



colección:



Los contenidos de esta publicación pueden consultarse en la página de Internet:
www.cermi.es

Publicado gracias a la ayuda de:



Propuestas normativas del CERMI Estatal

Edición a cargo de Luis Cayo Pérez Bueno

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos - Propuestas normativas del CERMI Estatal

nº 14

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos



colección:



2° B

3° A

3° B

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos

CERMI

Propuestas normativas del CERMI Estatal

Edición a cargo de Luis Cayo Pérez Bueno

Colección:



Director: Luis Cayo Pérez Bueno

*A Juan Rodríguez-Loras Dealbert, amigo del CERMI,
por su apoyo experto en la redacción de parte de estas propuestas.*

Edición no venal

Edita: Comité Español de Representantes de
Personas con Discapacidad - CERMI

Edición: Marzo, 2005

Realización: Galenas

D.L.: M-

ISBN: 84-609-4907-9

Imprime: Gráficas Monterreina

ÍNDICE



PRÓLOGO7

PRESENTACIÓN11

1. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES .15

¿Por qué esta propuesta de modificación?16

Comparativa de los artículos en vigor y la Propuesta de modificación de su redacción con la oportuna justificación .27

Texto íntegro de la Ley 49/1960, de 21 de julio de Propiedad Horizontal, que incluye las propuestas de modificación tanto de dicha Ley como de la de Arrendamientos Urbanos, Arrendamientos Rústicos y Código Civil a fin de favorecer la ejecución de obras de accesibilidad para que los edificios puedan ser utilizados por las personas con discapacidad sin restricciones95

2. INFORME-PROPUESTA SOBRE LA POSIBILIDAD DE ARTICULAR UN PRECEPTO LEGAL, DE APLICACIÓN ESTATAL, EN EL QUE SE ESTABLEZCA UN SISTEMA DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS QUE, EN EL ENTORNO URBANO Y EN LA EDIFICACIÓN, AFECTEN A LA ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD135

I. Antecedentes137

II. Los títulos estatales, autonómicos y locales en materia de accesibilidad139

III. La normativa dictada en materia de accesibilidad y supresión de barreras143

IV. Sobre la posible articulación de un certificado especial de accesibilidad, su encuadre normativo, y posibles medidas legislativas que deberían adoptarse169

3. PROPUESTA DE PROYECTO DE LEY POR EL QUE SE CREA EL FONDO ESTATAL DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD177



PRÓLOGO





El Ministerio de Vivienda asumió en el momento de su creación la tarea de elaborar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y las edificaciones.

Se trata, en definitiva, de hacer ciudades en las que sus habitantes puedan ejercer con plenitud sus derechos y, en el caso de las personas con discapacidad, poner en marcha las garantías suplementarias y adicionales pertinentes para que puedan hacerlo en igualdad de condiciones.

El convenio suscrito entre CERMI y el Ministerio de Vivienda, al principio de esta legislatura, supuso un importante avance puesto que abría las puertas a una interlocución directa, a un dialogo permanente y a una colaboración eficaz.

En este sentido se han ido dando pasos como la constitución de un grupo para estudiar la puesta en marcha de las condiciones básicas de accesibilidad tanto en la edificación como en el urbanismo. Este equipo de trabajo es de carácter multidisciplinar y se compone de profesionales del Ministerio, de CERMI y además de reputados expertos e investigadores. Sus conclusiones servirán tanto para la inclusión de la accesibilidad en el Código Técnico de la Edificación como para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal.

Del mismo modo, en este periodo se ha abierto la participación de CERMI en el Nuevo Plan de Vivienda. Un proceso en el cual habéis estado involucrados desde el principio junto con los agentes del sector y otros representantes sociales. Las propuestas que a lo largo del proceso habéis hecho conllevarán necesariamente que el Nuevo Plan sea mejor porque contemplará de una manera más fiel la realidad.

Al hilo de esto he de señalar que el trabajo conjunto también se extiende a cuestiones como las que hoy se tratan en esta publicación. Son asuntos que por la horizontalidad de la política de vivienda competen a distintas Administraciones. En todas estas iniciativas encontrareis muy cerca al Ministerio de Vivienda, asumiendo su papel de liderazgo en las políticas de vivienda, para avanzar juntos en la consecución de la plena ciudadanía de las personas con discapacidad.

María Antonia Trujillo
Ministra de Vivienda

PRESENTACIÓN



Uno de los grandes déficits de las políticas públicas de discapacidad desarrolladas en España desde la recuperación de la democracia puede cifrarse en la accesibilidad. Transcurridos más de veinte años desde la aprobación de la Ley de Integración Social de los Minusválidos (LISMI), en 1982, y de las sucesivas legislaciones autonómicas sobre eliminación de barreras –hasta diecinueve leyes y normas generales–, nuestras ciudades y pueblos, los entornos físicos y virtuales, los medios de transporte, las nuevas tecnologías, siguen siendo hostiles, siguen excluyendo, por ausencia de accesibilidad, a las personas con discapacidad.

La indigencia en esta materia ha sido tal que incluso en el plano conceptual, la accesibilidad hasta no hace mucho era considerada como una mera cuestión de servicios sociales, de acción administrativa discrecional y voluntarista, rayana con la concesión graciosa. En estos más de veinte años las Administraciones Públicas han hecho lo que buenamente han podido o sabido, que verdaderamente ha sido muy poco y en muchas ocasiones muy malo. Sólo desde la aprobación de la Ley 51/2003, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal, ésta, la accesibilidad, ha comenzado a considerarse en el plano legal como un presupuesto esencial para el ejercicio de derechos fundamentales de la persona, que por tal motivo forma parte integrante del derecho, debiendo contar entonces con los mecanismos de tutela efectiva que acompañan a todos los auténticos derechos. En este sentido, podemos decir que esta Ley ha supuesto un punto de inflexión, de gran relevancia, aunque bien es verdad que pendiente de copiosos desarrollos, en el modo de encarar la accesibilidad.

Hemos pasado, al menos en la esfera legal y doctrinal, de la eliminación de barreras, a la accesibilidad universal; de las adaptaciones y acon-

dicionamientos, al “diseño para todos”. El “problema” de acceso, de uso y disfrute, de ejercicio puro y simple de derechos fundamentales, no está en la persona con discapacidad, como se creía y como se nos ha inducido a creer, sino en el entorno, en los diversos entornos que están pensados y concebidos para el canon de persona “normal”.

Esta nueva concepción de la accesibilidad, asumida y propugnada por el movimiento asociativo de la discapacidad articulado en torno al CERMI, no está, por desdicha, generalizada, ni es de aplicación global. Hay todavía mucho desconocimiento, mucha ignorancia respecto de esa cosa llamada accesibilidad. La dispersión y hasta confusión de normas, su antigüedad y desfase en bastantes casos, la deficiente aplicación y seguimiento de las mismas, la falta de conciencia clara de la accesibilidad como derecho, la deficiente formación de los profesionales con competencias, incluso, la ausencia de obras divulgativas sobre esta materia, hacen que la acción pública en materia de accesibilidad siga siendo más necesaria que nunca.

No sólo acción, sino acción pública vigorosa, sostenida y global, en el plano normativo y también en el plano práctico. Esta comprobación de la necesidad perentoria de seguir actuando, produciendo nuevas y eficaces normas en materia de accesibilidad, ha llevado al CERMI a formular las tres propuestas legislativas que se contienen en esta publicación Mejora de la accesibilidad universal a los entornos: propuestas normativas del CERMI Estatal, nuevo título de la colección cermi.es.

Iniciativas que el CERMI, en ejercicio de su acción representativa, ha trasladado al Gobierno de la Nación y a los distintos Grupos Parlamentarios y formaciones políticas, reclamando su adopción para que puedan estar aprobadas y en vigor en la presente Legislatura.

La calidad e integridad de los derechos de las personas con discapacidad dependen en gran medida de que la accesibilidad universal a los entornos quede garantizada en la esfera legal. Sin accesibilidad, o con una accesibilidad deficiente, derechos y libertades fundamentales, que creíamos conquistados y vigentes para todas las personas, no son más que una ficción lastimosa. Así concebida, se entiende que la accesibilidad universal sea, como ha dicho alguien con toda razón, uno de los diversos nombres de los derechos humanos.

Luis Cayo Pérez Bueno
Director Ejecutivo del CERMI Estatal

I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Diciembre, 2004.



¿POR QUÉ ESTA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN?

Es cierto que la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 se ha modificado en numerosas ocasiones con la finalidad de facilitar la adopción de acuerdos de supresión de barreras –arquitectónicas, casi siempre-, en concreto:

1) La Ley 3/1990, de 21 de junio y su posible inconstitucionalidad.

Con la entrada en vigor de la Ley 3/1990, los acuerdos relativos a supresión de barreras arquitectónicas que dificultaran el acceso y movilidad a las personas con discapacidad, podían adoptarse con el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que representaran, además, las tres quintas partes de los coeficientes.

Esta reforma legislativa supuso un paso adelante, pero de limitado alcance, puesto que una mayoría de tres quintas partes de propietarios y de coeficientes seguía siendo una mayoría difícil de obtener. Aun con los buenos propósitos que, sin duda, movieron al Legislador de 1990, lo cierto es que la decisión de facilitar la movilidad en el edificio en que residían una o varias personas con discapacidad seguía quedando sujeto a la voluntad, más o menos caprichosa, de los vecinos. La Jurisprudencia de la época se hizo eco de este problema y se planteó la posible inconstitucionalidad del Art. 16 de la LPH:

- “... es preciso señalar que dada la fecha en que los hechos se produjeron a la presente litis no le es de aplicación la Ley 3/1990, de 21 de julio, que modifica la 49/60 LPH para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos

dos en el edificio de su vivienda, **cuya Ley, no obstante suprimir la regla de la unanimidad cuando se trate de hacer desaparecer los obstáculos arquitectónicos que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía, establece, sin embargo, una mayoría cualificada, con lo que en definitiva hace depender de la voluntad comunitaria la efectividad del derecho del minusválido que arranca directamente de la Constitución**, e impidiendo a los Jueces y Tribunales sustituir la voluntad de aquélla, les imposibilita, también, para dar efectiva tutela y tratamiento compensador a fin de dar cumplimiento al mandato del artículo 14 de la CE, al derecho de los disminuidos, en este caso físicos, por lo que, sin perjuicio de que en este caso no sea de aplicación, su aparente contradicción con preceptos constitucionales podría determinar que, de plantearse un supuesto análogo al actual, al que dicha Ley fuera de aplicación, se cuestionara su constitucionalidad”¹.

- “Todo ello y sin perjuicio de que ante futuras controversias análogas a la actual pudiera la Sala eventualmente plantear cuestión de inconstitucionalidad pues pese a que el Legislador Ordinario con la nueva norma (Ley 3/1990,) al exigir ahora la mayoría de los 3/5 frente a la unanimidad anterior prevenida en el Art. 16, pretende -en un esfuerzo de sensibilidad en favor de los minusválidos y su efectiva integración- hacer más fácil la efectividad del derecho de todos los ciudadanos a la igualdad (Art. 14 de la Constitución), **esta modificación incurre -a juicio de la Sala- en el error de dejar las cosas cualitativamente como antes, esto es, abandonar a la voluntad de un grupo de comuneros (ante todos, y ahora los 3/5) la decisión relativa al goce o no de un ciudadano (el minusválido) de un derecho fundamental**, olvidando el Art. 9 de la Constitución según el cual la tutela de estos derechos corresponde a los poderes públicos (legislativo,

ejecutivo y judicial), pero también a todos los ciudadanos, y por ende, a la Junta de propietarios, que no podrá en ningún caso, y siempre que concurren las condiciones fácticas enumeradas en nuestra resolución, adoptar un acuerdo que vulnere cualquier derecho fundamental proclamado en el Texto Constitucional”².

2) La Ley 15/1995, de 30 de mayo sobre Límites al Dominio sobre Bienes Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.

Esta Ley supuso un avance toda vez que estableció un marco jurídico nuevo, cuyo pilar básico es el reconocimiento individual y personal del derecho a suprimir barreras arquitectónicas interviniendo en los elementos comunes y confiriendo a las personas con discapacidad y mayores de 70 años el derecho de realizar actos de dominio a los fines expuestos y limitando, por tanto, las facultades de dominio del resto de los copropietarios, para lo que no resultaba imprescindible que la persona con discapacidad contara con el consentimiento expreso o tácito de la Comunidad.

Aún con todo, esta Ley adolece de algunas deficiencias muy importantes que en la práctica han impedido su plena aplicación y que, de forma muy resumida, son:

2.1.- Se crea una dispersión normativa de consideración en lo tocante a supresión de barreras arquitectónicas que puede inducir a la confusión, así:

Se aplica la Ley 15/95 a:

- Obras de adecuación interior de locales que deban de ser realizadas por sus arrendatarios, subarrendatarios y usufructuarios.

- Obras que afecten a elementos comunes.

Se aplica la Ley de Arrendamientos Urbanos a:

- Obras de adecuación interior de viviendas que deben de ser realizadas por arrendatarios.
- Obras de adecuación interior de viviendas que deban de ser realizadas por usufructuarios.

Se aplica el Código Civil:

- Obras de adecuación interior de viviendas y locales que deban de ser realizadas por los propietarios proindiviso.

Se aplica la Ley de Arrendamientos Rústicos:

- Obras que deben de ser realizadas en las viviendas enclavadas en fincas rústicas.

2.2.- La Ley 15/95 contiene una limitación que, por imprecisa, hace difícil su plena aplicación.

Dispone categóricamente el Art. 3.1.b) de la Ley 15/95 que las obras de supresión de barreras arquitectónicas no pueden afectar “a la estructura o fábrica del edificio”, prohibición muy genérica, de rasgos y contornos imprecisos, vagos y abstractos, lo que da lugar a múltiples y variadas interpretaciones dependiendo de los intereses en juego, lo que nos lleva, irremediabilmente, a la inseguridad jurídica.

