

ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS

OBLIGACIONES
DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Guía informativa 2017



1997-2017
20º Aniversario CERMI

COMITÉ ESPAÑOL
DE REPRESENTANTES
DE PERSONAS
CON DISCAPACIDAD



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	3
1. LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LAS ACTUACIONES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	4
2. LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA Y LAS OBLIGACIONES DERIVADAS PARA LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	5
3. CONCLUSIONES	7
4. ANEXO NORMATIVO	8
5. FORMULARIOS	9
6. INFORMACIÓN ADICIONAL	10

INTRODUCCIÓN

La inexistencia de accesibilidad universal en los edificios de viviendas sujetos a la Ley de Propiedad Horizontal, es una de las discriminaciones más frecuentes hacia las personas con discapacidad y personas mayores en sus entornos vitales más cercanos.

La normativa ha ido recogiendo tímidamente avances en el objetivo de tratar de lograr el disfrute de los derechos de las personas con discapacidad, en el lugar en el que habitan, pero la realidad muestra que son, por el momento, claramente insuficientes.

En el año 2013, el CERMI Estatal elaboró la Guía informativa **OBRAS Y ACTUACIONES DE ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. Régimen legal 2013**¹. Los contenidos de dicha Guía son plenamente actuales y a ella hemos de remitirnos en cuanto al contenido nuclear de la materia.

En esta nueva Guía, deseamos trasladar posibilidades y ofrecer pautas y orientaciones, aún no exploradas suficientemente, para intentar resolver situaciones de accesibilidad, enquistadas en las comunidades de propietarios, que no se resuelven con los mecanismos más tradicionales y que pueden remover o facilitar la solución a cuestiones que parecen irresolubles.

La base jurídica para estas novedosas vías de acción surgen de las conexiones entre la Ley de Propiedad Horizontal, el 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 y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social; y dan pie a posibles actuaciones por parte de las personas con discapacidad y sus familias.

¹ Disponible en este enlace: <http://www.cermi.es/es/colecciones/obras-y-actuaciones-de-accesibilidad-en-comunidades-de-propietarios-2013>

1. LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LAS ACTUACIONES DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Uno de los artículos determinantes de esta norma, en la materia que nos ocupa, es el:

Artículo diez.

*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 **vengan 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.*

4 Este punto 1, apartado a) del artículo 10 señala la clara obligación de realizar los trabajos y obras que resulten necesarios para satisfacer entre otros requisitos básicos el de accesibilidad universal y que vengan impuestos por las administraciones públicas y que pueden a su vez ser solicitados por los propietarios.

Esta obligación legal debe ser puesta en relación directa con la obligación legal que viene impuesta por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social, que en la:

Disposición adicional tercera. Exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación.

1. Los supuestos y plazos máximos de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, en todo caso, son los siguientes:

b) Para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones: Espacios y edificaciones nuevos: 4 de diciembre de 2010. Espacios y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: 4 de diciembre de 2017.

El último de los plazos posibles, para el acceso y utilización de las edificaciones, ha vencido el día 4 de diciembre de 2017. Y las Administraciones Públicas competentes están en la obligación de hacer cumplir este mandato legal.

2. LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA Y LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La regulación del Informe de evaluación de los edificios es uno de los aspectos sustanciales en materia de accesibilidad en los edificios:

Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios.

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en **edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que **acrediten** la situación en la que se encuentran aquellos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con **el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal**, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

2. El **Informe de Evaluación** que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y **contendrá**, de manera detallada:

/.../

b) La **evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad** para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

/.../

3. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

4. El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

/.../

6. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán **remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma**, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.

El calendario de plazos recogido en esta norma, puesto en relación directa con la normativa de cada Comunidad Autónoma, marcará el dato temporal en que surge la obligación de comprobar y contrastar la existencia de accesibilidad universal en las edificaciones.

Disposición transitoria segunda. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

6

1. Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las comunidades autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 29, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en las fechas y plazos que a continuación se establecen:

a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.

b) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

Tanto en los supuestos de esta letra, como en los de la letra a) anterior, si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable, antes del 28 de junio de 2013, solo se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

c) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

d) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

2. Con el objeto de evitar duplicidades entre el informe y la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los municipios o comunidades autónomas, el informe resultante de aquella se integrará como parte del informe regulado por esta Ley, teniéndose este último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta ley.

En la evaluación técnica de edificios que las comunidades de propietarios han de realizar, en la periodicidad y plazos que la normativa de cada Comunidad Autónoma establezca, sin perjuicio de los plazos de carácter obligatorio recogidos en la Disposición transitoria segunda. Se señala como uno de los aspectos sustanciales que han de ser tenidos en cuenta el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad. Y corresponde a las Administraciones controlar que ese informe cumple las características establecidas y a tal fin es obligada la remisión de copia del informe al organismo que la Comunidad autónoma determine.

Por tanto, la Administración debe proceder de manera exhaustiva en el control en materia de accesibilidad universal.

3. CONCLUSIONES

Expuestas las obligaciones de las Administraciones Públicas, derivadas de las normas mencionadas, las personas con discapacidad y sus familias pueden explorar la posibilidad de solicitar y demandar a estas el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad en las edificaciones donde habitan, cuando los mecanismos establecidos para las comunidades de propietarios (relaciones civiles sometidas al régimen de propiedad horizontal) fracasan o son insuficientes para lograr la accesibilidad universal y así garantizar el derecho a una vivienda digna, que pasa por que esta sea accesible.

