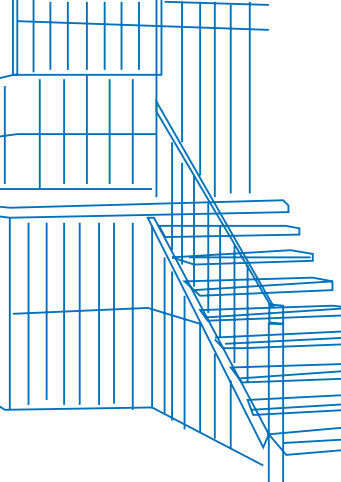


Guía informativa
OBRAS Y
ACTUACIONES
DE ACCESIBILIDAD
EN COMUNIDADES
DE PROPIETARIOS
Régimen legal
Actualizada 2019

CēRMi

COMITÉ ESPAÑOL
DE REPRESENTANTES
DE PERSONAS
CON DISCAPACIDAD





Índice

Presentación

1. Objeto y contenido del derecho.
2. Personas beneficiarias del derecho.
3. Edificios y comunidades afectados.
4. Obras e instalaciones de accesibilidad sin necesidad de acuerdo.
5. Obras e instalaciones de accesibilidad que necesitan del acuerdo de la comunidad de propietarios.
6. Actuaciones ante los incumplimientos.
7. Obras e instalaciones de accesibilidad que pueden realizar las personas con discapacidad asumiendo el coste.
8. Normativa vigente.
9. Formularios de escritos.
 - A. Escrito solicitando la realización de obras o instalaciones de accesibilidad.
 - B. Escrito solicitando la convocatoria de una reunión de comunidad de propietarios.
 - C. Escrito solicitando la introducción de un punto en el orden del día de la reunión de comunidad de propietarios.
 - D. Escrito solicitando información previa para la realización de obras o instalaciones de accesibilidad.
 - E. Escrito comunicando la realización de obras o instalaciones de accesibilidad a costa de la propia persona interesada.
10. Información adicional.

Presentación

Dotar de accesibilidad universal a los edificios de comunidades de propietarios constituye para las personas con discapacidad y las personas mayores una necesidad básica que conecta con derechos humanos fundamentales tales como la libertad de desplazamiento o de comunicación o el de disfrutar de una vivienda digna.

La falta de accesibilidad representa una de las causas más frecuentes de discriminación de que son objeto las personas con discapacidad en nuestro país.

En este momento, el ordenamiento jurídico ofrece determinados mecanismos para favorecer la accesibilidad de los edificios de viviendas, que están regulados en las siguientes normas:

- La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH), en la nueva redacción dada por Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- La Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.

Por otra parte, una de las modificaciones producidas por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, es la modificación de la letra f) del artículo nueve de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal: “Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca, así como la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo Diez.1.b) de esta Ley.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.”

Según la disposición transitoria segunda de este mismo Real Decreto-ley citado, relativa al plazo de adaptación de la cuantía del fondo de reserva, “el incremento de la cuantía destinada al fondo de reserva establecida en la modificación de la letra f) del artículo Noveno.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se podrá llevar a cabo en a lo largo de los tres ejercicios presupuestarios siguientes a aquel que se encuentre en curso a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-ley.”

1. Objeto y contenido del derecho

Los derechos que reconocen las normas que regulan esta materia son:

- De acuerdo con la LPH, los trabajos y obras que resulten necesarias que satisfagan el requisito de accesibilidad universal. Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y en todo caso el uso adecuado de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación exterior.

2. Personas beneficiarias del derecho

El derecho puede instarlo, según la LPH, la persona propietaria de la vivienda si en ella viven, trabajan, prestan servicios voluntarios personas con discapacidad o que sean mayores de setenta años.

También puede instar la realización de obras o actuaciones de accesibilidad universal, y esta es una novedad importante introducida en modificación efectuada en el año 2013, cualquier persona propietaria del inmueble o siempre que las obras viniesen impuestas por las Administraciones Públicas.