¿Qué alcance tiene la prohibición de afectar la estructura o fábrica de un edificio? Caben dos respuestas:

- Las obras no pueden afectar de modo negativo a las condiciones de estabilidad, seguridad y/o estanqueidad del edificio.
- Toda actuación que incida, de modo positivo o negativo, en la estructura o fábrica de un edificio está vedada por la Ley.

Muchísimas comunidades de propietarios y algunos juzgados, se amparan en esta segunda interpretación para impedir que sus convecinos lleven a cabo obras de supresión de barreras arquitectónicas.

2.3.-La Ley 15/95 puede dar lugar a enriquecimiento injusto y fraude de Ley.

El artículo 7 de la Ley 15/95 establece que las obras serán abonadas exclusivamente por la persona con discapacidad y, además, “quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana”.

Alguna Jurisprudencia y doctrina ha interpretado que aunque las obras sean pagadas exclusivamente por la persona con discapacidad, las pueden utilizar el resto de vecinos, lo que puede dar lugar a situaciones rayanas con el fraude de Ley como por ejemplo ocurriría si una Comunidad no aprobara la instalación de un ascensor y, por contra, al recibir la notificación de la persona con discapacidad que se acogiera a la Ley 15/95, las autorizara sin objeción alguna, obteniendo como resultado que las obras fueran sufragadas exclusivamente por la persona con discapacidad pero, eso sí, quedando su uso en beneficio de la Comunidad.

3) La Ley 8/1999, de 6 de abril de modificación de la Ley de Propiedad Horizontal.

Esta reforma legislativa suavizó las mayorías para acometer obras de supresión de barreras arquitectónicas al fijarla en el voto favorable de la

mayoría de todos los propietarios y todos los coeficientes (no de los asistentes a la Junta lo que supone una mayoría no fácil de obtener), con lo que la decisión última seguía recayendo en la Comunidad.

4) La Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad.

Esta Ley reformó la Ley de Propiedad Horizontal obligando a la comunidad de propietarios a realizar de obras de accesibilidad en elementos comunes en favor de personas con discapacidad, pero con el límite de que no excedieran del importe de tres mensualidades; en caso contrario, únicamente serán exigibles si son aprobadas por acuerdo mayoritario.

A pesar de sus buenas intenciones, esta reforma de la Ley de Propiedad Horizontal adolece de los siguientes defectos:

4.1. La solidaridad para con las personas con discapacidad sólo es obligatoria hasta cierta cantidad de dinero (3 mensualidades de gastos) y graciable para la comunidad si supera esa cifra.

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que se propone acoge los criterios que el GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA y VASCO manifestaron en la tramitación parlamentaria de la Ley y que fue el siguiente:

Grupo Parlamentario Socialista (enmiendas 92 y 93) ³:

“limitar el importe de las obras a tres mensualidades de gastos ordinarios comunes genera una doble discriminación: de un lado, entre los distintos tipos de minusvalías, ya que el gasto para facilitar la accesibilidad pueden ser muy variables, y, de otro, entre las personas con disca-



pacidad ya que no se atiende a criterios económicos y sociales que les afectan y que, sin duda, son los que marcan los gastos ordinarios de una comunidad, es decir, se introduce un criterio, aparentemente objetivo y de igualdad, para tratar situaciones profundamente desiguales”.

Grupo Parlamentario Vasco (enmienda 53) ⁴:

“cerca de 3,5 millones de personas que residen en España, tienen una discapacidad y muchas más están afectadas por la discapacidad de una persona cercana (familiar, amigo, compañero de trabajo...). Es evidente que las personas con discapacidad tienen más facilidad de integración, si el medio que les rodea se adapta a sus necesidades y se les presta los apoyos necesarios, para lo que es necesario que la sociedad tome una postura activa y responsable frente al hecho de la discapacidad. En este sentido, es necesario dedicar especial atención a la sensibilización sobre la situación en la que viven muchas personas prisioneras en sus propios domicilios, por razones de movilidad. Por ello, nuestro Grupo considera necesario que las obras de accesibilidad tengan la consideración de obras necesarias a efectos del artículo 10.1 de la LPH, de tal manera que la comunidad de propietarios esté obligada a financiarlas sin limitación de importe alguno, como medio eficaz para garantizar que la normalización, la integración social y profesional y la participación en la vida social, comercial, económica y política de las personas con discapacidad sea una realidad, al depender en gran medida de las soluciones que se den a los problemas de movilidad. Esta medida legislativa debe acompañarse de las correspondientes ayudas o medidas de fomento de los poderes públicos, destinadas a la realización de las obras de accesibilidad”, en cuya defensa⁵ se dijo que “creemos que la Disposición Adicional tercera, de modificación de la LPH, elude nuevamente abordar las cuestiones con la suficiente valentía como para poner remedio a la situación

de muchas personas con discapacidad que se encuentran confinadas en sus hogares porque las barreras existentes en sus inmuebles les impiden acceder con normalidad a sus domicilios. Por ello, de una vez por todas, las obras de accesibilidad deberían considerarse como obras necesarias a los efectos del artículo 10.1 de la LPH, de tal manera que sean financiadas por las comunidades de propietarios.....En consecuencia no debería existir la limitación contenida en el proyecto de ley a la obligación de financiación de las obras de accesibilidad que no excedan de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes”.

4.2. Se discrimina a las personas con discapacidad.

La Ley de Propiedad Horizontal actualmente en vigor dispone como obligación de la comunidad la realización de obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad (art. 10.1) estableciendo no obstante y a renglón seguido (art. 10.2) una distinción en cuanto a las obras de accesibilidad en el sentido de que sólo resultarán obligatorias si su coste no excede de 3 mensualidades de renta.

¿Por qué se hace esa distinción? O, dicho de otro modo, ¿por qué las obras para que el edificio sea estructuralmente seguro, sea estanco y habitable son obligatorias para la comunidad con independencia de su coste y, por el contrario, las de accesibilidad sólo si no superan la cantidad de 3 mensualidades de gastos?

La Exposición de Motivos de la Ley 51/03 no nos ofrece ninguna razón, aunque **en el trámite parlamentario el Grupo Popular se manifestó ⁶ al respecto diciendo que** “No me cabe la menor duda de que a todos entende-

mos, y así se recoge en la modificación presentada, que el hecho de someter a la aprobación de la junta de propietarios unas determinadas obras que podríamos denominar mayores, o sea, aquéllas que superen las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, es suficiente garantía de la necesidad de dichas obras. **No sería lógico que la comunidad de propietarios aprobara, a propuesta de cualquier persona con problemas de movilidad, la realización de unas determinadas obras, con el gasto que ello conlleva, si no se considerara la necesidad de su realización.** Este es precisamente uno de los aspectos que se someta a aprobación, siendo necesario que exista un equilibrio entre los derechos de unos y otros propietarios, pues de lo contrario se podría generar un rechazo hacia la población con discapacidad. Precisamente la propuesta de modificación que recoge este proyecto de ley es sumamente ambiciosa, ya que el presupuesto que establece para la comunidad de propietarios, o sea, la obligación de realizar la inversión cuando viva o trabaje persona discapacitada o mayor de 70 años, es importante. Por ello se establece un límite en el gasto, pues entendemos que es conveniente una acotación de los supuestos o circunstancias que aseguren una estabilidad razonable, ya que de otra manera se corre el peligro de crear obligaciones de difícil cumplimiento. Por poner un ejemplo, no es lo mismo la instalación de una rampa de madera para facilitar el acceso, o la de un dispositivo mecánico, o una luz que advierta a las personas sordas que instalar un ascensor. En muchos casos, el ajuste razonable de las zonas comunes en la propiedad horizontal se puede hacer sin necesidad de obras costosas. Por ello no vamos a aceptar la enmienda presentada, pues rompería con la filosofía que nos ha llevado a esta modificación.”

En realidad y al establecer la Ley la obligatoriedad de acometer obras para que un edificio sea estructuralmente seguro, estanco y habitable y, en cambio, distinguir que las de accesibilidad sólo lo serán si

no superan el coste de 3 mensualidades de gastos, se está **discriminando a las personas con discapacidad en contra del principio de “a iguales hechos iguales derechos”**, como acertadamente pone de manifiesto la Sentencia Tribunal Constitucional Sala Primera de 10 de noviembre de 1988 ⁷ que dispone que “para que las diferenciaciones normativas puedan considerarse no discriminatorias «resulta indispensable que exista una justificación objetiva y razonable, de acuerdo con criterios y juicios de valor generalmente aceptados, cuya exigencia deba aplicarse en relación con la finalidad y efectos de la medida considerada, debiendo estar presente, por ello, una razonable relación de proporcionalidad entre los medios empleados y la finalidad perseguida, y dejando en definitiva al legislador, con carácter general, la apreciación de situaciones distintas que sea procedente diferenciar y tratar desigualmente. **Las diversificaciones normativas son conformes a la igualdad, en suma, cuando cabe discernir en ellas una finalidad no contradictoria con la Constitución y cuando, además, las normas de las que la diferencia nace muestran una estructura coherente, en términos de razonable proporcionalidad, con el fin así perseguido.** Tan contraria a la igualdad, es, por lo tanto, la norma que diversifica por un mero voluntarismo selectivo como aquella otra que, atendiendo a la consecución de un fin legítimo, configura un supuesto de hecho, o las consecuencias jurídicas que se le imputan, en desproporción patente con aquel fin, o sin atención alguna a esa necesaria relación de proporcionalidad”.

El Juzgado de Primera Instancia nº 15 de Sevilla se preguntaba en una sentencia de 24 de mayo de 1994: “¿cómo puede depender el acceso a la vivienda de un comunero del criterio discrecional de otros?, ¿cómo puede depender la libertad de movimientos de una persona de que los otros propietarios se lleven mejor o peor con aquélla?”.

I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Si no se modifica la Ley de Propiedad Horizontal actualmente en vigor nos tendremos que seguir preguntando: ¿cómo puede depender el acceso a la vivienda de un vecino del mayor o menor coste de una obra?, ¿cómo puede depender la libertad de movimientos de una persona de que una obra cueste más o menos dinero?



COMPARATIVA DE LOS ARTÍCULOS EN VIGOR Y LA
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN
CON LA OPORTUNA JUSTIFICACIÓN

I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 9 LPH

Versión Actual

1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

Versión modificada

1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Se pretende con ello precisar que la obligación de soportar servidumbres puede ser debida no sólo a la creación de servicios comunes de interés general como actualmente establece la Ley, sino también para la ejecución de aquellas obras cuyo resultado favorezca o pueda favorecer sólo a una o varias personas como podrían ser las personas con discapacidad. Así, por ejemplo, con la actual redacción no podría acometerse una obra de construcción de una rampa que sólo beneficiara a una persona que tuviera que utilizar silla de ruedas si ello supusiera la creación de una servidumbre en la vivienda o local de un solo propietario, pues la obra no sería de interés general (sólo habría una persona en silla de ruedas) sino sólo particular. Asimismo, se sustituye la referencia a las obras realizadas conforme al art. 17 por la de “llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente ley” a fin de evitar que se impidiera la constitución de este tipo de servidumbres cuando las obras se llevan a cabo por “silencio positivo” o, sencillamente, porque resulten obligatorias.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 9 LPH

Versión Actual

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3º, 4º y 5º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal,

Versión modificada

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3º, 4º y 5º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal,

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Artículo 9 LPH

Versión Actual

incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete

Versión modificada

incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 9 LPH

Versión Actual

días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f) 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.

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 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

Versión modificada

días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f) 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 **incluidas en el artículo 10.**

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 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Al sustituir “obras de conservación y mejora” por “obras incluidas en el artículo 10”, estamos permitiendo que el fondo de reserva se destine a todas las obras que son obligatorias para la comunidad, y no sólo a las estrictas de conservación y mejora. Parece lógico que si la comunidad tiene obligación de acometer determinadas obras y también tiene obligación de contar con un fondo de reserva, lo congruente es que pueda destinar ese fondo para cumplir con una obligación legal.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 9 LPH

Versión Actual

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notifica-

Versión modificada

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notifica-

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Artículo 9 LPH

Versión Actual

ción, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

Versión modificada

ción, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 9 LPH

Versión Actual

2. Para la aplicación de las normas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley.

Versión modificada

2. Para la aplicación de las normas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley.

Artículo 10 LPH

Versión Actual

1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

Versión modificada

1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

2. También será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para que los elementos y servicios comunes del edificio reúnan en todo momento las debidas condiciones de accesibilidad, en particular las de supresión, o reducción en su caso, de las barreras arquitectónicas, sensoriales y de la comunicación existentes.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Se suprime de este punto 1 la mención a las obras de “accesibilidad” por regularse de forma específica y concreta en el nuevo punto 2.

En el nuevo punto 2 se regula la obligación general de la comunidad de realizar obras de accesibilidad, razón por la cual en este artículo no se mencionan ni a las personas con discapacidad ni a las mayores de 70 años (se hará en el punto 3), de modo que la comunidad tiene obligación de llevarlas a cabo, existan o no en el edificio personas con discapacidad o mayores de 70 años. La obligatoriedad para la comunidad de ejecutar obras de accesibilidad cuando sean exigidas por personas con discapacidad o mayores de 70 años se regula en el nuevo punto 3.

La obligación de acometer obras de accesibilidad se regula de forma independiente al resto de obras de sostenimiento y conservación del edificio, precisando que entre ellas se encuentran las de supresión de barreras arquitectónicas, sensoriales y de la comunicación.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 9 LPH

Justificación

Se incluye la mención a obras de supresión de barreras, pero también a las de reducción para aquellos casos en que no es posible eliminarlas totalmente. Piénsese en aquellos edificios en los que el ascensor sólo puede tener parada en un descansillo y para acceder a la vivienda se precisa subir o bajar un corto tramo de escaleras. En ese supuesto la barrera no se elimina al existir ese tramo, pero si se ha reducido pues la barrera resultante será menor que la inicial. De no incluirse la obligación de “reducir” las barreras sino sólo la de eliminarlas, algunas comunidades podrían ampararse en la literalidad de la norma para no acometerlas.

