

1. COMUNIDADES. GESTION Y VOTACIONES

¿QUÉ MAYORÍA ES NECESARIA PARA APROBAR LA INSTALACIÓN DE ASCENSOR?

La instalación de un ascensor se considera una actuación para la mejora de la accesibilidad del edificio. Con carácter general, será suficiente el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

No obstante, en determinados casos (por ejemplo, cuando se trate de garantizar la accesibilidad universal a personas mayores de 70 años o con discapacidad), la legislación puede establecer condiciones específicas que obliguen a la comunidad a acometer la actuación.

¿ESTÁN OBLIGADOS TODOS LOS PROPIETARIOS A PAGAR LA INSTALACION? ¿Y SI ALGÚN VECINO VOTA EN CONTRA?

Con carácter general, todos los propietarios están obligados a participar en los gastos de instalación, conforme a su cuota de participación, incluso aunque no hayan votado a favor.

Esto se debe a que la instalación de un ascensor se considera una mejora que redunda en beneficio del conjunto del edificio, especialmente en términos de accesibilidad y revalorización del inmueble.

Los acuerdos adoptados conforme a las mayorías legalmente establecidas son obligatorios para todos los propietarios.

Por tanto, aunque algún vecino vote en contra, deberá asumir las obligaciones derivadas del acuerdo, incluyendo la participación en los costes, salvo en casos muy concretos previstos por la normativa.

¿CÓMO SE REPARTEN LOS COSTES DE LA INSTALACION?

Los costes se reparten, como norma general, en función de la cuota de participación de cada elemento privativo en la comunidad.

No obstante, la comunidad puede acordar criterios de reparto distintos (por ejemplo, en función del uso o del beneficio), siempre que exista acuerdo válido adoptado conforme a la legislación vigente.

¿CÓMO SE GESTIONA LA VOTACIÓN SI LA COMUNIDAD ESTÁ FORMADA POR VARIOS PORTALES?

1º Mirar la nota simple del edificio (escrituras iniciales). ¿Incluye estatutos?

- Sí: Lo que indiquen estos Estatutos
- NO: ¿La Comunidad tiene Estatutos hechos aparte? ¿Están registrados?
 - Sí: Lo que indiquen estos Estatutos
 - NO: Deberán generar esos Estatutos y marcar acuerdos.

Los Estatutos deben cumplir la Ley de Propiedad Horizontal y estar registrados en el Registro de la Propiedad. Pueden no estar registrados y serían validos también.

Existiendo estatutos, la Comunidad puede acordar condiciones distintas a las de los Estatutos siempre que haya unanimidad.

Si alguno de los portales ha actuado sin permiso del resto, podría crear un precedente.

¿CÓMO SE GESTIONA LA VOTACIÓN SI LA OBRA AFECTA A DOS COMUNIDADES DIFERENTES?

En los casos en los que la actuación afecte a varias comunidades o subcomunidades, será necesario coordinar los acuerdos entre todas ellas.

Cada comunidad deberá aprobar la actuación en el ámbito de sus competencias, definiendo además los criterios de reparto de costes, uso y mantenimiento del ascensor, que deberán quedar regulados de forma clara.

El reparto de costes debe definirse de forma específica entre las comunidades implicadas, pudiendo establecerse en función de distintos criterios, como el número de viviendas, las cuotas de participación, el uso previsto del ascensor o el grado de afección de la actuación.

Es fundamental que estos criterios queden recogidos por escrito y aprobados por las comunidades, evitando así posibles conflictos futuros.

En este tipo de intervenciones, es especialmente recomendable que las condiciones de ejecución, uso, mantenimiento y reparto de costes queden definidas y documentadas desde el inicio, mediante acuerdos formales entre las comunidades implicadas.

Asimismo, resulta aconsejable contar con asesoramiento técnico y, en su caso, jurídico, que permita estructurar adecuadamente la actuación (estatutos, convenios, servidumbres, etc.), garantizando la seguridad jurídica y evitando conflictos futuros.

¿QUIÉN VOTA SI LA VIVIENDA ESTÁ ARRENDADA?

El propietario puede ceder el voto al inquilino.

¿QUIÉN SOLICITA LAS AYUDAS SI LA VIVIENDA ESTÁ ARRENDADA?

A la hora de solicitar las ayudas, tendrán que acordar entre propietario y arrendado quien paga la obra y, por tanto, quien recibe las ayudas (ojo, tiene que ser primera vivienda para recibir ayudas)

Las ayudas particulares las puede solicitar el inquilino, siempre y cuando esté empadronado y el proceso de alquiler tenga todo en regla (contrato firmado enviado a Gobierno Vasco, fianza pagada, incluido en las declaraciones de ambas partes...).

