mientras se tramita el procedimiento. Señala en la oposición a la demanda de desahucio la falta de legitimación activa de los copropietarios, al serlo de un pequeño porcentaje del inmueble (dividida la mitad correspondiente entre los sobrinos del antiguo copropietario), ya que sólo demandaron 2 de ellos (un 11% de la propiedad total).

El Juzgado desestimó las pretensiones al no concurrir los presupuestos exigidos para el desahucio por precario, entre ellos, entendió que los demandantes carecían de la legitimación activa necesaria, al tratarse de un porcentaje muy bajo de propiedad.

Por tal motivo, se sumaron al recurso de apelación el resto de copropietarios, para denunciar error en la estimación de la falta de legitimidad activa. La Sala argumenta, por otro lado, que la figura de comodato se caracteriza por contener un plazo determinado, no indefinido. De esta manera, el contrato se convierte en precario, motivo por el cual estima el recurso.

Recurso de casación ante el Tribunal Supremo

La parte demandada recurre ante el Supremo al considerar la resolución contraria a la jurisprudencia de la sala, en relación a la falta de legitimación activa. La Sala argumenta que el caso concreto no versa sobre unas circunstancias similares a las alegadas, en este caso «el uso de la parte demandada se basa en la sola voluntad de una copropietaria que carece del poder de disposición en exclusiva del derecho de uso sobre la vivienda, pues es titular de una mitad indivisa y, por tanto, no ostenta la mayoría». No se trata de poner fin a un acuerdo que se haya establecido previamente por acuerdo mayoritario, ni la copropietaria tiene poder de disposición en exclusiva del derecho de uso.

"Actuación en beneficio de la comunidad"

La Sala señala que, se da la paradoja de que la demandada, que basa su posesión de la vivienda en la concesión de quien carece del poder de disposición en exclusiva del derecho de uso, niega la legitimación de los demandantes para exigir que cese en su uso precisamente con el argumento de que son ellos quienes no ostentan la mayoría.

Ello a pesar de que, como razona la Audiencia, en criterio plenamente compartible, la acción ejercitada por los demandantes redundaría de forma objetiva en beneficio de la comunidad, pues la ocupación de la vivienda podría apreciarse como una carga tanto por los copropietarios como por terceros y ello redundaría en el beneficio económico que se podría obtener en la venta. Este control judicial de que, por su finalidad, el ejercicio de la acción no se desvíe del beneficio común, permite concluir afirmando la falta de justificación de la pretensión de la demandada, que pretende mantener, en claro perjuicio de los demás copropietarios, el uso de la vivienda que le fue cedida en

precario por una copropietaria. En definitiva, ante la inexistencia de mayoría y el bloqueo de las posiciones, lo que han hecho los demandantes es acudir al juez, como autoriza la primera parte del art. 398.III CC.

Por los motivos expuestos, el tribunal desestima el recurso y confirma lo establecido por la Audiencia Provincial, acuerda el desahucio por precario.

4. Condenada una comunidad de vecinos por instalar un ascensor que perjudica las vistas de una vecina

El Tribunal Supremo en una reciente sentencia de 29-03-2023 (TOL9.490.795) confirma la condena a una comunidad de vecinos en Madrid por instalar un ascensor que perjudica a una vecina al privarla de sus vistas y luz natural en su habitación. La comunidad deberá indemnizarla con 5.732 euros.

Historia del caso

La demanda fue presentada en 2015 por la vecina afectada, quien argumentó que la instalación del ascensor frente a su dormitorio redujo significativamente la luz y las vistas de las que disponía. También afirmó que dificultaba la ventilación de su vivienda y que cuando el ascensor se detiene en su planta, el vecino puede ver su habitación, lo que vulnera su privacidad.

Un juzgado de Madrid admitió que la vecina se había visto perjudicada

Inicialmente, el Juzgado de Primera Instancia número 42 de Madrid admitió que la vecina se había visto perjudicada, pero señaló que no era posible evaluar la luz de la que disponía antes de la instalación del ascensor. Además, no se había acreditado una incidencia especial o diferente en la vivienda de la afectada en comparación con las de los demás propietarios con la misma ubicación.

La Sección 20 de la Audiencia Provincial de Madrid revocó esta sentencia en un recurso de apelación, reconociendo que la instalación del ascensor frente a la ventana provocó «una notable disminución de las luces y las vistas». La audiencia reconoció la indemnización y la fijó atendiendo al valor de mercado de la superficie afectada en 5.732 euros.

Recurso de la condena por parte de la comunidad de vecinos

La comunidad de propietarios recurrió en casación, pero la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo confirmó la sentencia y señaló que actualizar las viviendas residenciales para mejorar su accesibilidad y movilidad es un derecho que tienen los propietarios, pero que este no es absoluto, aunque esté respaldado por la mayoría de los vecinos. Cuando exista un perjuicio para un vecino, que ve alterado su derecho a la propiedad, se debe tener en cuenta dicha afección y ponderar el daño a los bienes jurídicos protegidos en conflicto.