Con todo ello se consigue:

a) El **establecimiento de la obligación general de la comunidad de suprimir o reducir las barreras**, tanto las arquitectónicas como las sensoriales (que anteriormente no eran citadas) como las de la comunicación (que anteriormente no eran citadas de forma expresa aunque sí indirectamente), conceptos todos ellos ya regulados en las distintas Leyes autonómicas por lo que existe una remisión implícita que hace innecesario definirlos. Las barreras cuya eliminación o supresión se postula en este punto 2 no tienen por qué ir referidas siempre e inexcusablemente a una o varias personas con discapacidad o mayores de 70 años.

b) **La obligación de eliminar o reducir las barreras deja de estar condicionada a su mayor o menor coste para la comunidad, como anteriormente hacía el antiguo art. 10.2.** Amén de razones de solidaridad, debe tenerse en cuenta que la Ley de Propiedad Horizontal actualmente en vigor dispone como obligatoriedad de la comunidad la realización de obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad (art. 10.1) estableciendo en su punto 2 una distinción en cuanto a las obras de accesibilidad en el sentido de que sólo resultarán obligatorias si su coste no excede de 3 mensualidades de renta. ¿Por qué se hace esa distinción? O, dicho de otro modo, ¿por qué las obras para que el edificio sea estructuralmente seguro, sea estanco y habitable son obligatorias para la comunidad con independencia de su coste y, por el contrario, las de accesibilidad sólo si no superan un coste determinado? La Exposición de Motivos de la Ley 51/03, que modificó el art. 10.1 y 2 no nos ofrece ninguna razón. Con esta redacción se elimina la discriminación indirecta que sufren las personas con discapacidad en cuanto a obras de accesibilidad y por comparación con otro tipo de obras.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

La regulación que aquí proponemos se inspira en las enmiendas presentadas el Grupo Parlamentario Socialista y Vasco a que hemos hecho mención en la introducción.

c) Como se ha avanzado, no limitamos la obligación de la comunidad de realizar obras de accesibilidad sólo cuando sean solicitadas por personas con discapacidad o mayores de 70 años (aunque esa opción se mantiene en el artículo 10.3). De este modo, **la comunidad puede acordar** (con las mayorías de propietarios y de cuotas que se establece en el art. 17.3, según su nueva redacción) la ejecución de obras de accesibilidad aun cuando en el edificio no residan o trabajen personas con discapacidad o mayores de 70 años, permitiendo que se vayan **eliminando barreras en los edificios sin necesidad de tener que esperar a que algún vecino presente una discapacidad o supere la edad de 70 años.** Como se ha dicho y a diferencia de los casos en que las obras sean exigidas por personas con discapacidad o mayores de 70 años, la comunidad sólo puede acometerlas si adopta el acuerdo pertinente.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 10 LPH

Versión Actual

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

Versión modificada

3. La comunidad, a instancias tanto del propietario como del arrendatario, del subarrendatario, del usufructuario, sean éstos personas físicas o jurídicas, de sus cónyuges, de las personas que con ellos convivan de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que con alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda o local, vendrá obligada a la realización de las obras de accesibilidad señaladas en el punto anterior que sean necesarias para que los elementos y servicios comunes del edificio puedan ser utilizados de forma adecuada y acorde a la concreta discapacidad de cualquiera de ellos. Las personas mayores de setenta años, con o sin discapacidad, quedan equiparadas a todos los efectos a las personas con discapacidad, presumiéndose sin posibilidad de prueba en contrario, que precisan de la realización de obras de accesibilidad y, en particular, de la instalación del servicio de ascensor.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Con la redacción íntegra de este punto 3 se persigue:

- a) **La obligatoriedad para la comunidad de realizar obras de accesibilidad**, pero, a diferencia del punto 2 **ya no en abstracto, sino de forma concreta para que los elementos y servicios comunes puedan ser utilizados de forma adecuada por los beneficiarios y en relación a su concreta discapacidad.**
- b) **La obligatoriedad de llevar a cabo las obras no queda condicionada a su coste.**
- c) **La realización de obras de accesibilidad puede ser exigida por los beneficiarios** que a continuación indicamos, si tienen una determinada relación con la vivienda y también con el local. Hasta ahora sólo resultaban obligatorias para aquellos beneficiarios que trabajaran o prestaran servicios altruistas o voluntarios en una vivienda. Ahora se amplía a los que trabajen y a los que presten servicios altruistas o voluntarios en un local.
- d) **No se hace distinción entre personas físicas o jurídicas, por lo que todas las personas jurídicas** (sociedades, asociaciones...) pueden instar la realización de obras de accesibilidad para adecuar los elementos comunes a la discapacidad de sus empleados o miembros o socios.
- e) **Se amplían** considerablemente las personas que pueden exigir la realización de esas obras, de modo tal que resultan beneficiarios:
 - e.1: **el propietario** con discapacidad o mayor de 70 años, **su cónyuge** con discapacidad o mayor de 70 años, **su “pareja de hecho”** con discapacidad o mayor de 70 años, **sus familiares** con discapacidad o mayores de 70 años si conviven con el propietario.
 - e.2: **el arrendatario, el subarrendatario y el usufructuario**, con discapacidad o mayor de 70 años, sus cónyuges con discapacidad o mayores de 70 años, sus “parejas de hecho” con discapacidad o mayores de 70 años, sus familiares con discapacidad o mayores de 70 años si conviven con el arrendatario, el subarrendatario o el usufructuario.



- I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 10 LPH

Versión Actual

Versión modificada

Cualquiera de las anteriores personas dirigirá escrito a la comunidad con, en su caso, copia al propietario, comunicándole la necesidad de ejecutar determinadas obras de accesibilidad, al que acompañará un proyecto técnico detallado, dos presupuestos de su coste y aquellas otras acreditaciones de su derecho a exigir las.

Dentro del plazo de sesenta días desde su recepción, la Comunidad podrá adoptar un acuerdo por el cual:

a) Aceptará un presupuesto de ejecución de las obras de entre los recibidos, o aprobará otro distinto. Caso de no aceptar ninguno de ellos y no aprobar otro, quedaría automáticamente aceptado el presupuesto más económico de entre los entregados a la comunidad, debiendo comenzarlas en el plazo más breve posible.

b) Se opondrá a la ejecución de las obras sólo si se pudiera comprometer la seguridad estructural del edificio al poder producir en él, o en partes del mismo, daños que menoscabaran o afectaran negativamente a la cimentación, los soportes, las vigas,

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

e.3: personas con discapacidad o mayores de 70 años que en la vivienda o local trabajan o presten sus servicios altruistas o voluntarios para cualquiera de los anteriores.

e.4: los mayores de 70 años: al igual que en la antigua redacción, siguen equiparándose a las personas con discapacidad pero existen varias precisiones importantes:

e.4.1: Queda muy clara la equiparación entre personas con discapacidad y mayores de 70 años, aún en el caso de que el mayor de 70 años no presente ninguna discapacidad.

e.4.2 Se establece la presunción “*iuris et de iure*” de que el mayor de 70 años precisa de la ejecución de obras de accesibilidad y, en particular, las de instalación de ascensor. Se estiman necesarias estas precisiones toda vez que, si bien por un lado la antigua redacción ya equiparaba a los mayores de 70 años y a las personas con discapacidad, por otro establecía que la comunidad estaba obligada a realizar obras de accesibilidad para adecuar los elementos o servicios comunes a la concreta discapacidad presentada por el mayor de 70 años, lo cual podría llevar a la interpretación de que aquél que, aun superando esa edad, no presentara ninguna discapacidad, no podría exigir la realización de obra alguna, toda vez que si no existe discapacidad a la que adecuar un elemento común, éste debe permanecer invariable. Dicho de otro modo y a través de un ejemplo: si un mayor de 70 años no presentaba dificultad alguna para subir escaleras, no podría exigir la instalación de un ascensor. Con la nueva redacción de este artículo se regula expresamente esas situaciones.

f) Se establece un procedimiento sencillo y lo más automático posible para exigir a la comunidad la realización de las obras de accesibilidad, quedando facultados para reclamarlas cualquiera de los beneficiarios.

g) La ejecución de las obras es obligatoria para la comunidad, la cual sólo podrá oponerse si no se cumplen los requisitos de la Ley o las obras son perjudiciales para el edificio (siguiendo los criterios de la Ley 38/99, de Ordenación de la Edificación). Salvo estos supuestos, la comunidad no puede oponerse.

h) Puesto que las obras son obligatorias y su coste va a ser asumido por la Comunidad, se le faculta para que pueda, o bien aceptar uno de los presupuestos entregados por



- I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 10 LPH

Versión Actual

Versión modificada

los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, comprometiendo directamente su resistencia mecánica y estabilidad o no se cumpliera con los requisitos de la presente Ley.

c) Aprobará la ejecución de obras alternativas a las comunicadas, siempre y cuando con ellas se obtenga un grado de accesibilidad similar y se permita la utilización de los elementos comunes en las mismas condiciones que el resto de usuarios. Para su ejecución material deberá contar con la previa conformidad del comunicante, la cual se entenderá prestada si éste no notifica a la comunidad su disconformidad en el plazo de diez días desde la recepción del acuerdo.

Si la comunidad no adoptara y notificara al comunicante y, en su caso al propietario, un acuerdo dentro del plazo de sesenta días, se entenderá que ha consentido la ejecución de las obras de accesibilidad tal y como le fueron comunicadas, quedando aprobado automáticamente el presupuesto más económico de entre aquellos que hubiera recibido.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

quien exige su ejecución, u otro distinto. La comunidad también puede introducir algunas modificaciones en las obras pero con 2 limitaciones: que la accesibilidad conseguida sea la misma y que quien las ha exigido preste su conformidad. El silencio de la comunidad y su oposición fuera de plazo, supone que las obras pueden llevarse a cabo.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 10 LPH

Versión Actual

Versión modificada

3. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

4. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dic-

4.- Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de las obras incluidas en el presente artículo, o éstas resultaren obligatorias para la comunidad, todos los propietarios quedarán obligados al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

5. Las obras incluidas en el presente artículo que hagan inservible alguna parte del edificio, de la vivienda o del local para el uso y disfrute de un propietario darán derecho a éste a percibir de la comunidad los daños y perjuicios ocasionados.

6. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

7. En caso de discrepancia sobre la naturaleza y obligatoriedad de las obras a realizar resolverá lo procedente en primera instancia la junta de propietarios, sin perjuicio de la resolu-

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

El contenido de este punto 4 se traslada desde el antiguo artículo 11 y se le da una nueva redacción.

Su traslado obedece que no tenía sentido que la regulación de las obras de accesibilidad (que son de ejecución obligatoria para la comunidad) se ubicara en el artículo 11 que, precisamente, regula las obras que no son obligatorias (obras suntuarias o innovaciones no exigibles). Además de ello, con la introducción de la expresión "...o resultaren obligatorias para la comunidad" se evita la posible interpretación de que la comunidad no abonara aquellas obras que no ha acordado expresamente aunque resulten obligatorias por silencio positivo.

Se introduce ex novo este punto a fin de habilitar a la comunidad para que pueda, incluso, realizar expropiaciones de pequeñas superficies de pisos o locales con el fin de poder llevar a cabo determinadas obras obligatorias o instalar determinados servicios, práctica que hasta ahora no contaba con la suficiente habilitación legal.

Con la antigua redacción podría pensarse que la comunidad tenía siempre "la última palabra" para establecer si las obras eran o no necesarias y obligatorias, de este modo, y aunque indirectamente se podía impugnar el acuerdo, queda establecido de forma clara que por encima de la opinión de la junta sobre si unas obras son o no de ejecución obligatoria estará el criterio del juez o árbitro.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 10 LPH

Versión Actual

tamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

Versión modificada

ción judicial, administrativa, o arbitral que al efecto se adopte, la cual podrá revisar lo acordado y, en su caso, obligar a la comunidad a realizar las obras aun cuando haya adoptado un acuerdo contrario a su ejecución. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

5. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

8. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

Artículo 11 LPH

Versión Actual

1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

Versión modificada

1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del edificio, según su naturaleza y características y la de las personas que lo utilicen.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Esta redacción es más precisa que la actualmente en vigor toda vez que, por un lado, se utiliza en término edificio en vez de inmueble y, por otro, se precisa que el edificio debe acomodarse a la naturaleza y características tanto del propio edificio (lo que ya estaba recogido), como a las de las personas que lo utilicen (lo que no estaba dicho).



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 11 LPH

Versión Actual

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

3. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

4. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

Versión modificada

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

3. Las innovaciones **no exigibles** que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Se ha trasladado el punto 3 del antiguo artículo 11 al punto 4 del nuevo artículo 10, pues no tenía sentido que las obras de accesibilidad (que son de ejecución obligatoria para la comunidad) se ubicaran en el artículo 11 que, precisamente, regula las obras que no son obligatorias (obras suntuarias o innovaciones no exigibles).



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 11 LPH

Versión Actual

Versión modificada

5. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

4. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

Artículo 12 LPH

Versión Actual

Versión modificada

La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, la alteración que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos.

La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración **sustancial** de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes **que impliquen una alteración en la descripción del título constitutivo**, deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, la alteración que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Se han añadido las palabras “no exigibles” con el fin de precisar aún más que se trata, precisamente, de innovaciones no exigibles conforme dispone en punto 1. A diferencia del art. 10.5, el propietario no tiene obligación de soportar una “expropiación”.