2. GESTIÓN DE AYUDAS

¿CUÁL ES EL PROCEDIMIENTO HABITUAL PARA GESTIONAR LAS AYUDAS?

1. Antes de empezar las obras

- Se debe contar con anteproyecto o proyecto técnico.

No se debe empezar la obra antes de solicitar la ayuda, ya que las convocatorias exigen que las actuaciones subvencionables se realicen tras la solicitud y que esta se haya presentado correctamente.

2. Presentación de la solicitud

- Se tramitan generalmente de forma telemática a través de la sede electrónica del Gobierno Vasco, utilizando certificado digital o identificación electrónica válida.
- Solicitud normalizada mediante formulario oficial y documentación exigida en la convocatoria.

3. Documentación a presentar

- Documentación de la comunidad

- Estatutos y NIF de la comunidad de propietarios.
- Acta de junta acordando la ejecución de la obra o facultando a representante para tramitar la ayuda.

- Documentación técnica

- Proyecto o anteproyecto técnico firmado por técnico competente.
- Presupuesto detallado de las obras de ascensor / accesibilidad.
- Certificado final de obra cuando las actuaciones se han completado (para justificar gasto).

- Declaraciones exigidas

- Declaraciones responsables sobre:
 - Estar al corriente con obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.
 - No recibir otras subvenciones incompatibles (o declaración de las que se hayan recibido).
- En programas municipales y forales, también pueden pedir:
 - Documentos que acrediten la constitución de la comunidad y representación de quien firma la solicitud.

4. Plazos de presentación

En la actualidad, el Gobierno Vasco tiene abiertas ayudas y préstamos cualificados para OBRAS COMUNITARIAS (LINEA 2) para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de viviendas, edificios, accesibilidad y eficiencia energética con plazo de presentación de solicitudes hasta 31/12/2030 y las solicitudes se ordenan por riguroso orden de presentación.

¿QUIÉN SE ENCARGA DE TRAMITAR LAS AYUDAS?

La tramitación de las ayudas puede ser gestionada por la administración de la comunidad, por el técnico redactor del proyecto o por empresas especializadas, en función de lo que acuerde la comunidad.

En cualquier caso, es importante realizar la solicitud dentro de los plazos establecidos y aportar la documentación requerida.

¿QUIÉN RECIBE LAS AYUDAS COMUNITARIAS?

Es habitual que las ayudas comunitarias no se repartan y se utilicen directamente para pagar parte de la obra.

En ocasiones la Comunidad decide repartir esa ayuda recibida en base a las cuotas de participación.

A la hora de solicitar las ayudas, tendrán que acordar entre propietario y arrendado quien paga la obra y, por tanto, quien recibe las ayudas (ojo, tiene que ser primera vivienda para recibir ayudas)

3. ESTUDIO TÉCNICO

¿QUIÉN SE ENCARGA DE CONTRATAR A LOS TÉCNICOS Y LA OBRA?

La comunidad de propietarios, a través de su órgano de representación (presidente y/o administrador), es la responsable de la contratación de los técnicos y de la empresa constructora.

Habitualmente, el técnico redactor del proyecto asesora a la comunidad durante este proceso.

¿ES NECESARIO CONTAR CON DIRECCIÓN FACULTATIVA (ARQUITECTO) EN ESTE TIPO DE OBRAS?

Sí, es necesario contar con un técnico cualificado que lidere la dirección facultativa de este tipo de obras, y altamente recomendable contar con una dirección facultativa independiente de la empresa constructora, liderada por un arquitecto, en este tipo de actuaciones.

La instalación de un ascensor en un edificio existente es una obra compleja que afecta a elementos estructurales, de accesibilidad, instalaciones y, en muchos casos, a propiedades privadas. Por ello, requiere un control técnico riguroso desde su fase de diseño hasta su ejecución.

La dirección facultativa tiene como principales funciones:

- Definir la solución técnica más adecuada mediante un proyecto previo.
- Supervisar la correcta ejecución de los trabajos.
- Verificar que se cumplen la normativa vigente y las condiciones del proyecto.
- Controlar mediciones, certificaciones y costes de la obra.
- Resolver imprevistos técnicos que puedan surgir durante la ejecución.

Contar con este control técnico independiente permite a la comunidad garantizar que la obra se ejecuta con calidad, seguridad y conforme a lo previsto, evitando desviaciones económicas y problemas futuros.

La contratación directa de una empresa constructora sin un control técnico independiente puede implicar diversos riesgos para la comunidad:

- Falta de definición previa de la solución
- Sobrecostes no controlados
- Soluciones técnicas inadecuadas
- Incumplimientos normativos
- Conflictos durante la obra, sin una figura que medie y dirija técnicamente

- Falta de defensa de los intereses de la comunidad: la constructora ejecuta la obra, pero no actúa como agente independiente que vele por los intereses del conjunto de propietarios.