El Tribunal Supremo sostiene que, cuando la incorporación de elementos nuevos supone «*una pérdida de la habitabilidad o funcionalidad del elemento privativo que conlleva la desaparición, impide o merma de forma significativamente sustancial la posibilidad del aprovechamiento que resulta a su favor*», la instalación no podrá llevarse a cabo sin el consentimiento del afectado. Además, aunque el interés del propietario no puede desplazar el interés general de la comunidad, cuando el acuerdo reúna los presupuestos legales, estando acreditado el daño, se debe proceder a un resarcimiento, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

Fallo del tribunal

El Tribunal Supremo declara que la comunidad de vecinos debe tener en cuenta los derechos de sus vecinos al instalar nuevas instalaciones y ponderar el daño que pueda causar a la habitabilidad o funcionalidad del elemento privativo. Por lo tanto, los magistrados remarcan que debe compensarse al afectado si se produce un perjuicio.

5. Para prohibir los pisos turísticos no es necesaria la unanimidad

La Resolución de 7 de febrero de 2023 (TOL9.422.574), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, estima el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una cláusula estatutaria de limitación o prohibición de apartamentos turísticos

Historia del caso

Que mediante escritura pública el Presidente y Administrador de la Comunidad de Propietarios, protocoliza los acuerdos adoptados en la Junta para inscribir la modificación de los Estatutos a fin de incluir, la prohibición del destino de las viviendas como alquiler turístico conforme a la definición del art. 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, según dispone el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Dicho acuerdo resultó aprobado por más de tres quintas partes de propietarios y coeficientes.

El registrador suspende la inscripción en base a que el artículo 17.12 de la mencionada ley no permite la prohibición puesto que solo se refiere a limitar o condicionar el ejercicio de la actividad

referida en la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, concluyendo en el sentido de que se requiere unanimidad para inscribir la prohibición de dicha actividad, y por tanto, no resulta suficiente la mayoría cualificada de tres quintas partes.

La comunidad de propietarios recurre al entender que el acuerdo debatido ha sido adoptado en los términos previstos en la regla 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, pues cuenta con el voto favorable de más de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan más las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Decisión de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

El acuerdo debatido ha sido adoptado en los términos previstos en la regla duodécima del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, pues cuenta con el **voto favorable de más de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan más las tres quintas partes de las cuotas de participación.**

La DG estima el recurso y revoca la calificación.

Consultas destacadas del mes

6. ¿Se pueden prohibir los apartamentos turísticos cuando el art. 17.12 LPH solo habla de los verbos limitar o condicionar , es decir, poner límites o condiciones a dichos apartamentos? TOL9.513.991

Efectivamente el apartado 12º del art. 17 LPH utiliza la expresión limitar o condicionar el ejercicio de la actividad de arrendamiento de viviendas con destino turístico, lo cual lleva a plantearse si la comunidad de propietarios puede prohibir el ejercicio de esta actividad. Esta cuestión tiene defensores que defienden que la comunidad no puede prohibir, sino tan sólo limitar o condicionar. Los defensores de esta postura se basan en que el legislador no emplea en ningún momento el término "prohibición" sino solo a los términos "limitar o condicionar", y estos últimos conceptos según el diccionario de la Real Academia de la Lengua no son sinónimos de prohibir. Solamente se podría prohibir dicha actividad, dicen los defensores de esta corriente, si se alcanza la unanimidad de todos los propietarios, ya que ello supondría modificar las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos (art. 17.6 LPH).

En cambio, hay otro sector doctrinal y judicial mayoritario que aunque reconocen la deficiente técnica legislativa del apartado 12º del art. 17 LPH, entienden que la voluntad del legislador ha sido la de facultar a las comunidades de propietarios para que puedan adoptar acuerdos válidos que prohíban el uso turístico y de ahí que dicho acuerdo lo reforzara con la necesidad de contar con una mayoría amplia de 3/5 de propietarios y cuotas de participación.

7. ¿Una persona que solo ejerce el puesto de Secretario de una Comunidad de propietarios, debe ser propietario de esa Comunidad? TOL9.513.985

Los cargos de la junta de propietarios, tal y como dispone el art. 13 LPH, deben ser ejercidos por los propietarios elegidos para tal menester en la propia junta de propietarios. La única excepción es la del cargo de administrador o, en su caso, secretario-administrador, que el propio artículo 13 prevé que puede ser ejercido por personas ajenas a la junta (administradores de fincas colegiados u otros profesionales). En nuestra opinión y salvo mejor criterio fundamentado en derecho, entendemos que si el cargo de secretario está separado de las funciones de administrador, deberá ser ejercido por un propietario de la junta, atendiendo a lo dispuesto en el art. 13 LPH, que dispone en su apartado 6º que "los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente. El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico."