Se pretende con esta redacción evitar las numerosas y discrepantes interpretaciones que se han venido produciendo en sede judicial según algunas de las cuales toda obra que no tuviera establecida una mayoría concreta (y por tanto, distinta de la de la unanimidad) y que afectara a elementos comunes, precisaba del voto unánime. Con esta nueva redacción se consigue acotar los supuestos a los que les son exigibles la unanimidad sólo a aquellos que supongan una alteración sustancial y que, además, impliquen una nueva descripción del título constitutivo de la propiedad horizontal. La exigencia de la unanimidad queda reducida, por tanto, a las alteraciones importantes y sustanciales.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 13 LPH

Versión Actual

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a) La Junta de propietarios.
- b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c) El secretario.
- d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3ª resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Versión modificada

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a) La Junta de propietarios.
- b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c) El secretario.
- d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.7ª resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Por congruencia con la nueva numeración del art. 17.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 13 LPH

Versión Actual

Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

Versión modificada

Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Artículo 13 LPH

Versión Actual

6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

8. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos.

Versión modificada

6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

8. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 14 LPH

Versión Actual

Corresponde a la Junta de propietarios:

a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.

b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 c).

d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Versión modificada

Corresponde a la Junta de propietarios:

a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.

b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras **a acometer en el edificio**, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 c).

d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Se sustituye la mención a “obras de reparación” por la de “obras a acometer en el edificio” con el ánimo de lograr una mayor precisión pues existen muchas obras que no son de reparación (instalación de nuevos servicios, eliminación de barreras, etc.) y porque por finca se entiende el piso o local, y no el edificio que es sobre el que la Junta tiene competencias para aprobar la ejecución de obras.



Artículo 15 LPH

Versión Actual

1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Si algún piso o local perteneciese «pro indiviso» a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la norma primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.

2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la

Versión modificada

1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Las personas distintas del propietario que conforme al artículo 10.3 insten la ejecución de obras de accesibilidad podrán asistir a las Juntas en las que ese asunto vaya a ser deliberado, con voz pero sin voto.

Si algún piso o local perteneciese «pro indiviso» a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere el artículo 11 o a la norma primera del artículo 17.

2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la

Justificación

Parece conveniente que quien tiene facultad para instar a la comunidad a la realización de obras de accesibilidad, pueda asistir a la Junta de Propietarios en la que ese asunto vaya a deliberarse a fin de ofrecer las explicaciones oportunas.

Por mayor precisión técnica



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 15 LPH

Versión Actual

comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.

Versión modificada

comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.

Artículo 17 LPH

Versión Actual

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1ª La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las normas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

Versión modificada

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1ª La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos contenidos en el artículo 12, para los que impliquen la aprobación o modificación de las normas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, y para la creación de barreras arquitectónicas, sensoriales o de la comunicación.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

En la nueva redacción de este artículo se renumeran las reglas, otorgando a cada mayoría un número de norma concreto, lo que facilita su comprensión y aplicación.

Se introducen estas modificaciones a la norma 1ª por una mayor precisión técnica y en concordancia con lo establecido en el artículo 12.

Asimismo, parece razonable dificultar al máximo la adopción de acuerdos que supongan la creación de barreras, para lo cual se exige unanimidad. Además, para la adopción de este tipo de acuerdos no se tendrán en cuenta los votos de aquellos propietarios que permanez-



Artículo 17 LPH

Versión Actual

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

Versión modificada

2ª La supresión del servicio de ascensor, salvo que, por no existir otro, implique la creación de barreas arquitectónicas, en cuyo caso se aplicará la norma 1ª, o el establecimiento de otro u otros servicios que no supongan la eliminación o reducción de barreras arquitectónicas por existir previamente el servicio, en cuyo caso se aplicará la norma 3ª, así como la supresión o establecimiento de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, **incluso cuando en cualquiera de estos supuestos** supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres

Justificación

can en silencio (votos presuntos). En principio parece impensable que se adopten acuerdos para perjudicar a una persona con discapacidad. Pero no conviene olvidar que, desgraciadamente, muchos acuerdos se adoptan teniendo en cuenta rencillas y “odios” personales entre vecinos y haciendo caso omiso a criterios de solidaridad.

Con esta nueva redacción de la norma 2ª se pretende dejar claro que:

Supresión del ascensor:

- a) **Cuando no existe otro ascensor**, su supresión supone la creación de una barrera (la escalera) y, por tanto, se precisa unanimidad conforme a la norma 1ª art. 17 en la nueva redacción propuesta, no pudiéndose adoptar con la mayoría de 3/5 que este artículo regula.
- b) Por el contrario, **si ya existe otro ascensor**, su supresión no supone, en principio la creación de barrera alguna y, por tanto, basta la mayoría de 3/5.

Instalación de ascensor:

- a) **Cuando no existe otro ascensor**, la creación de este servicio es una obra de accesibilidad y, por tanto, no queda sujeta a la mayoría de 3/5, sino a la establecida en el art. 17.3 en su nueva redacción y numeración.
- b) **Cuando ya existe un ascensor**, la instalación de un segundo o tercero y aunque serán casos escasísimos y supuestos de “laboratorio” no supone la eliminación de barrera alguna (que está eliminada por la existencia del primer ascensor). Por ello, parece conveniente que en estos casos se adopte el acuerdo por mayoría de 3/5.

I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 17 LPH

Versión Actual

Versión modificada

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta Ley, 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, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

3ª La realización de las obras señaladas en el artículo 10.1, en el 10.2 cuando no puedan ser exigidas conforme al artículo 10.3 y el acuerdo de aprobación del presupuesto a que se hace mención en la letra a) del punto 3 del artículo 10, aún cuando en cualquiera de estos supuestos se modifique el título constitutivo o los estatutos, requerirán el voto favorable de la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los asistentes.

4ª Los acuerdos que puedan adoptarse conforme a las letras b) y c) del artículo 10.3, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Toda vez que la comunidad tiene **obligación de llevar a cabo las obras** necesarias para que el edificio cuente en todo momento con las debidas **condiciones estructurales, estancas, habitables y de seguridad**, parece lo más adecuado que se rebajen las mayorías para adoptar los acuerdos oportunos, teniendo en cuenta que la decisión última corresponderá al Juez o árbitro según nueva redacción del art. 10.7.

En cuanto a las **obras de accesibilidad y siempre y cuando no puedan ser exigidas** conforme al art. 10.3 porque en el edificio no vive ni trabaja ninguna persona con discapacidad o mayor de 70 años, también parece oportuno rebajar la actual mayoría establecida en la LPH en vigor, por la de mayoría de propietarios y asistentes. De este modo, **la Comunidad puede acometer con mayor facilidad obras de accesibilidad, anticipándose al momento en que en el edificio puedan existir personas con discapacidad o mayores de 70 años que puedan instarlas**. Con esta redacción se permite y facilita la adopción de acuerdos, pues se exige el voto favorable de la mayoría de propietarios y coeficientes asistentes, sin perjuicio de su exigencia por los propietarios pues no debemos olvidar que las obras para mantener la estructura, la estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad del edificio son obligatorias para la comunidad quien, si no las acomete, puede verse compelida judicialmente a ello por virtud del art. 10.7 en su nueva redacción propuesta.

Nótese que la mayoría requerida en la norma 4ª no es para aprobar la ejecución de las obras, pues se parte de la base de que se tiene derecho a ellas. La mayoría de 3/5 de propietarios y coeficientes se exige siempre y cuando la comunidad pueda oponerse a las obras (cuando sean perjudiciales para la estructura del edificio) o apruebe obras alternativas, de ahí que tanto en este norma como en el 10.3 se utilice la palabra “puedan adoptarse”.

Se dificulta aún más la obtención de acuerdos favorables a la creación de barreras pues no les son aplicables los votos presuntos.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 17 LPH

Versión Actual

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, 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 en el artículo 9, 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 esta norma obligan a todos los propietarios.

2ª La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero (RCL 1998, 557), o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un

Versión modificada

5ª A los efectos de obtención de las mayorías exigidas en la norma 1ª, con excepción de aquellos acuerdos para la creación de barreras arquitectónicas, sensoriales o de la comunicación, y en la 2ª y 3ª de este artículo, se computarán como votos favorables los emitidos en la Junta y los de aquellos propietarios ausentes de la misma, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

6ª La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Asimismo, se mantiene la regulación existente que facilita la adopción de otros acuerdos (ascensor, servicios de interés general, etc.) pues a ellos se les aplica los votos presuntos o por silencio, ampliándose a los acuerdos de obras de accesibilidad señaladas en el art. 10.3.

Se traslada esta precisión al final del artículo 17 y se amplía su extensión de modo tal que todos los acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los propietarios, con la excepción de aquellos para la realización de innovaciones no exigibles cuyo coste excedan de 3 mensualidades ordinarias. Nos remitimos a la justificación que allí se incluye.

Nueva numeración.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 17 LPH

Versión Actual

tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárselas siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

3ª Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayo-

Versión modificada

tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárselas siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

7ª Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayo-

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Nueva numeración



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 17 LPH

Versión Actual

ría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

Versión modificada

ría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11.2, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en el presente artículo obligan a todos los propietarios.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

La antigua redacción de este párrafo se encontraba al final de la antigua norma 1ª del artículo 17. Con la nueva redacción se traslada este párrafo al final del art. 17 por una mayor precisión técnica toda vez que con su antigua redacción y al incluirse dentro de la antigua norma 1ª, podría interpretarse que los acuerdos adoptados por mayoría simple (antigua norma 3ª) podían no obligar a todos los propietarios. Con esta nueva ubicación y con la precisión de que con excepción de los acuerdos para realizar innovaciones no exigibles y cuyo coste exceda de 3 mensualidades de gastos, queda claro que todos los acuerdos válidos obligan a todos los propietarios.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 18 LPH

Versión Actual

1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder

Versión modificada

1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 18 LPH

Versión Actual

previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta norma no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.

Versión modificada

previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta norma no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios. Estarán también facultados para impugnar los acuerdos contrarios a la realización de las obras de accesibilidad señaladas en el artículo 10.3 quienes las hubieran instado.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Es imprescindible reconocer el derecho de impugnación de los acuerdos contrarios a la realización de obras de accesibilidad a aquellas personas que, no siendo propietarios, las hubieran instado conforme al art. 10.3. No parecería lógico que quien ostenta derecho a exigir a la comunidad la realización de obras de accesibilidad, no pueda defenderse ante la negativa de ésta.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 19 LPH

Versión Actual

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

- a) La fecha y el lugar de celebración.
- b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- e) El orden del día de la reunión.

Versión modificada

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

- a) La fecha y el lugar de celebración.
- b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- e) El orden del día de la reunión.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Artículo 19 LPH

Versión Actual

f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previene lo contrario.

Versión modificada

f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previene lo contrario.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 19 LPH

Versión Actual

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

Versión modificada

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios y a quienes conforme al artículo 10.3 hubieran instado la ejecución de obras de accesibilidad, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Puesto que el artículo 18 confiere a quienes hubieran instado obras de accesibilidad la facultad de impugnar los acuerdos contrarios, la comunidad debe tener la obligación de remitirles el acta en la que conste la oposición.



Artículo 24 LAU

Versión Actual

Artículo 24. Arrendatarios con minusvalía.

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan.

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

Versión modificada

Artículo 24. Arrendatarios o subarrendatarios con discapacidad.

Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la vivienda aquellas obras necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de sus cónyuges, de las personas que con ellas convivan de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, de sus familiares por consanguinidad hasta cuarto grado que con alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

Justificación

Se precisa modificar el art. 24 de la LAU por los siguientes motivos:

- Aunque por aplicación del art. 8.2 LAU, su artículo 24 también es de aplicación a los subarrendatarios, estimamos que es más clara su inclusión expresa máxime si se pudiera llegar a pensar que la notificación al arrendador necesaria para iniciar las obras de adecuación sólo la pudiera realizar el arrendatario.
- Como beneficiarios y además de las personas con discapacidad, se incluyen a los mayores de 70 años en clara sintonía con la plena equiparación entre ambas que ya se contiene en la Ley de Propiedad Horizontal y en la Ley 15/95.
- Se amplían los beneficiarios a las personas con discapacidad o mayores de 70 años que trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda.



- I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Nuevo Artículo 30 bis LAU

Versión Actual

Art. 30 bis LAU
No existe

Versión modificada

Artículo 30 bis Arrendatarios o subarrendatarios con discapacidad.

Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la finca urbana aquellas obras necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la finca urbana, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

Artículos 397 Código Civil

Versión Actual

Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.

Versión modificada

Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Se precisa crear un nuevo art. 30 bis de la LAU para ampliar a **los arrendatarios y subarrendatarios de locales** las facultades de adecuar en interior del local (“finca urbana” según el término que utiliza la LAU) a su discapacidad o a la de las personas que en el mismo trabajen.

La Ley 15/95 ya les otorgaba este derecho pero parece más lógico que su regulación se contenga en la propia LAU y, además, la Ley 15/95 quedará derogada por la Disposición Final.



- I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículos 397 Código Civil

Versión Actual

Versión modificada

No obstante lo anterior y previa notificación al resto de condueños, podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de la finca rústica o urbana siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad y sean necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del condueño como de su cónyuge, de la persona que con el condueño conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que con alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la finca rústica o urbana.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

La Ley 15/95 no incluía el derecho de los condueños o copropietarios proindiviso a realizar obras de accesibilidad en el interior de una finca rústica o urbana en proindiviso, de modo tal que por aplicación del art. 397 del Código Civil, el resto de condueños podían oponerse a que el condueño con discapacidad llevara a cabo obras de accesibilidad al precisarse el acuerdo unánime de todos ellos.

Con la modificación del art. 397 del Código Civil propuesta, se le otorga ese derecho al condueño con discapacidad y se regula en su sede propia (Código Civil) el resto de requisitos para poder llevarlas a cabo.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 487 Código Civil

Versión Actual

El usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o su sustancia; pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá, no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes.

Versión modificada

El usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o su sustancia; pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá, no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes. Asimismo y previa notificación al nudo propietario, podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de la finca rústica o urbana usufructuada siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad y sean necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del usufructuario como de su cónyuge, de la persona que con el usufructuario conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que con alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la finca rústica o urbana.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

La Disposición Final Única de la Ley 15/95 establecía que las obras en el interior de las viviendas (que no locales) a realizar por los usufructuarios se someterían al régimen del art. 24 de la LAU, pero no parece muy lógico aplicar a los usufructuarios el régimen de los arrendatarios y sí, por el contrario, establecer su propio régimen en sede de su propia regulación (Código Civil) a fin de evitar una dispersión normativa. Asimismo y al derogarse la Ley 15/95 se hace preciso establecer una regulación específica para los usufructuarios.

Además, se amplían los derechos a los usufructuarios de fincas urbanas (viviendas y locales, y no sólo a los de viviendas), y a los usufructuarios de fincas rústicas.



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Artículo 21 Ley 49/2003, de arrendamientos rústicos

Versión Actual

Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias, de cualquier naturaleza que sean, realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas, se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes al celebrar el contrato o en cualquier otro momento y, en defecto de pacto, se aplicará el régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe.

Versión modificada

Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias, de cualquier naturaleza que sean, realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas, se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes al celebrar el contrato o en cualquier otro momento y, en defecto de pacto, se aplicará el régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe.

Asimismo y previa notificación al arrendador, el arrendatario podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca que le sirvan de vivienda siempre que no provoque una disminución en su estabilidad o seguridad y sean necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del arrendatario como de su cónyuge, de la persona que con el arrendatario conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que con alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda enclavada en la finca rústica.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Con esta nueva redacción se faculta a los arrendatarios de fincas rústicas en las que se encuentre enclavada algún edificio accesorio a la explotación y que le sirva de vivienda, a realizar en ella obras de accesibilidad



I. PROPUESTA DEL CERMI DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA LEY 29/1994, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY 49/2003, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS, A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE LOS INMUEBLES PUEDAN SER UTILIZADOS POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD SIN RESTRICCIONES

Disposición Final Única LPH

Versión Actual

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Ley.

Versión modificada

Queda derogada la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al dominio sobre bienes inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad y cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Ley

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos
Propuestas normativas del CERMI Estatal

Justificación

Esta derogación es lógica al carecer de sentido la permanencia de la Ley 15/95, pues todos los derechos que confería se han visto recogidos en las modificaciones de la Ley de Propiedad Horizontal, LAU y Código Civil propuestas.



**TEXTO ÍNTEGRO DE LA LEY 49/1960,
DE 21 DE JULIO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL QUE INCLUYE LAS
PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN TANTO
DE DICHA LEY COMO DE LA DE
ARRENDAMIENTOS URBANOS,
ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS Y CÓDIGO
CIVIL A FIN DE FAVORECER LA EJECUCIÓN
DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD PARA QUE
LOS EDIFICIOS PUEDAN SER UTILIZADOS
POR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD
SIN RESTRICCIONES**

Las modificaciones con respecto a la Ley de Propiedad Horizontal se encuentran resaltadas para su mejor localización.



**Ley 49/1960, de 21 de julio, de
PROPIEDAD HORIZONTAL**

CAPITULO I
Disposiciones generales

Artículo 1.

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

Artículo 2.

Esta Ley será de aplicación:

- a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.
- b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.



Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

CAPITULO II

Del régimen de la propiedad por pisos o locales

Artículo 3.

En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del CC corresponde al dueño de cada piso o local:

- a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.
- b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo.

Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

Artículo 4.

La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta Ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

Artículo 5.

El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria, y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al ini-



ciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, normas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

Artículo 6.

Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los Estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

Artículo 7.

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél, cuando no

menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere, la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiera en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibi-



miento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

Artículo 8.

Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte.

En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo 5, sin alteración de las cuotas de los restantes.

Artículo 9.

1. Son obligaciones de cada propietario:

- a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.
- b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados
- d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.
- e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes

a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3º, 4º y 5º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f) 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 incluidas en el artículo 10.

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 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

2. Para la aplicación de las normas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley.

Artículo 10.

1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad

2. También será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para que los elementos y servicios comunes del edificio

reúnan en todo momento las debidas condiciones de accesibilidad, en particular las de supresión, o reducción en su caso, de las barreras arquitectónicas, sensoriales y de la comunicación existentes.

3. La comunidad, a instancias tanto del propietario como del arrendatario, del subarrendatario, del usufructuario, sean éstos personas físicas o jurídicas, de sus cónyuges, de las personas que con ellos convivan de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que con alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda o local, vendrá obligada a la realización de las obras de accesibilidad señaladas en el punto anterior que sean necesarias para que los elementos y servicios comunes del edificio puedan ser utilizados de forma adecuada y acorde a la concreta discapacidad de cualquiera de ellos. Las personas mayores de setenta años, con o sin discapacidad, quedan equiparadas a todos los efectos a las personas con discapacidad, presumiéndose sin posibilidad de prueba en contrario, que precisan de la realización de obras de accesibilidad y, en particular, de la instalación del servicio de ascensor.

Cualquiera de las anteriores personas dirigirá escrito a la comunidad con, en su caso, copia al propietario, comunicándole la necesidad de ejecutar determinadas obras de accesibilidad, al que acompañará un proyecto técnico detallado, dos presupuestos de su coste y aquellas otras acreditaciones de su derecho a exigir las.

Dentro del plazo de sesenta días desde su recepción, la Comunidad podrá adoptar un acuerdo por el cual:



- a) Aceptará un presupuesto de ejecución de las obras de entre los recibidos, o aprobará otro distinto. Caso de no aceptar ninguno de ellos y no aprobar otro, quedaría automáticamente aceptado el presupuesto más económico de entre los entregados a la comunidad, debiendo comenzarlas en el plazo más breve posible.
- b) Se opondrá a la ejecución de las obras sólo si se pudiera comprometer la seguridad estructural del edificio al poder producir en él, o en partes del mismo, daños que menoscabaran o afectaran negativamente a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, comprometiendo directamente su resistencia mecánica y estabilidad o no se cumpliera con los requisitos de la presente Ley.
- c) Aprobó la ejecución de obras alternativas a las comunicadas, siempre y cuando con ellas se obtenga un grado de accesibilidad similar y se permita la utilización de los elementos comunes en las mismas condiciones que el resto de usuarios. Para su ejecución material deberá contar con la previa conformidad del comunicante, la cual se entenderá prestada si éste no notifica a la comunidad su disconformidad en el plazo de diez días desde la recepción del acuerdo.

Si la comunidad no adoptara y notificara al comunicante y, en su caso al propietario, un acuerdo dentro del plazo de sesenta días, se entenderá que ha consentido la ejecución de las obras de accesibilidad tal y como le fueron comunicadas, quedando aprobado automáticamente el presupuesto más económico de entre aquellos que hubiera recibido.

- 4.- Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de las obras incluidas en el presente artículo, o éstas resultaren obligato-

rias para la comunidad, todos los propietarios quedarán obligados al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

5. Las obras incluidas en el presente artículo que hagan inservible alguna parte del edificio, de la vivienda o del local para el uso y disfrute de un propietario darán derecho a éste a percibir de la comunidad los daños y perjuicios ocasionados.
6. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.
7. En caso de discrepancia sobre la naturaleza y obligatoriedad de las obras a realizar resolverá lo procedente en primera instancia la junta de propietarios, sin perjuicio de la resolución judicial, administrativa o arbitral que al efecto se adopte, la cual podrá revisar lo acordado y, en su caso, obligar a la comunidad a realizar las obras aún cuando haya adoptado un acuerdo contrario a su ejecución. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.
8. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.



Artículo 11.

1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del edificio, según su naturaleza y características y la de las personas que lo utilicen.

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

3. Las innovaciones no exigibles que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

4. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

Artículo 12.

La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración sustancial de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes que

impliquen una alteración en la descripción del título constitutivo, deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, la alteración que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos.

Artículo 13.

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a) La Junta de propietarios.
- b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c) El secretario.
- d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.7^a resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.



Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.
4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.
6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

8. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos.

Artículo 14.

Corresponde a la Junta de propietarios:

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras a acometer en el edificio, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 c).
- d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

- e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 15.

1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario. Las personas distintas del propietario que conforme al artículo 10.3 insten la ejecución de obras de accesibilidad podrán asistir a las Juntas en las que ese asunto vaya a ser deliberado, con voz pero sin voto.

Si algún piso o local perteneciese «pro indiviso» a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere el artículo 11 o a la norma primera del artículo 17.

2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.

Artículo 16.

1. La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.
2. La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no están al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a «quorum».

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese

transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Artículo 17.

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1ª La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos contenidos en el artículo 12, para los que impliquen la aprobación o modificación de las normas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, y para la creación de barreras arquitectónicas, sensoriales o de la comunicación.

2ª La supresión del servicio de ascensor, salvo que, por no existir otro, implique la creación de barreas arquitectónicas, en cuyo caso se aplicará la norma 1ª, o el establecimiento de otro u otros servicios que no supongan la eliminación o reducción de barreras arquitectónicas por existir previamente el servicio, en cuyo caso se aplicará la norma 3ª, así como la supresión o establecimiento de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso

cuando en cualquiera de estos supuestos supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

3ª La realización de las obras señaladas en el artículo 10.1, en el 10.2 cuando no puedan ser exigidas conforme al artículo 10.3 y el acuerdo de aprobación del presupuesto a que se hace mención en la letra a) del punto 3 del artículo 10, aún cuando en cualquiera de estos supuestos se modifique el título constitutivo o los estatutos, requerirán el voto favorable de la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los asistentes.

4ª Los acuerdos que puedan adoptarse conforme a las letras b) y c) del artículo 10.3, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

5ª A los efectos de obtención de las mayorías exigidas en la norma 1ª, con excepción de aquellos acuerdos para la creación de barreras arquitectónicas, sensoriales o de la comunicación, y en la 2ª y 3ª de este artículo, se computarán como votos favorables los emitidos en la Junta y los de aquellos propietarios ausentes de la misma, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presen-

tes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

6ª La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárselas siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

7ª Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11.2, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en el presente artículo obligan a todos los propietarios.

Artículo 18.

1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
 - b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
 - c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta norma no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de la cuota de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios. Estarán también facultados para impugnar los acuerdos contrarios a la realización de las obras de accesibilidad señaladas en el artículo 10.3 quienes las hubieran instado.
3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.
4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.

Artículo 19.

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:
 - a) La fecha y el lugar de celebración.
 - b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
 - c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
 - d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
 - e) El orden del día de la reunión.
 - f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.
3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previene lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios y a quienes conforme al artículo 10.3 hubieran instado la ejecución de obras de accesibilidad, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

Artículo 20.

Corresponde al administrador:

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

Artículo 21.

1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.
2. La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.
3. A la cantidad que se reclame en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

4. Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente.

En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.

5. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

6. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atiende el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los casos en que exista oposición, se seguirán las normas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

Artículo 22.

1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.
2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda.

Artículo 23.

El régimen de propiedad horizontal se extingue:

1. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda el 50 por 100 del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.
2. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

CAPITULO III

Del régimen de los complejos inmobiliarios privados

Artículo 24.

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
 - b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.
2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:
 - a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.
 - b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas

de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se registrará por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:
 - a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.
 - b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.
 - c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso

las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.

1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1 f) se ajustará a las siguientes normas:

- a) El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la Junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente disposición.

Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su primer presupuesto ordinario.

- b) En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.

- c) Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.

2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de conservación y reparación de la finca permitidos por la presente Ley se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA.

Se da una nueva redacción al artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y se crea un nuevo artículo 30 bis, que pasarán a tener la siguiente redacción:

Artículo 24. Arrendatarios o subarrendatarios con discapacidad.

1. Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la vivienda aquellas obras necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendata-

rio o subarrendatario como de sus cónyuges, de las personas que con ellas convivan de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, de sus familiares por consanguinidad hasta cuarto grado que con alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

Artículo 30 bis Arrendatarios o subarrendatarios con discapacidad.

1. Los arrendatarios o subarrendatarios, previa notificación escrita al arrendador, podrán realizar en el interior de la finca urbana aquellas obras necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario o subarrendatario como de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la finca urbana, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

DISPOSICION ADICIONAL TERCERA.

Se da una nueva redacción a los artículos 397 y 487 del Código Civil que pasarán a tener la siguiente redacción:

Artículo 397. Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos. No obstante lo anterior y previa notificación al

resto de condueños, podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de la finca rústica o urbana siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad y sean necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del condueño como de su cónyuge, de la persona que con el condueño conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que con alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la finca rústica o urbana.

Artículo 487. El usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o su sustancia; pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá, no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes. Asimismo y previa notificación al nudo propietario, podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de la finca rústica o urbana usufructuada siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad y sean necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del usufructuario como de su cónyuge, de la persona que con el usufructuario conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que con alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la finca rústica o urbana.



DISPOSICION ADICIONAL CUARTA.

Se da una nueva redacción al artículo 21 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos que pasará a tener la siguiente redacción:

Artículo 21. Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias, de cualquier naturaleza que sean, realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas, se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes al celebrar el contrato o en cualquier otro momento y, en defecto de pacto, se aplicará el régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe. Asimismo y previa notificación al arrendador, el arrendatario podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca que le sirvan de vivienda siempre que no provoque una disminución en su estabilidad o seguridad y sean necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad, o a la edad superior a setenta años, tanto del arrendatario como de su cónyuge, de la persona que con el arrendatario conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que con alguno de ellos convivan de forma permanente y de aquellas personas que para cualquiera de las anteriores trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios en la vivienda enclavada en la finca rústica.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera. La presente Ley regirá todas las comunidades de propietarios cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma.

En el plazo de dos años a contar desde la publicación de esta Ley en el «Boletín Oficial del Estado», las comunidades de propietarios deberán adaptar sus estatutos a lo dispuesto en ella en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos.