Por todo ello, se recomienda que la comunidad cuente con un técnico cualificado que actúe como dirección facultativa, garantizando un adecuado control de la actuación en todas sus fases.

¿QUÉ OCURRE SI SURGEN IMPREVISTOS O SOBRECOSTES EN LA OBRA?

En el transcurso de la obra pueden aparecer circunstancias no previstas inicialmente, especialmente en edificios existentes.

Estos imprevistos se gestionan a través de la dirección facultativa (arquitecto), que valorará las soluciones técnicas necesarias y su repercusión económica, informando a la comunidad para la toma de decisiones correspondientes.

¿SE PUEDE SEGUIR VIVIENDO EN EL EDIFICIO DURANTE LAS OBRAS?

Sí, en la mayoría de los casos es posible compatibilizar las obras con el uso habitual del edificio, aunque pueden producirse molestias puntuales derivadas de los trabajos (ruido, polvo, restricciones de acceso, etc.).

La empresa constructora y la dirección facultativa adoptarán medidas para minimizar dichas afecciones.

SI LA PROPUESTA CONLLEVA DEMOLER LA ESCALERA COMUN ¿CÓMO SE GESTIONA ESE PROCESO DE DEMOLICIÓN?

En aquellos casos en los que la solución adoptada requiere la demolición de la escalera existente, la ejecución de los trabajos se planifica de forma muy controlada para garantizar la seguridad de los usuarios y minimizar las afecciones a la comunidad.

Habitualmente, este tipo de intervención se organiza por fases, ejecutándose una planta por día, de manera que en cada jornada se realiza la demolición del tramo correspondiente y la posterior colocación de la nueva escalera, dejando restituido el acceso en condiciones de uso al finalizar el día.

Por motivos de seguridad, durante el horario de trabajo —normalmente en una franja aproximada de 8:00 a 18:00 horas— suele ser necesario evacuar el edificio, ya que no se puede garantizar el tránsito de vecinos mientras se están realizando los trabajos.

En cualquier caso, estas actuaciones se planifican con detalle y se comunican con antelación suficiente a todos los propietarios, indicando el calendario previsto, las afecciones y las medidas alternativas de acceso que, en su caso, se habiliten.

La dirección facultativa y la empresa constructora coordinan estos trabajos para asegurar que se desarrollen con la máxima seguridad, reduciendo al mínimo las molestias y garantizando la reposición diaria de la accesibilidad del edificio.

¿PUEDE HABER OPCIONES DISTINTAS A LAS RECOGIDAS EN EL ESTUDIO DE VIABILIDAD PRESENTADO PARA MI COMUNIDAD?

Sí, en muchos casos pueden existir alternativas adicionales de diseño. No obstante, el estudio de viabilidad elaborado para la comunidad recoge aquellas soluciones que se consideran más adecuadas tras un análisis técnico, económico y normativo.

En concreto, las opciones propuestas priorizan la viabilidad constructiva, la optimización de costes y la menor afección posible a las propiedades privadas, así como el cumplimiento de la normativa vigente y de las ordenanzas específicas del Ayuntamiento correspondiente.

Por ello, aunque puedan existir otras alternativas, las incluidas en el estudio son las que, con carácter general, ofrecen un mejor equilibrio entre todos estos factores para la comunidad.

¿SE PUEDEN OCUPAR ESPACIOS PRIVADOS PARA INSTALAR UN ASCENSOR?

En determinados casos, puede ser necesario ocupar parcialmente espacios privados (viviendas o locales) para posibilitar la instalación del ascensor.

No obstante, este tipo de soluciones deben considerarse como último recurso, recomendándose evitarlas siempre que exista una alternativa técnica viable que permita resolver la accesibilidad sin afección a propiedades privadas.

Cuando no exista otra opción razonable, estas situaciones deben analizarse de forma individualizada, valorando su justificación técnica y legal. Asimismo, pueden dar lugar a compensaciones económicas o a la constitución de servidumbres, conforme a la normativa aplicable.

En cualquier caso, la solución adoptada deberá buscar el mejor equilibrio entre la viabilidad de la actuación y la minimización de afecciones a los derechos de los propietarios.

¿QUÉ MANTENIMIENTO REQUIERE EL ASCENSOR UNA VEZ INSTALADO?

El ascensor requiere un mantenimiento periódico obligatorio, que debe ser realizado por una empresa mantenedora autorizada.

Este mantenimiento incluye revisiones, inspecciones reglamentarias y actuaciones correctivas, siendo un coste recurrente que deberá asumir la comunidad.