8. El propietario de un local de un edificio, solicita a la comunidad para instalar su nuevo aparato de aire acondicionado ubicar una maquinaria de la centralización del aire en alguna zona de la terraza. ¿Podría usar la terraza para tal fin? Si es afirmativa la respuesta, que quórum sería necesario? TOL9.510.493

En el caso de la instalación de aparatos de aire acondicionado en las cubiertas de los edificios (terrazas) debe examinarse con detenimiento lo dispuesto en el título constitutivo, en los estatutos, así como los acuerdos adoptados por la junta de propietarios al respecto (libro de actas). Si nada se regula expresamente, habilitando espacios comunales para la instalación de aparatos de aire acondicionado y no existen acuerdos previos al respecto adoptados por la junta de propietarios, debe solicitarse, por parte del propietario del local, permiso de la comunidad para utilizar la terraza para la instalación del condensador de aire acondicionado. Esta autorización de la junta de propietarios

requerirá acuerdo, que, si bien hay jurisprudencia que considera que debe ser unánime al considerar la cubierta como elemento común, las últimas sentencias de las Audiencias Provinciales entienden que no precisan esta unanimidad, siempre y cuando no causen perjuicios (ruido, molestias) al resto de comuneros.

En este sentido, la SAP Madrid de 6-11-2017 dice que "*...no acreditándose que los aparatos de climatización causen perjuicio en la cubierta comunitaria, no cabe retirarlos de la misma, pero sí cuando causan ruido excesivo para los comuneros...*"

En cuanto al quórum exigible para acordar la instalación del aparato de condensación en la terraza, entendemos que deberá aplicarse el art. 17.7º LPH, que exige mayoría de propietarios y cuotas, siempre y cuando, la instalación de este sistema de climatización no suponga una mejora acreditada de la eficiencia energética o hídrica del inmueble, en cuyo caso se aplicaría el art. 17.3º LPH, que precisa acuerdo adoptado por un tercio de los propietarios que, a su vez, representen una tercera parte de las cuotas de participación..

9. ¿Se puede obligar a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas? TOL9.501.081

El procedimiento por el que una persona con discapacidad o mayor de setenta años puede promover una acción para suprimir barreras arquitectónicas en una comunidad de propietarios sujeta a la LPH, se puede concretar en tres vías distintas:

A) Instar a la comunidad a realizar y sufragar obras cuyo importe no exceda de doce mensualidades de gastos comunes (una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas):

El artículo 10.1.b establece que 1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, 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 y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido. También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas. Si las obras superan doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, seguirán siendo obligatorias estas obras si el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, se asume por quien las haya requerido.

Es importante reseñar que, en relación a las obras de accesibilidad, RDL 7/2019 de 1 de marzo, ha modificado el artículo 10.1 b añadiendo el siguiente apartado:

También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas. Debe de tenerse en cuenta que las comunidades de propietarios están obligadas, dentro de unos plazos, a realizar ajustes razonables de accesibilidad, para las personas con discapacidad. Se incluyen entre estas obras exigibles, la instalación de rampas, plataformas salvaescaleras, elevadores verticales, y ascensores. Los edificios deberán cumplir, en la mayor medida posible, dentro de sus propios condicionantes el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad, el cual tiene por objeto establecer reglas y procedimientos que permiten cumplir las exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad.

Véanse al respecto:

- La disposición adicional tercera del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión Social. Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.
- Los artículos 2.5 y 5 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

B) Si las obras superan las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes y quienes las instan, no asumen el resto de su coste, se puede intentar promover acuerdo de la junta de la comunidad, de al menos la mayoría de propietarios y cuotas de participación. Si se adoptara dicho acuerdo vinculará a todos los propietarios, incluidos los disidentes.

En ese sentido el art. 17.2 establece que «2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes».

C) El interesado puede obligar a la comunidad a consentir la realización de obras de accesibilidad a través del procedimiento previsto en la Ley 15/1995 sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad. En este caso será el interesado el que asuma el coste de las mismas, debiendo notificar a la comunidad la necesidad de ejecutar las obras y si ésta comunica, en el plazo de 60 días su oposición, el interesado podrá acudir a la jurisdicción civil para defender su pretensión.

10. En una comunidad con un minusválido es obligatorio adaptar la piscina o hay que aprobar en junta la adaptación? La Comunidad puede negarse? TOL9.493.216

La STS de 10-10-2013 ((Tol 4008016)) abordó esta cuestión: *"...la protección del discapacitado alcanza a múltiples aspectos de la vida cotidiana, entre los cuales se cuenta el acceso a un elemento común --como la piscina-- en un edificio bajo el régimen de propiedad horizontal, no siendo admisible en derecho --aún mayoritario-- de la denegación de autorizar una determinada instalación, que no se ha probado --ni siquiera alegado-- que pueda perjudicar o dañar a otros miembros de la misma...". Por tanto, en base a lo dispuesto en el art. 10.1º a) LPH, el propietario con diversidad funcional podrá exigir que se adapte la piscina a su situación, de manera tal que prime el principio de accesibilidad universal del propietario a los elementos comunes y servicios de interés general del inmueble. Recordemos que este artículo dispone que "Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:*

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación."