



Las obras de eliminación de barreras arquitectónicas en la Ley de Propiedad Horizontal:

1.- Introducción:

Los edificios de viviendas se constituyen como una propiedad horizontal. Esta es un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes en un terreno o edificio.

Así pues, el derecho de propiedad horizontal incluye un porcentaje de propiedad sobre los elementos comunes de todos los propietarios de pisos en el edificio en cuestión.

En ella coexisten, conjuntamente, dos derechos:

1. Sobre los elementos privativos, en los que el derecho es individual. Son aquellos incluidos dentro del perímetro de la propiedad exclusiva de uno de los propietarios.
2. Sobre los elementos comunes, en los que se posee un derecho de copropiedad conjunta y común entre todos los propietarios. Éstos sirven para dar un servicio a todos los copropietarios y no se puede hacer un uso independiente de él.

Las comunidades de propietarios se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH) y por los estatutos propios.

En el presente estudio intentamos explicar el estado de la legislación, respecto a las obras de eliminación de barreras arquitectónicas, en los edificios de viviendas.

Indicar que se trata de nuestro análisis e interpretación de la legislación, susceptible de poder estar equivocado.

Documento revisado en Julio de 2013.



2.- Referencias normativas:

La Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal (publicada en el BOE de 23/07/1960), ha sido

- Reformada por:
 - Ley 8/1999 (BOE de 8/4/99).
- En cuestiones relacionadas con las obras de accesibilidad ha sido modificada por:
 - Ley 2/1988 (BOE de 27/02/1988).
 - Ley 3/1990 (BOE de 22/6/90).
 - Ley 10/1992 (BOE de 5/05/1992).
 - Ley 1/2000 (BOE de 8/01/2000).
 - Ley 51/2003 (BOE de 3/12/03).
 - Ley 19/2009 (BOE de 24/11/2009).
 - Ley 26/2011 de Adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (BOE de 2/12/2011).
 - Ley 8/2013 de Rehabilitación regeneración y renovación urbanas (BOE de 27/06/2013).

Los alquileres se regulan en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (publicada en el BOR de 25/11/1994).

También es necesario considerar la Ley 15/1995 sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (publicada en el BOE de 31/05/1995).



3.- Estado de la normativa:

Para eliminar barreras arquitectónicas en un inmueble hay dos procedimientos:

- El regulado en la LPH, ya sea por obligatoriedad o por acuerdo de los vecinos cuando supone un importe superior a 12 cuotas de gastos comunes.
- El regulado en la Ley 15/95.

Conforme a la LPH, con sus modificaciones posteriores:

Establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general:

1.- Obligtoriedad: La comunidad está obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado de los elementos comunes o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

2.- Si la inversión supera esta cantidad: El establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.

Supresión de barreras arquitectónicas:

1.- Obligtoriedad: La comunidad está obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado de los elementos comunes o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

2.- Si la inversión supera esta cantidad: En este caso requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Es importante la diferencia en el porcentaje para 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 minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos. En este caso se requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación (esto supone un 51% de las cuotas de participación).

Se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción. Los acuerdos, válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en todos los supuestos anteriores, obligan a todos los propietarios.

También se puede recurrir al procedimiento de la Ley 15/95, con el fin de que el interesado y el propietario o la comunidad de propietarios lleguen a un acuerdo sobre la forma de ejecución de



las obras de adaptación. Los derechos están reconocidos a personas con minusvalía física o mayores de 70 años y los requisitos son los siguientes:

- Ser el titular o el usuario de la vivienda minusválido, con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.
- Ser necesarias las obras de reforma en el interior de la finca o en los pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos, siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y sean razonablemente compatibles con las características, arquitectónicas e históricas del edificio.

El procedimiento es el siguiente:

- El titular notificará por escrito al propietario, a la comunidad o a la mancomunidad de propietarios, la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía. Se acompañará las certificaciones y el proyecto técnico detallado de las obras a realizar. En el caso de que el usuario sea trabajador por cuenta ajena y las obras hayan de realizarse en el interior del centro de trabajo, la notificación se realizará, además, al empresario.
- En el plazo máximo de 60 días el propietario, la comunidad o la mancomunidad de propietarios y, en su caso, el empresario, comunicarán por escrito al solicitante su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras; también podrán proponer las soluciones alternativas que estimen pertinentes. En este último supuesto, el solicitante deberá comunicar su conformidad o disconformidad con anterioridad al ejercicio de las acciones previstas.
- Transcurrido el plazo sin efectuar la comunicación, se entenderá consentida la ejecución de las obras de adecuación, que podrán iniciarse una vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas. La oposición comunicada fuera de plazo no impedirá la realización de las obras.
- Comunicada la oposición a la ejecución de las obras de adecuación, o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil.
- El procedimiento se sustanciará por los trámites del juicio verbal.
- Acreditados los requisitos establecidos en la presente ley, el juez dictará sentencia reconociendo el derecho a ejecutar las obras en beneficio de las personas discapacitadas, pudiendo declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la parte demandada.