Transcurridos los dos años, cualquiera de los propietarios podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición por el procedimiento señalado en el número 2 del artículo 16.

Segunda. En los actuales estatutos reguladores de la propiedad por pisos, en los que esté establecido el derecho de tanteo y retracto en favor de los propietarios, se entenderán los mismos modificados en el sentido de quedar sin eficacia tal derecho, salvo que, en nueva Junta y por mayoría que represente al menos el 80 por 100 de los titulares, se acordare el mantenimiento de los citados derechos de tanteo y retracto en favor de los miembros de la comunidad.

DISPOSICION FINAL.

Queda derogada la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al dominio sobre bienes inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad y cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Ley.



2. INFORME-PROPUESTA SOBRE LA POSIBILIDAD DE ARTICULAR UN PRECEPTO LEGAL, DE APLICACIÓN ESTATAL, EN EL QUE SE ESTABLEZCA UN SISTEMA DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS QUE, EN EL ENTORNO URBANO Y EN LA EDIFICACIÓN, AFECTEN A LA ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD⁸

Enero, 2005.

⁸ Con arreglo al dictamen emitido por Santiago Muñoz Machado, Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad Complutense de Madrid y Abogado. Informado favorablemente, con aportaciones, por la Comisión de Accesibilidad y por la Comisión de Asuntos Normativos del CERMI.



SUMARIO

- I. ANTECEDENTES
- II. LOS TÍTULOS ESTATALES, AUTONÓMICOS Y LOCALES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD
- III. LA NORMATIVA DICTADA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS
- IV. SOBRE LA POSIBLE ARTICULACIÓN DE UN CERTIFICADO ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD, SU ENCUADRE NORMATIVO, Y POSIBLES MEDIDAS LEGISLATIVAS QUE DEBERÍAN ADOPTARSE.

I. ANTECEDENTES

1. En este Informe-Propuesta se aborda la posibilidad de articular un precepto legal, de ámbito estatal, que establezca la obligatoriedad de acreditar a través de un certificado especial, y con carácter previo a la correspondiente autorización administrativa, el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad en todo proyecto de obra, nuevo o de readecuación, que se realice. Este instrumento respondería a la necesidad de establecer un sistema de seguimiento y control para que toda actuación constructiva se desarrolle de conformidad con los requisitos de accesibilidad para las personas con discapacidad, entendiendo por tales los establecidos en la legislación aplicable en materia de promoción de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, todo ello respecto del entorno construido. Asimismo, se pretende que el constructor sume a sus obligaciones, además de la de ejecutar las obras con sujeción al proyecto, la de garantizar que las mismas han sido realizadas respetando las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad

Las disposiciones en vigor sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas (estatales, autonómicas y municipales), si bien han constituido un paso importante, son objeto de reiterados incumplimientos debido en gran medida a la ausencia de mecanismos efectivos de seguimiento y control; y han convertido a dichas disposiciones en instrumentos poco apropiados para la consecución de los objetivos perseguidos.

Resulta evidente, que la política de inclusión de las personas con discapacidad pasa, ineludiblemente, por asegurar el disfrute de los derechos de estos ciudadanos para el desenvolvimiento autónomo de este grupo social en los distintos medios: vivienda, entorno urbano, centros

de trabajo, etc. Se trata, en definitiva de garantizar el derecho de todos a disfrutar de un entorno accesible, en igualdad de condiciones y sin impedimentos discriminatorios, lo que implica, entre otras cosas, la adaptación de las edificaciones, tanto públicas como privadas, y de las obras que se desarrollen en el entorno urbano.

2. La accesibilidad al medio físico de las personas con discapacidad, cuestión que nos interesa a los efectos de este Informe, está ligada a la obligación del Estado de regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles. Esta precisión tiene importancia desde el momento que el artículo 49 de la Constitución debe ser considerado como la referencia necesaria para interpretar el alcance del reparto competencial de los artículos 148 y 149 CE. En efecto, el artículo 49 de la Constitución reconoce derechos a las personas con discapacidad para su completa realización personal y su total integración social. Este artículo dispone que:

“Los poderes públicos realizarán una política de prevención, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que éste título otorga a todos los ciudadanos”.

Así pues, la Constitución establece, como uno de sus principios económico-sociales, la necesidad de proteger a este grupo social; y contiene un mandato, dirigido a los poderes públicos, de aplicar dicho principio en sus actuaciones, sean éstas administrativas o normativas. El contenido específico de estos derechos y las acciones que el Estado debe realizar en su defensa, fueron desarrolladas por la Ley 13/1982 de Integración Social de los Minusválidos [LISMI], normativa que fue

completada e impulsada notablemente con la aprobación de la Ley 51/2003 de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad [LIONDAU].

3. La competencia en materia de accesibilidad ha venido siendo asumida, como se verá, de manera exclusiva por las Comunidades Autónomas (art. 148.1.3º CE), siendo la estatal una competencia de mera armonización o establecimiento de normativa básica, justificada por la necesidad de exigir una sustancial uniformidad en las condiciones de vida de las personas con discapacidad (art. 149.1.1ª); o bien amparada en otros títulos competenciales que inciden de manera indirecta en cuestiones relativas a la accesibilidad (art. 149.1.8ª).

A los efectos de este Informe, resulta pertinente en primer lugar estudiar el reparto y títulos competenciales habilitantes para la intervención de las distintas Administraciones Públicas, así como la normativa e iniciativas (comunitaria, nacional, autonómica y local) que, sobre accesibilidad, se han ido desarrollando a lo largo de los años posteriores a la aprobación de la Ley de Integración Social de los Minusválidos, de 7 de abril de 1982. Finalmente, se formularán diferentes propuestas normativas, o modificaciones a la legislación vigente, para articular un instrumento eficaz de control administrativo en el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad para personas con discapacidad.

II. LOS TÍTULOS ESTATALES, AUTONÓMICOS Y LOCALES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

1. El artículo 149 de la Constitución atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre las siguientes materias, que directa o indirectamente inciden sobre la materia que ahora nos ocupa:



- a) Regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (art. 149.1.1ª); la accesibilidad al entorno físico constituye el presupuesto necesario para garantizar la igualdad de las personas con discapacidad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.
- b) Legislación penal (art. 149.1.6ª): es el título que faculta al Estado para sancionar aquellas conductas que merecen un reproche penal, entre las que cabría incluir aquellas situaciones de discriminación que lesionen el derecho de las personas con discapacidad a su inclusión.
- c) Legislación laboral (art. 149.1.7ª): permite al Estado adoptar medidas de integración social de las personas con discapacidad en el ámbito laboral y regular sus condiciones de trabajo.
- d) Legislación civil: se reserva al Estado la potestad normativa sobre el régimen de la propiedad (art.149.1.8ª); lo que permite a la competencia estatal la adopción de medidas normativas que, incidiendo en el régimen de propiedad de los bienes, favorezcan la accesibilidad de las personas con discapacidad.
- e) Hacienda general: permite el establecimiento de medidas fiscales incentivadoras (art. 149.1.14ª); por ejemplo, para la promoción de viviendas accesibles.

Pues bien, en aplicación de estos títulos competenciales, el Estado ha dictado diversa normativa que, como veremos, de una u otra forma inciden de manera decisiva en la mejora la accesibilidad y en la supre-

sión de las barreras a las que se enfrentan las personas con discapacidad [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; Ley 15/1995, de 30 de mayo, por la que se establecen límites al dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad; o el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, de medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios].

2. Por lo que se refiere a las Comunidades Autónomas, el artículo 148.1.3º de la Constitución establece que podrán asumir competencias en relación con la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Este título competencial introduce en esta materia (básica, por lo que se refiere a la regulación de la accesibilidad y la supresión de las barreras en el medio urbano y en la edificación) una prioridad de competencias en favor de las Comunidades Autónomas. En consecuencia, estos entes territoriales han ido asumiendo, en todos los casos, dicha competencia, produciéndose el correspondiente traspaso de funciones y servicios. Como se tendrá ocasión de analizar más adelante, las Comunidades Autónomas han hecho uso de este título competencial para legislar en materia de accesibilidad y supresión de barreras, llegando incluso a dictar normas técnicas de obligado cumplimiento.

3. Continuando con este análisis, no se puede olvidar la importante, y trascendente, Sentencia del Tribunal Constitucional, núm. 61/97, de 20 de marzo, en la que se delimita la competencia entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia urbanística; sobre esta base, se regulan los principales elementos que deben regir la accesibilidad en el entorno urbano y en la edificación. Si bien, la competencia en materia de urbanismo es “exclusiva” de las Comunidades Autónomas, debe garantizarse la coexistencia de esta competencia con las competencias que el

Estado tiene en virtud de los apartados del art. 149.1 de la Constitución. Como más arriba se ha expuesto, el artículo 149.1.1ª faculta al Estado para fijar las condiciones básicas de igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de deberes constitucionales.

Sin embargo, como llega a afirmar la Sentencia, la igualdad derivada de las condiciones básicas sólo alcanza a establecer un mínimo común denominador, como punto de referencia. Pueden así, encontrar cobijo en el 149.1.1, las manifestaciones más elementales de la función social de la propiedad urbana y los deberes básicos que a su titular corresponde satisfacer (Fundamento Jurídico 30).

4. A pesar del tratamiento y consideración de la protección de las personas con discapacidad desde ámbitos, como el comunitario, que exceden incluso el territorio español, las soluciones concretas, en orden a un mayor grado de eficacia, son, al contrario, de carácter local y se sitúan en la órbita competencial de los municipios. En este sentido, el artículo 25 de la Ley del Bases de Régimen Local, regula las materias objeto de la garantía institucional y en las que los legisladores sectoriales (estatal o autonómico) deben necesariamente atribuir alguna competencia a los entes locales; como es el caso de la ordenación, gestión y disciplina urbanística (apartado 2.d).

5. Por encima del reparto competencial que se ha descrito, la actuación de la Administración ha de estar presidida por la salvaguarda de una serie de deberes constitucionales que obligan a todos los poderes públicos, como son: garantizar la función social de la propiedad (art.33 CE), asegurar el disfrute de una vivienda digna y adecuada (art. 47.1 CE), y promover la integración social de las personas con discapacidad (art. 49 CE).

III. LA NORMATIVA DICTADA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

1. Principios constitucionales.

La Constitución Española contiene distintos mandatos dirigidos a los poderes públicos que, ya sean de forma genérica o singularizada, establecen como objetivo prioritario de su actividad garantizar la igualdad de todos los ciudadanos y mejorar la calidad de vida; en particular, de las personas con algún tipo de discapacidad. El fundamento constitucional de la normativa que, sobre accesibilidad al entorno, se ha ido desarrollando a lo largo de estos últimos años, son principalmente los artículos 9, 14, 33, 47 y 49 de nuestra Carta Magna.

Ya desde el artículo 9.2 CE se puede observar el compromiso del Estado con las cuestiones sociales y con la consecución de la necesaria igualdad entre todos los ciudadanos. Así, establece que “corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integran sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”.

Por otra parte, el artículo 14 CE fundamenta la intervención del Estado en favor de las personas con discapacidad, garantizando la igualdad formal y la no discriminación de este grupo social: “los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social”.

No puede eludirse la función social de la propiedad, proclamada por el artículo 33 de la Constitución, con especial relevancia en la materia que nos ocupa, pues no en vano dicha vocación social va a requerir que las disposiciones que regulan la titularidad o el uso y disfrute de los bienes contemplen, en su régimen jurídico, normas que garanticen la accesibilidad de las personas con discapacidad al uso y disfrute de tales bienes.

El derecho de los españoles a una vivienda digna y adecuada, consagrado en el artículo 47 de la Constitución, obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. La accesibilidad al medio físico constituye un elemento fundamental para posibilitar el disfrute de todo ciudadano de los derechos básicos reconocidos en nuestra Constitución.

Finalmente, el apoyo específico a la integración social de las personas con discapacidad se recoge en el artículo 49 de la Ley Fundamental, que obliga a los poderes públicos a realizar una política de integración social de los ciudadanos con discapacidad, y a concebir, con esa finalidad, políticas, como la que nos ocupa, de accesibilidad al medio físico.

Estos principios constitucionales han sido tenidos en cuenta tanto por el legislador como por los órganos judiciales. En este sentido, resulta bastante ejemplificadora la Sentencia, de 21 de junio de 1992, de Sala de lo Civil de la Audiencia Provincial de Madrid, que establece (Fundamento de Derecho 4º) que:

“El minusválido debe ser integrado en la sociedad evitándose cualquier forma de marginación o aislamiento y esta situación personal que afecta a un individuo concreto, debe asumirse por aquélla como un

hecho social a través de los instrumentos de solidaridad que la misma genera, lo que se colige necesaria y racionalmente de los Textos Legales vigentes. A los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, se refiere expresamente nuestra Constitución estableciendo en el artículo 49 que los Poderes Públicos (entre los que se encuentra el judicial) realizarán con relación a los mismos una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración, y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que éste título otorga a todos los ciudadanos, debiendo significarse que el título a que se refiere es el primero “De los Derechos y Deberes Fundamentales” entre los que hay que destacar el derecho a la dignidad de la persona (art.10), el de igualdad de trato ante la Ley (art.14) y el derecho a no ser sometido a tratos inhumanos o degradantes (art.15). [...]. El artículo 3 de esta Ley [13/1982] implica a todos los Poderes Públicos, Sindicatos, Asociaciones y Personas Privadas en el fin de promover la efectiva integración del minusválido, ofreciendo interés en punto al tema que nos ocupa los arts. 54 y 55 de la Sección I, atinentes a la “movilidad y barreras arquitectónicas” que prevén la supresión de éstas en cuanto impidan o dificulten aquélla y el establecimiento a tal fin por los Entes Públicos de ayudas, exenciones y subvenciones cuando se hayan de adoptar en inmuebles de titularidad privada. El derecho de la actora, más exactamente, el de su hijo minusválido, es fundamental e indiscutible, y encuentra su razón legitimadora directamente en la Constitución y como tal debe ser respetado y protegido por los poderes públicos y por los particulares (art. 9.1. de la CE) con lo que a su vez se cumple el fin perseguido por el artículo 10 del mismo Texto Fundamental, cual es la consecución de una convivencia pacífica que, a tenor de su literalidad y espíritu, se alcanza con el respecto a la dignidad de las personas, con el asimismo perseguido por el artículo 47 y, con el mandato del artículo 14 cuyo cumplimiento exige

un trato compensador cuando se parte de situaciones de desigualdad favoreciendo a quienes se hallan en inferioridad de condiciones respecto de la generalidad de los ciudadanos, como es el caso en que se encuentran los minusválidos”.