Dos son las Administraciones que pueden verse compelidas por esta obligación:

➤ Por un lado, las Comunidades Autónomas, que deben regular sobre la materia del informe de evaluación de edificios y que han de crear o señalar un organismo que registre esos informes.

➤ Y por otro, las Entidades Locales, principalmente los Ayuntamientos, a las que como administración más cercana a la ciudadanía, les corresponde el control y fiscalización del cumplimiento de esas obligaciones derivadas de los informes de evaluación en las comunidades de propietarios, por medio de las autorizaciones y licencias y en caso de incumplimiento con los mecanismos de sanción que correspondan.

Desde esta perspectiva, las personas propietarias de una vivienda en un inmueble en el que la accesibilidad no esté garantizada, pueden dirigirse a estas Administraciones e instarlas a cumplir con la normativa referida, con el fin de garantizar la accesibilidad universal en esos inmuebles de viviendas.

Y ante la contestación (o el silencio) de la Administración, la persona interesada podrá utilizar los recursos que procedan en vía administrativa y en caso de persistir la discrepancia, y siempre que exista base de defensa, en vía judicial en la Jurisdicción contencioso-administrativa para la defensa de sus derechos.

8

4. ANEXO NORMATIVO

Las normas legales de carácter estatal tenidas en cuenta en esta Guía son:

- La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- El 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.
- El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social

5. FORMULARIOS

A. Escrito dirigido a la Consejería de Fomento, Obras Públicas, Infraestructuras, Vivienda o similares de las Comunidad Autónoma.

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, VIVIENDA DE LA
COMUNIDAD AUTÓNOMA.....

Datos personales de la persona propietaria y de su domicilio, DICE:

Que la persona abajo firmante es propietario/a de..... (datos de la vivienda);
en mi domicilio vive una persona con discapacidad, acompaño copia de la califi-
cación del grado de discapacidad.

En este inmueble no reúne las condiciones de accesibilidad que a continuación
se mencionan:.....(señalarlas)

Que de acuerdo con el artículo 10.1 A) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre
propiedad horizontal, el artículo 26 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de oc-
tubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación
Urbana y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se
aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con
Discapacidad y de su Inclusión Social, establecen que las administraciones pu-
blicas impondrán los trabajos y las obras que resulten necesarias para el ade-
cuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y
de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesi-
rias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y **accesi-
bilidad universal**.

Por todo lo cual,

SOLICITO: Que en cumplimiento de la normativa referida se acuerde imponer,
en el ámbito de sus competencias, a la comunidad de propietarios de la calle...
..... que realicen las siguientes obras o instalaciones para dotar de
accesibilidad al mencionado edificio.

Localidad y fecha

Fdo.:

B. Escrito dirigido al Área o Concejalía de Urbanismo, infraestructuras, vivienda del Ayuntamiento.

ÁREA O CONCEJALÍA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS, VIVIENDA
DEL AYUNTAMIENTO DE.....

Datos personales de la persona propietaria y de su domicilio, DICE:

Que el abajo firmante es propietario/a de..... (datos de la vivienda);
en mi domicilio vive una persona con discapacidad, acompaño copia de la califi-
cación del grado de discapacidad.

En este inmueble no reúne las condiciones de accesibilidad que a continuación
se mencionan:.....(señalarlo)

Que de acuerdo con el artículo 10.1 A) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre
propiedad horizontal, el artículo 26 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de oc-
tubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación
Urbana y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se
aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con
discapacidad y de su inclusión social, establecen que las administraciones pu-
blicas impondrán los trabajos y las obras que resulten necesarias para el ade-
cuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y
de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las neces-
rias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibi-
lidad universal.

Por todo lo cual,

SOLICITO: Que en cumplimiento de la normativa referida se acuerde imponer,
en el ámbito de sus competencias, a la comunidad de propietarios de la calle...
..... que realicen las siguientes obras o instalaciones para
dotar de accesibilidad al mencionado edificio.

Localidad y fecha

Fdo.:

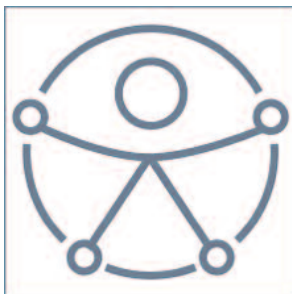
6. INFORMACIÓN ADICIONAL

Ministerio de Fomento
www.fomento.gob.es
Paseo de la Castellana, 67
28071 Madrid
atencionciudadano@fomento.es

Consejerías de Fomento, Infraestructuras y Vivienda de las Comunidades Autónomas o Ciudades Autónomas.

Consejerías de Servicios Sociales de las Comunidades Autónomas o Ciudades Autónomas, para las ayudas o subvenciones existentes para dotar de accesibilidad a los inmuebles de viviendas.

Áreas o Concejalías de Urbanismo Infraestructuras y Vivienda de los Ayuntamientos.



Los contenidos de esta *Guía*, en formato accesible,
pueden encontrarse en:

www.cermi.es

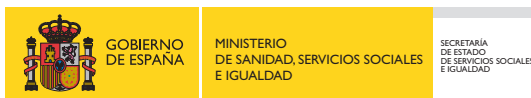
**Comité Español de Representantes
de Personas con Discapacidad
(CERMI)**

www.cermi.es

CERMI

COMITÉ ESPAÑOL
DE REPRESENTANTES
DE PERSONAS
CON DISCAPACIDAD

Con el apoyo de:



Elaborado por Óscar Moral, Asesor Jurídico del CERMI

Ilustración de portada: © David de la Fuente Coello, 2017.