Centro de Estudios de Consumo

www.uclm.es/centro/cesco
NOTAS JURISPRUDENCIALES

EL DERECHO A UTILIZAR LA PISCINA COMUNITARIA POR PERSONAS DISCAPACITADAS

STS núm. 619/2013 de 10 octubre (JUR 2013\346239)[1]

Alicia Agüero Ortiz
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 17 de diciembre de 2013

1. Los hechos del litigio

El presente litigio trae como causa la impugnación del acuerdo aprobado por la Junta de Propietarios de una Comunidad, por el que se denegó la instalación de una silla, brazo o elevador que permitiera el acceso a la piscina comunitaria a una persona discapacitada. En concreto, instaron esta instalación los propietarios padres de un joven con alto grado de discapacidad como consecuencia de un accidente de tráfico. La solicitud dirigida a la Comunidad recaía sobre la autorización de la instalación sin requerir el abono común del mecanismo, pues se comprometían a asumir los gastos de instalación y mantenimiento. Respecto a las características del elevador, recalcaron que era removible, siendo posible quitarlo cuando no fuera utilizado. Sin embargo, la votación se saldó con 51 votos en contra y 35 a favor, resultado denegada la autorización de la instalación del elevador.

2. Fundamentos jurídicos

Ante tal denegación, los padres del afectado demandaron a la Comunidad de Propietarios instando la anulación del acuerdo social por entender vulnerado el art. 18.1.c, que permite la impugnación de acuerdos cuando supongan un perjuicio grave para un propietario o sean adoptados con abuso de derecho, en relación con el artículo 10.2[2] que impone a la comunidad la realización de obras que permitan la

[1] Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación "Impacto regional de la reciente regulación sobre Derecho de Consumo: el régimen del arbitraje y mediación de consumo, el TR de la LGDCU y la Directiva 29/2005, de prácticas comerciales abusivas", de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

[2] "Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su

accesibilidad a personas discapacitadas o mayores de setenta años, ambos de la Ley de Propiedad Horizontal (en su redacción vigente en el año 2009).

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda, pero su sentencia fue revocada por la Audiencia Provincial, por lo que los demandantes presentaron recurso de casación. Ante estos hechos, el Tribunal Supremo reconoce la ausencia de jurisprudencia que trate un supuesto similar, si bien reconoce que en supuestos de abuso de derecho viene comprendiendo que la unanimidad comunal puede ser suplida por autorización judicial, de forma que procede entrar a valorar si corresponde suplir tal unanimidad.

Para ello, rescata el contenido del art. 396 CC el cual explicita que la copropiedad sobre los elementos comunes comporta todos los derechos necesarios para su adecuado uso y disfrute, es decir, que los elementos comunes lo son para que todo copropietario los pueda usar y disfrutar. Asimismo, analiza el contenido de la Constitución de relevancia para el caso, exponiendo que el art. 49 exige de los poderes públicos una atención especializada y amparo del disfrute de los derechos por las personas discapacitadas, y los principios constitucionales que irradian a todo el ordenamiento jurídico. Por lo que respecta a las leyes específicas de protección del discapacitado (la Ley 15/1995 y la Ley 51/2003), no resultan de aplicación pero sí pueden inferirse principios coincidentes con los constitucionales, que pueden resumirse en la protección al discapacitado. Todo ello, en conjunción con la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad, hecho en New York el 13 de diciembre de 2006, permite al Alto Tribunal considerar que "la protección del discapacitado alcanza múltiples aspectos de la vida cotidiana, entre los que se encuentra el acceso a un elemento común –como la piscina- no siendo admisible en derecho la denegación de autorizar una determinada instalación". Es más, la Comunidad no había probado, ni siquiera alegado que la instalación causara daños o perjuicios a otros vecinos, o eventuales riesgos.

Finalmente, el Tribunal Supremo declara la nulidad del acuerdo de la Junta de Propietarios y declara la obligación de autorizar la instalación que los demandantes interesaron.

---

comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes".

3. Conclusiones

Con esta interpretación, el Tribunal Supremo reconoce un derecho no tipificado *per se*, pues la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, y la Ley de Propiedad Horizontal, tan sólo prevén la obligación de reforma de pasos de comunicación y accesos con la vía pública (corriendo a cargo del solicitante). Es decir, se refieren a la instalación de rampas, ascensores, y mecanismos similares que permitan una "accesibilidad" instrumental, podríamos decir "para entrar y salir". Sin embargo esta Sentencia impone un criterio de accesibilidad material, siguiendo con la inspiración del art. 9.2 de la CE, al concebir que la accesibilidad conlleva el puro uso y disfrute de los elementos comunes, y así de la remoción de los obstáculos que lo impidan.