Es importante indicar que, en este procedimiento, los gastos que originen las obras de adecuación correrán a cargo del solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener de conformidad con la legislación vigente. Las obras de adecuación realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana. No obstante, en el caso de reformas en el interior, el propietario podrá exigir su reposición al estado anterior.

Con todo lo anterior, la diferencia entre el procedimiento de la Ley de Propiedad Horizontal y el de la Ley 15/95 es que, una vez que se autoricen las obras por la comunidad o por decisión judicial, su coste es con cargo a la persona discapacitada.

Las obras de adecuación pueden modificar elementos comunes del edificio, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o instalar



dispositivos electrónicos como una plataforma salva-escaleras. Sin embargo, quedan exceptuadas las obras de adecuación del interior de las viviendas, instadas por los arrendatarios de las mismas.

En el caso concreto de arrendatarios con minusvalía, es preciso notificar por escrito al arrendador. Una vez comunicado, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido, la de su cónyuge, persona con quien conviva de forma permanente o a la de los familiares que convivan con él. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior si así lo exige el arrendador.

Resumen sobre la realización de obras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía:

- Si la adaptación cuesta menos de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes la obra la deben pagar todos los vecinos.
- Si el importe es superior requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación (esto supone el 51% de las cuotas de participación en la división horizontal del edificio).
- En el caso de no conseguir esa cuota de participación, la adaptación la pueden realizar los interesados, asumiendo su coste.

Adaptación de elementos comunes:

En los edificios deben existir itinerarios practicables que unan las viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio, así como la edificación con la vía pública y con los servicios anexos de uso comunitario, excepto que sean de instalaciones o mantenimiento.

También se puede plantear el caso de tener que adaptar elementos comunitarios, como puede ser el acceso al vaso en una piscina de la comunidad

Según el artículo 9 de la LPH los propietarios deben contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a los gastos generales para el sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. En las zonas comunes de las que se benefician (como portal, escalera, ascensor, piscina o azotea), los gastos generales derivados de la conservación y reparación o los gastos municipales, también han de ser sufragados en función de las cuotas de participación. El carácter imperativo de esos gastos, al que todos los propietarios deben contribuir, se fija en función de la obligatoriedad de mantener en perfecto estado los bienes y servicios comunes del inmueble. Por tanto, el conjunto de propietarios de un edificio, constituido en comunidad de vecinos, ha de compartir la responsabilidad y los beneficios de la totalidad ese inmueble.

Si la comunidad posee una piscina común en el inmueble, está obligada a realizar las actuaciones necesarias para un uso adecuado a su discapacidad si lo solicita un propietario.

Si la adaptación cuesta menos de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, la obra la deben pagar todos los vecinos.



Si el importe es superior requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación (esto supone el 51% de las cuotas de participación en la división horizontal del edificio).

En el caso de no conseguir esa cuota de participación, la adaptación la pueden realizar los interesados, asumiendo su coste. Puesto que la comunidad está obligada a la realización de la obra de accesibilidad, tendría que asumir el coste de 12 mensualidades y el exceso, si lo hubiera, lo paga el solicitante.

Cómputo de las ayudas públicas para establecer la obligatoriedad por parte de la comunidad:

La comunidad está obligada a realizar las obras de accesibilidad, a instancia de cualquier propietario en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios personas con discapacidad o mayores de 70 años siempre que su coste repercutido anualmente y, una vez descontadas las ayudas públicas, no supere el límite de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

¿Puede un propietario con pocos ingresos vetar la realización de obras de accesibilidad?:

Hemos visto que, si alguien legitimado solicita la realización de obras de accesibilidad en un edificio, la comunidad está obligada a su realización si no excede de 12 mensualidades de gastos comunes. Anteriormente a la publicación de la Ley 8/2013, esta obligación no era de aplicación cuando algún propietario perteneciera a una unidad familiar con ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el IPREM y la repercusión de la derrama les supusiese el 33% de sus ingresos anuales.

Esto ha desaparecido con la publicación de la ley anterior y ya no existe esa posibilidad de veto.

Definición de gastos comunes:

Los gastos comunes, denominados generales en la LPH, son todos aquellos que no sean susceptibles a ser imputados a uno o varios pisos o locales. La no utilización de un servicio no exime de contribuir a los mismos.