2. La regulación Estatal en materia de accesibilidad.

A) La LISMI.

Con el fin de dar cumplimiento a los referidos principios constitucionales, se promulgó la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos (LISMI); Ley que, sin lugar a dudas, significó un avance en la ejecución del mandato constitucional impuesto a los poderes públicos de contribuir a la mejora de las condiciones de vida de las personas con algún tipo de discapacidad. En particular, las barreras presentes en el entorno (ya sean arquitectónicas, de transporte o comunicación), obstaculizan en gran medida la participación social de las personas con discapacidad; por lo que, la adopción de medidas legislativas tendentes a la eliminación de las mismas y la puesta a disposición de estas personas de medios e instalaciones universalmente accesibles, constituyen factores indispensables para alcanzar una efectiva igualdad de oportunidades.

Las previsiones de la LISMI en esta materia se centraron en la movilidad en el entorno urbano y en la supresión de barreras arquitectónicas, a través de viviendas adaptadas a las necesidades de la personas con discapacidad. La Sección 1ª, del Título IX de la referida Ley se refiere a la “Movilidad y Barreras arquitectónicas”:

Artículo 54.1.- La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características se efectuará de forma que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos.

A tal fin, las Administraciones Públicas competentes aprobarán las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas conteniendo las condiciones a que deberán ajustarse los proyectos, el catálogo de edificios a los que serán de aplicación las mismas y el procedimiento de autorización, fiscalización y, en su caso, sanción.

Artículo 55.3.- Al mismo tiempo [los entes públicos] fomentarán la adaptación de los inmuebles de titularidad privada mediante el establecimiento de ayudas, exenciones y subvenciones.

4. Además, las Administraciones urbanísticas deberán considerar, y en su caso, incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

Artículo 58.1.- Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, las normas técnicas básicas sobre edificación incluirán previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad de los minusválidos.

2. Todas estas normas deberán ser recogidas en la fase de redacción de los proyectos básicos y de ejecución, denegándose los visados oficiales correspondientes, bien de Colegios Profesionales o de Oficinas de Supervisión de los distintos Departamentos ministeriales, a aquellos que no las cumplan.

B) La LIONDAU.

La Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad [LIONDAU], complementa e impulsa la LISMI transcurridos más de veinte años desde la promulgación de esta última. Esta Ley ha sido dictada al amparo de la competencia del art. 149.1.1ª CE, ya analizada; así como del artículo 149.1.6ª CE, por lo que se refiere a las medidas de defensa.

La norma reconoce en su Preámbulo que “la no accesibilidad de los entornos, productos y servicios constituye, sin duda, una forma sutil pero muy eficaz de discriminación, de discriminación indirecta en este caso, pues genera una desventaja cierta a las personas con discapacidad en relación con aquellas que no lo son, al igual que ocurre cuando una norma, criterio o práctica trata menos favorablemente a una persona con discapacidad que a otra que no lo es. Convergen así las corrientes de accesibilidad y de no discriminación”.

La Ley se inspira, entre otros principios, en el de accesibilidad universal y diseño para todos [art. 2, letras c) y d)], aplicándose la Ley a los “espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificación” [art. 3.b)].

Si bien el artículo 10 de la LIONDAU, referido a las “condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación”, faculta al Gobierno para desarrollar las mismas de manera gradual (y de conformidad con lo establecido en las disposiciones finales), deberá efectuar ésta regulación “sin perjuicio de las competencias atribuidas a las Comunidades Autónomas y a las corporaciones locales” [art.10.1].

El desarrollo de estas condiciones básicas de accesibilidad alcanzará a aspectos como: las exigencias de accesibilidad de los edificios y entornos de los instrumentos, equipos y tecnologías, y de los bienes y productos utilizados en el sector o área. En particular, la supresión de barreras a las instalaciones y la adaptación de equipos e instrumentos [art.10.2.a)].

Por otra parte, el artículo 16 de la Ley, establece la obligación de que la Administración General del Estado promueva, “en colaboración con otras Administraciones públicas y con las organizaciones representativas de las personas con discapacidad y sus familias, la elaboración, desarrollo y ejecución de planes y programas en materia de accesibilidad y no discriminación”.

Finalmente, la Disposición Adicional Tercera modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal [arts. 10, 11 y 17] para obligar a la Comunidad de propietarios a la realización de obras de accesibilidad en elementos comunes a favor de personas con discapacidad, y con el límite de que tales no excedan del importe de tres mensualidades; en caso contrario, únicamente serán exigibles si han sido aprobadas por acuerdo con la mayoría correspondiente.

C) Planes Estatales y Accesibilidad.

1. Sin lugar a dudas, una de las cuestiones fundamentales reguladas en LIONDAU fue la relativa a las condiciones de accesibilidad al entorno de las personas con discapacidad. Y ello, al constituir “un derecho básico que garantiza la no discriminación por razones de edad, discapacidad o características funcionales y es condición previa para la participación social y económica en igualdad de oportunidades” (Plan

Estatal de Accesibilidad, elaborado en 1999 por el Ministerio de Fomento, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, y Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad).

En efecto, las barreras presentes en el entorno (ya sean arquitectónicas, de transporte o comunicación), obstaculizan en gran medida la participación social de las personas con discapacidad, por lo que la adopción de medidas legislativas tendentes a la eliminación de las mismas y la puesta a disposición de estas personas de medios e instalaciones adaptadas a sus necesidades es fundamental para alcanzar una efectiva igualdad de oportunidades.

Si bien las cuestiones en materia de accesibilidad al entorno urbano y a la edificación han venido siendo reguladas, como veremos, por las Comunidades Autónomas, resultaba necesaria una normativa estatal que unificase criterios y sirviese de referencia general.

2. Como bien ha concluido el Libro Verde sobre “La Accesibilidad en España. Diagnóstico y base para un plan integral de supresión de barreras” [editado en el año 2002 por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales], “sólo desde una instancia estatal se puede desarrollar un proyecto global que garantice la igualdad de las Personas de Movilidad o Comunicación Reducida (PMCR), con independencia de su lugar de residencia y armonice las actuaciones de las distintas administraciones para beneficiar los intereses de todos en un ámbito cada vez más compartido con los otros países de la UE”. Así, el Instituto Universitario de Estudios Europeos, encargado del estudio, pudo observar que el marco normativo autonómico sobre accesibilidad “está inconcluso, no sólo por el retraso en la promulgación de ciertos decretos, sino por la indefinición de sus

instrumentos y otros problemas de diseño jurídico”. Así como la “falta de concreción en aspectos competenciales o de seguimiento y control de sus preceptos” o, en relación con las sanciones e infracciones.

En estos términos, la intervención estatal en la materia se hacía fundamental, no sólo armonizando el conjunto de normas autonómicas dispersas, sino, lo que resulta más importante, en aras de la igualdad de derechos de todos los ciudadanos con discapacidad. Y así se hace notar en el referido Plan Estatal de Accesibilidad, en el que se afirma que “solamente es posible encontrar soluciones definitivas, (...) cuando las acciones políticas, amparadas por la Administración Central, afronten de forma global el diseño, la construcción, los transportes, los servicios y, en definitiva, la planificación de nuestras ciudades”.

La intervención estatal en la materia se justifica, pues, plenamente en el establecimiento de normativa básica, y por la necesidad de exigir una sustancial uniformidad en las condiciones de vida de las personas con discapacidad (art. 149.1.1ª); o bien amparada en otros títulos competenciales que inciden de manera indirecta en cuestiones relativas a la accesibilidad en el entorno urbano o a la edificación.

3. El 5 de diciembre de 2003, apenas un día después de la entrada en vigor de la Ley 51/2003, el Consejo de Ministros aprobó el “II Plan de acción para las personas con discapacidad 2003-2007”. Este plan de acción, elaborado “a la luz de los principios” que se incorporan en el nuevo texto legal, pretende “implantar de forma progresiva las nuevas garantías del derecho a la igualdad de oportunidades que se establecen para las personas con discapacidad en el capítulo II de esta Ley” [apartado 1.1 Antecedentes y Contexto].

El Plan se estructura en cuatro grandes áreas:

1. Atención a personas con grandes discapacidades.
2. Políticas activas de inserción laboral de las personas con discapacidad.
3. Promoción de la accesibilidad de entornos, productos y servicios.
4. Cohesión de los servicios sociales para personas con discapacidad.

El Plan es básicamente estatal. Es un “Plan de la Administración General del Estado (AGE); contiene propuestas que corresponde desarrollar, por sí solos o en cooperación, a los diferentes Ministerios de la AGE y dentro de éstos, atañen principalmente a competencias del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales (MTAS)”. Asimismo, se indica que “por lo que se refiere a la participación de las Comunidades Autónomas y Entes Locales, tendrá carácter potestativo”. No obstante, existen algunas propuestas que “se desarrollan en cooperación con Comunidades Autónomas, Corporaciones Locales y ONGs de personas con discapacidad”. Y ello, mediante instrumentos como convenios, convocatorias, planes conjuntos, y órganos de coordinación y cooperación.

La intervención del Estado la justifica el Plan en competencias y cometidos propios supracomunitarios, como es garantizar la equiparación de oportunidades (igualdad entre ciudadanos) y la igualdad interterritorial (igualdad en todo el territorio).

Entre las medidas de este Plan, se prevé el “estudio y desarrollo de normativa legal y técnica” que definan los requisitos y condiciones básicas que deben cumplir determinados entornos, procesos, equipamientos o servicios [Área 3, Estrategia 32]. En este contexto, está previsto el desarrollo de nor-

mas “sobre las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones: edificios, vías y espacios urbanos, entornos urbanizados, vivienda, obras e infraestructura de uso general”. [Línea de actuación 322.5].

4. Por su parte, unos meses antes, en julio de 2003, fue aprobado por el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales el “I Plan Nacional de Accesibilidad 2004-2012: Por un nuevo paradigma, el Diseño para Todos, hacia la plena igualdad de oportunidades”. El Plan, diseñado por el IMSERSO, tiene como objetivo fundamental, justificativo de la intervención estatal –a pesar, como bien se reconoce, de afectar áreas o materias en que las competencias están mayoritariamente transferidas a las Comunidades Autónomas-; “garantizar la equidad interterritorial, en el disfrute de entornos, productos y servicios accesibles; promover recursos para mejorar y difundir la accesibilidad y el Diseño para Todos en los distintos territorios del Estado (...); intermediación entre las diversas instituciones públicas y privadas a la hora de desarrollar proyectos compartidos o de lograr objetivos comunes. Esta misión se desarrolla mediante planes conjuntos suprarregionales, órganos mixtos de coordinación y cooperación y desarrollo de instrumentos jurídicos como convenios y/o conciertos”.

El éxito del Plan y su aplicabilidad efectiva radica, según entiende el propio Ministerio, en su desarrollo a partir de las competencias de la Administración General del Estado, de la cooperación entre las tres Administraciones (estatal, autonómica y local), de la propia participación de las personas con discapacidad y sus representantes, de la colaboración con otros agentes privados, así como de la dotación de los mecanismos y medios necesarios para su implantación.

Este Plan se basa en la acción coordinada de las distintas Administraciones Públicas con el IMSERSO como principal pilar o apoyo del mismo, como “organización con el mayor potencial y experiencia para desarrollar estrategias generales de accesibilidad en todo el territorio nacional”.

La Estrategia más importante del Plan, que incide en gran medida en el objeto de este Informe, es la relativa a la “incorporación de la accesibilidad en la normativa sectorial” [Estrategia 07]; y ello, mediante las siguientes actuaciones:

- a) Incorporar los criterios de Diseño para Todos en la normativa urbanística y en su aplicación.
- b) Incorporar la Accesibilidad en mejores términos a la Ley de Ordenación de la Edificación.
- c) Incorporación del análisis de las condiciones de accesibilidad en las Inspecciones Técnicas de la Edificación (ITE).
- d) Revisión y adecuación de las Normas Técnicas de la Edificación bajo el criterio de Diseño para Todos.
- e) Aumentar la inserción de requisitos de accesibilidad en otras normativas –estatales o autonómicas– de carácter sectorial.