3. Edificios y comunidades afectados

Los derechos regulados en ambas normas afectan a las comunidades y mancomunidades sujetas a la Ley de Propiedad Horizontal. En la práctica, la mayor parte de los inmuebles dedicados a vivienda habitual.

4. Obras e instalaciones de accesibilidad sin necesidad de acuerdo

La accesibilidad universal es una obligación de las comunidades de propietarios por medio de los trabajos y las obras que resulten necesarios.

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 objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes.

Los gastos, por tanto, de esas obras los cubrirán todos los vecinos del inmueble, siempre que el importe repercutido anualmente de las obras o actuaciones, descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Un aspecto de gran relevancia es que no eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de sus costes, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes sean los beneficiarios y lo 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.

5. Obras e instalaciones de accesibilidad que necesitan del acuerdo de la comunidad de propietarios

Cuando las obras que sean necesarias para dotar de accesibilidad al inmueble excedan del importe de doce mensualidades de gastos ordinarios y el acuerdo para su realización se haya adoptado válidamente, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos que origine la obra o instalación.

Esos acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación.

Y, a esos efectos, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados que informados del acuerdo no comuniquen su discrepancia en el plazo de treinta días naturales. Los acuerdos válidamente adoptados, de esta forma, obligan a todos los propietarios.

6. Actuaciones ante los incumplimientos

La persona titular del derecho puede exigir su cumplimiento ante los Tribunales de Justicia frente a una posible actitud incumplidora de la comunidad de propietarios.

Y, por otra parte, la propia comunidad de propietarios puede reclamar ante los Tribunales de Justicia frente a los propietarios que no respeten los acuerdos adoptados o las obligaciones que la propia Ley establece para la comunidad en su conjunto.

7. Obras e instalaciones de accesibilidad que pueden realizar las personas con discapacidad asumiendo el coste

El titular del derecho, regulado por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles Para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, debe:

- Comunicara de forma fehaciente al presidente/a de la comunidad de propietarios o mancomunidad la necesidad de ejecutar obras de adecuación para la eliminación de barreras por razón de su discapacidad o edad.
- Se acompañará a esa comunicación calificación del grado de discapacidad o Documento Nacional de Identidad (DNI) para acreditar la edad, proyecto técnico de la obra por realizar detallado y acreditación de empadronamiento municipal.
- La persona receptora de la comunicación en el plazo máximo de sesenta días comunicará al solicitante: su consentimiento, oposición razonada o podrá plantear soluciones alternativas a las propuestas por el solicitante. En este último caso el solicitante comunicará su conformidad o disconformidad.
- Si transcurriese el plazo mencionado sin comunicación, las obras se entenderán consentidas y se podrán iniciar, una vez obtenida la autorización municipal correspondiente. La oposición comunicada fuera de plazo no impedirá la realización de las obras.
- Si la comunicación fuera de oposición o las medidas alternativas propuestas no fueran aceptadas por el solicitante, la vía que ha de seguirse es la interposición de demanda en los Tribunales de Justicia, en el orden civil.

Por último, los gastos que originen las obras o instalaciones correrán a cargo de la persona solicitante de las mismas.

8. Normativa vigente

Las dos normas legales reguladoras de la materia, como ya se ha indicado, son:

- La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- La Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.

9. Formularios de escritos

A. Escrito solicitando la realización de obras o instalaciones de accesibilidad.

Datos personales del propietario
y de su domicilio

Don/Doña

Presidente/a o Administrador/a del inmueble... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/a de..... (datos de la vivienda); en mi domicilio vive una persona con discapacidad o mayor de 70 años, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

Solicito que se realicen las siguientes obras o instalaciones para dotar de accesibilidad... (señalar el lugar); por no superar estas las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes que el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio de Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que establece como obligatorias para la comunidad de propietarios ante la solicitud de un propietario.

Sin otro particular y a la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Localidad y fecha

Fdo.:.....

B. Eserito solicitando la convocatoria de una reunión de la comunidad de propietarios.

Datos personales del propietario
y de su domicilio

Don/Doña

Presidente/a o Administrador/a del Inmueble..... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/a de..... (datos de la vivienda); en mi domicilio vive una persona con discapacidad o mayor de 70 años, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

Solicito la convocatoria de una reunión de junta de comunidad de propietarios a fin de abordar las obras o instalaciones necesarias para dotar de accesibilidad (señalar el lugar), adjunto le acompaño presupuesto y viabilidad de las obras o instalaciones por realizar.

Le acompaño la firma de la cuarta parte de los propietarios necesaria para convocar una reunión extraordinaria.

Sin otro particular y a la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Localidad y fecha

Fdo.:

C. Escrito solicitando la introducción de un punto en el orden del día de la reunión de comunidad de propietarios.

Datos personales del propietario
y de su domicilio

Don/Doña

Presidente/a o Administrador/a del Inmueble..... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/a de..... (datos de la vivienda); en mi domicilio vive una persona con discapacidad o mayor de 70 años, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

Ante la convocatoria de junta ordinaria de comunidad de propietarios solicito que, en el orden del día, se introduzca la adopción, si procede, de un acuerdo para realizar obras o instalaciones de accesibilidad en..... (señalar el lugar), acompaño presupuesto y proyecto de viabilidad de la obra o instalación.

Sin otro particular y a la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Localidad y fecha

Fdo.:

D. Escrito solicitando información previa para la realización de obras o instalaciones de accesibilidad.

Datos personales del propietario
y de su domicilio

Don/Doña
Presidente/a o Administrador/a del Inmueble..... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario de..... (datos de la vivienda); en mi domicilio vive una persona con discapacidad o mayor de 70 años, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

A fin de valorar la procedencia de instar las obras o instalaciones para dotar de accesibilidad.....(señalar el lugar), de acuerdo con lo regulado en el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, solicito información de las derramas mensuales ordinarias desglosadas por viviendas que se abonan para el mantenimiento de la comunidad.

Sin otro particular y a la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Localidad y fecha

Fdo.:

E. Escrito comunicando la realización de obras o instalaciones de accesibilidad a costa de la propia persona interesada.

Datos personales del propietario
y de su domicilio

Don/Doña
Presidente/a o Administrador/a del Inmueble..... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/a, arrendatario/a, subarrendatario/a, usufructuario/a o mero usuario/a de la misma (lo que proceda) de..... (datos de la vivienda); en mi domicilio vive una persona con discapacidad o mayor de 70 años; acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

Le comunico, de acuerdo con lo regulado en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, la realización de la obra o instalación asumiendo por mi parte el coste de las mismas (describirla) para dotar de accesibilidad al inmueble; a tal efecto acompaño proyecto técnico de viabilidad y certificado de empadronamiento de la persona con discapacidad en la vivienda.

Le señalo que de no recibir comunicación alguna, en el plazo señalado en la norma anteriormente mencionada, las obras se entienden consentidas y podrán ser iniciadas, una vez se obtenga la autorización municipal.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Localidad y fecha

Fdo.:.....

10. Información adicional

- **Ministerio de Fomento**
www.fomento.gob.es
Paseo de la Castellana, 67
28071 Madrid
atencionciudadano@fomento.es
- **Colegios de Administradores de fincas urbanas de la provincia en cuestión.**
- **Consejerías de Servicios Sociales o vivienda de las Comunidades Autónomas, para las ayudas o subvenciones existentes para dotar de accesibilidad a los inmuebles de viviendas.**

Los contenidos de esta guía informativa están disponibles, en formato accesible, en la página de Internet: www.cermi.es

Textos: Óscar Moral Ortega, Asesor Jurídico del CERMI Estatal
Ilustración de cubierta: David de la Fuente Coello, 2019

Con el apoyo de:



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE SANIDAD, CONSUMO
Y BIENESTAR SOCIAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE SERVICIOS SOCIALES