D. Otros desarrollos normativos estatales.

1. Si bien, como hemos visto, las Administraciones competentes para el desarrollo de estas medidas son las Comunidades Autónomas, con la

participación en su ejecución de los Ayuntamientos, el Estado tiene, no obstante, atribuidas las competencias para armonizar esta materia (artículo 149.1.1ª CE), o para legislar en otras materias que, de una u otra forma, afectan a la accesibilidad (art. 149.1.8ª CE). Entre las disposiciones normativas de ámbito estatal que, de forma más directa o indirecta, regulan aspectos relativos a la accesibilidad y a la supresión de barreras, cabe destacar las siguientes:

- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, de medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios; por el que se establecieron de forma genérica exigencias dimensionales mínimas en los edificios para paliar, en la medida de lo posible, los problemas de accesibilidad y desplazamientos de las personas con movilidad reducida. Esta normativa, como señala la Disposición Final 1ª, tiene carácter supletorio de las disposiciones que corresponda dictar a las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias. La determinación de estas medidas se desarrolló por una Comisión Técnica creada al respecto, con la participación, entre otros, de: representantes de las Comunidades Autónomas, interlocutores sociales de los “minusválidos”, y la, entonces, Dirección General para la Vivienda y Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- Otro ejemplo de la voluntad del legislador estatal de facilitar la movilidad de las personas con discapacidad mediante la eliminación de las barreras es, sin duda, la Ley 3/1990, de 21 de junio, que modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal [modificada, asimismo, como hemos visto por la Ley 51/2003]; en la que se suaviza el régimen de adopción de acuerdos por las Juntas de pro-

pietarios para la realización de obras de supresión de barreras arquitectónicas. La modificación de esta Ley se produjo al resultar “en alguno de sus aspectos poco adecuada a sus destinatarios cuando éstos son minusválidos” y, atendiendo a la “importante tarea de todos en colaborar al desarrollo del ejercicio de sus derechos” se modificó el “régimen de validez de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, siendo suficiente el voto de una mayoría de tres quintos de los propietarios y no la unanimidad, cuando obedezcan a razones de una adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda” (Preámbulo de la Ley).

- Asimismo, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, faculta, en su artículo 24, a los arrendatarios con discapacidad a efectuar reformas en el interior de la vivienda para mejorar su habitabilidad.
- La Ley 15/1995, de 30 de mayo, establece límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad. Esta Ley, dictada al amparo del artículo 149.1.8ª CE, se fundamenta en el marco constitucional de los artículos 49 (integración de las personas con discapacidad) y 47 (derecho a una vivienda digna y adecuada). El legislador, hace uso de la facultad que el artículo 33 de la Constitución le concede de delimitar el contenido del derecho de propiedad, en atención a su función social.

Según establece su artículo 1, esta Ley “tiene por objeto, de acuerdo con la función social que ha de cumplir la propiedad, hacer efectivo a las personas minusválidas el derecho de los españoles a disfrutar de una

vivienda digna y adecuada, de conformidad con los artículos 47 y 49 de la Constitución Española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos”.

En lo que se refiere al título competencial que habilita al Estado para dictar esta norma la disposición final establece que “la presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8ª de la Constitución y será de aplicación en defecto de las normas dictadas por las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias en materia de Derecho Civil, foral o especial, de conformidad con lo establecido en los Estatutos de Autonomía”.

- En la Ley de 5 de noviembre de 1999 de Ordenación de la Edificación, dictada al amparo de los artículos 149.1.6ª, 8ª, 16ª, 18ª, 23ª, 25ª y 30ª de la Constitución, se regulan los aspectos esenciales del proceso de la edificación. Como señala su Exposición de motivos, la edificación es uno de los sectores con mayor influencia en el bienestar de las personas, y con evidentes repercusiones en la accesibilidad para personas con movilidad reducida que nos ocupa. Esta Ley, dentro de las competencias del Estado, tiene por objeto “fomentar la calidad incidiendo en los requisitos básicos y en las obligaciones de los distintos agentes que se encargan de desarrollar las actividades del proceso de la edificación, para poder fijar las responsabilidades y las garantías que protejan al usuario y para dar cumplimiento al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada” (Exposición de motivos).

Los requisitos básicos de la edificación recogidos en el artículo 3 de esta normativa, se refieren a la funcionalidad de la edificación, a la

seguridad y a su habitabilidad. Entre los relativos a la funcionalidad (artículo 3.1.a.) se establece el de la accesibilidad, “de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica”. Asimismo, se recoge entre los requisitos relativos a la seguridad, la obligatoriedad de que el uso normal del edificio no suponga riesgos de accidentes para las personas (art. 3.1.b) y sobre la habitabilidad, la garantía de que los elementos constructivos o de las instalaciones permitan un uso satisfactorio del edificio.

Por otra parte, el artículo 5, relativo a las licencias y autorizaciones administrativas, establece que “la construcción de edificios, la realización de obras que en ellos se ejecuten y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable”.

2. Mención aparte merece la intervención estatal en materia de prevención de riesgos laborales, regulando las condiciones constructivas que deben reunir los lugares de trabajo, y adaptando éstos a las necesidades de los trabajadores discapacitados.

Así, al amparo del artículo 149.1.7ª CE, el Estado ha dictado la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en la que se establece el cuerpo básico de garantías y responsabilidades preciso para establecer un adecuado nivel de protección de la salud de los trabajadores frente a los riesgos derivados de las condiciones de trabajo.

Esta Ley prevé una protección especial para los trabajadores discapacitados (art. 25.1):

“El empresario garantizará de manera específica la protección de los trabajadores que, por sus propias características personales o estado biológico conocido, incluidos aquellos que tengan reconocida la situación de discapacidad física, psíquica o sensorial, sean especialmente sensibles a los riesgos derivados del trabajo. A tal fin, deberá tener en cuenta dichos aspectos en las evaluaciones de los riesgos y, en función de éstas, adoptará las medidas preventivas y de protección necesarias.”

Los trabajadores no serán empleados en aquellos puestos de trabajo en los que, a causa de sus características personales, estado biológico o por su discapacidad física, psíquica o sensorial debidamente reconocida, puedan ellos, los demás trabajadores u otras personas relacionadas con la empresa ponerse en situación de peligro o, en general, cuando se encuentren manifiestamente en estados o situaciones transitorias que no respondan a las exigencias psicofísicas de los respectivos puestos de trabajo”.

Por su parte, el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, dictado en virtud de la Ley 31/1995, regula, entre otras cosas, las condiciones constructivas de los lugares de trabajo; entendiendo éstos como “las áreas del centro de trabajo, edificadas o no, en las que los trabajadores deban permanecer o a las que puedan acceder en razón de su trabajo”. Este Real Decreto impone al empresario (art. 3) la obligación de adoptar las medidas para que la utilización de los lugares de trabajo no origine riesgos para la seguridad y salud de los trabajadores (incluidos, aquellos con discapacidad, que deben ser objeto de una protección especial).

2. INFORME-PROPUESTA SOBRE LA POSIBILIDAD DE ARTICULAR UN PRECEPTO LEGAL, DE APLICACIÓN ESTATAL, EN EL QUE SE ESTABLEZGA UN SISTEMA DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS QUE, EN EL ENTORNO URBANO Y EN LA EDIFICACIÓN, AFECTEN A LA ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Pues bien, es esta norma reglamentaria la que fija los aspectos más técnicos de las condiciones mínimas de construcción y accesibilidad al lugar de trabajo, y a cuyo cumplimiento están obligados los empresarios, garantizando una adecuada protección de las personas con discapacidad en el entorno laboral. Esta protección alcanza a elementos como: dimensiones de los lugares de trabajo, características de suelos, barandillas y desniveles, condiciones de las vías de circulación interiores y exteriores, rampas y escaleras, señalización, iluminación, etc.

En definitiva, el papel del Estado en éste ámbito resulta fundamental para garantizar el cumplimiento de unas condiciones de trabajo adecuadas y, llegado el caso, amparándose en el título competencial previsto en el art. 149.1.7ª CE, desarrollar normas técnicas de accesibilidad, y asegurar su cumplimiento mediante el establecimiento de medidas de control y seguimiento.

3. La regulación de las Comunidades Autónomas en materia de accesibilidad.

1. La contribución de las Comunidades Autónomas en este ámbito ha sido especialmente importante. Sirva para ilustrar esta afirmación la enumeración de las siguientes disposiciones:

- Ley Foral 22/1993, de 25 de marzo, sobre Barreras físicas y sensoriales [por la que se modifica la Ley Foral 4/1988].
- Ley 1/1999, de 31 de marzo, de la Junta de Andalucía, sobre la Atención a las Personas con Discapacidad. Título VII sobre la accesibilidad urbanística, arquitectónica, en el transporte y la comunicación.

Mejora de la accesibilidad universal a los entornos Propuestas normativas del CERMI Estatal

- Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalidad Valenciana, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación.
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, por la que se regula la accesibilidad y la supresión de barreras.
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, del Gobierno Vasco, sobre promoción de la accesibilidad.
- Ley 8/1997, de 20 de agosto, de la Junta de Galicia, sobre accesibilidad y supresión de barreras.
- Ley 5/1995, de 6 de abril, del Principado de Asturias, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de la Comunidad de Madrid, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de la Generalitat de Catalunya, sobre la promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2. El contenido de esta normativa autonómica es muy similar, diferenciándose, en lo fundamental, en la previsión o no de condiciones técnicas de accesibilidad. La estructura normativa viene, por lo general, a ser la siguiente:

- a) Exposición de motivos, en la que se recoge los principios constitucionales inspiradores de las políticas de accesibilidad en favor de las per-

sonas con discapacidad (arts. 9, 14, 47 y 49 CE); y el mandato efectuado por la Ley de Integración Social de los Minusválidos, 13/1982, dirigido a las Administraciones Públicas, en el sentido de aprobar las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas, conteniendo las condiciones a las que deben ajustarse los proyectos, el catálogo de edificios a que serán aplicables y el procedimiento de autorización, control y sanción, con el fin de que resulten accesibles. La motivación de esta normativa autonómica finaliza afirmando que la legislación en cuestión responde al legítimo ejercicio de las propias competencias que con carácter de exclusivas, de acuerdo con la Constitución, le confiere a la Comunidad el Estatuto de Autonomía en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, y en materia de Acción Social.

- b) Disposiciones generales sobre accesibilidad, en las que se establece que en los planes urbanísticos, y en cualquier actuación que se realice en materia de infraestructura, urbanización, edificación, transporte y comunicación, se garantizará a las personas que presenten cualquier tipo de discapacidad, la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo los obstáculos que impidan su normal desenvolvimiento, de acuerdo con los contenidos legislativos y reglamentarios que se fijen. Estas Disposiciones generales incluyen las definiciones de lo que debe entenderse por: personas con discapacidad, accesibilidad, barreras, edificios, etc.
- c) Normas específicas de accesibilidad en el medio urbano, referidas a la planificación y la urbanización de las vías públicas, parques y demás espacios de uso público. Establecen que los planes de ordenación urbana incluirán la accesibilidad de manera expresa en sus estudios y determinaciones

- d) Normas específicas sobre accesibilidad en la edificación, en las que se distinguen las edificaciones de uso público, de las edificaciones de uso privado destinadas a personas con discapacidad.
- e) Medidas de seguimiento y control, exigiendo los textos autonómicos el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de su ejecución, y en la concesión de licencias, autorizaciones, calificaciones y actos similares. Las entidades públicas competentes en el otorgamiento de licencias y autorizaciones, serán los encargados de comprobar la adecuación de sus determinaciones a la normativa sobre accesibilidad. Por otro lado, está previsto que los Colegios profesionales que tengan encomendado el visado de los proyectos técnicos necesarios para la obtención de las licencias de obra, denegarán el visado si los proyectos contuvieran alguna infracción de las determinaciones autonómicas sobre accesibilidad.
- f) Régimen sancionador, en el que se prevén el tipo y grado de las infracciones que contravengan las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras; las sanciones pecuniarias (que pueden llegar a alcanzar las cantidades importantes); las personas responsables; y los órganos sancionadores competentes.

La mayoría de las Comunidades Autónomas han desarrollado por Decreto (Cataluña), en la propia Ley (Principado de Asturias) o mediante Anexos a la Ley (Galicia), las normas técnicas sobre accesibilidad tanto en los espacios urbanos como en los edificios de uso público y privado. Estas normas prevén itinerarios adaptados, itinerarios practicables, elementos de urbanización adaptados, y elementos de edificación adapta-

dos. El control del cumplimiento de estas normas es previo, constituyendo los elementos básicos de control: 1) los visados de los proyectos técnicos, conocido como control técnico (los colegios profesionales competentes exigirán el cumplimiento de las normas de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas para el visado de los proyectos); y 2) las licencias y las autorizaciones, conocido como control urbanístico (las administraciones públicas que deban otorgar licencias y autorizaciones de cualquier naturaleza exigirán en los proyectos de obras, las normas de accesibilidad y supresión de barreras previstas en la normativa vigente).

4. La normativa municipal en materia de accesibilidad.

El planeamiento urbanístico en el ámbito municipal está regulado, en ejercicio de sus propias competencias, por las leyes de las Comunidades Autónomas que hemos analizado. El principal planeamiento urbanístico tiene como ámbito territorial el término municipal y como instrumento regulador el Plan General de Ordenación Municipal de Ordenación Urbana. Los Ayuntamientos españoles han dictado, en el ámbito de sus competencias, diversas Ordenanzas en materia de accesibilidad. Sirva de ejemplo, la Ordenanza del Ayuntamiento de Barcelona 'sobre supresión de barreras arquitectónicas en la vía pública', de 27 de marzo de 1979; y la Ordenanza del Ayuntamiento de Madrid, 'sobre supresión de barreras arquitectónicas en las vías públicas y espacios públicos' de 31 de octubre de 1980.

Las Ordenanzas municipales de la edificación y la urbanización, tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos y demás condiciones exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles. Debiendo, en todo caso,

ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones; y ser compatibles con los planes territoriales y urbanísticos.

El Tribunal Supremo, Sentencia de 9 de mayo de 1986 (Ar.4396) ha afirmado la ejecutividad de las ordenanzas municipales sobre accesibilidad, siendo éstas de obligado cumplimiento. Recuerda el Alto Tribunal que:

“el artículo 9.2.1 de la CE establece que ‘corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sea reales y efectivas’ precepto éste en que la idea de igualdad rebasa el estricto campo de la igualdad ante la ley en que tradicionalmente venía siendo admitida y que se recoge también hoy en el artículo 14 de la Constitución, para proyectarse en el ámbito más amplio de ‘igualdad en las condiciones de vida’, igualdad que no podrían tener los disminuidos físicos si se mantienen las barreras arquitectónicas. Todo lo cual viene a poner un punto más de intensidad en el carácter vinculante de estas normas contenidas en el ‘Apéndice a Ordenanzas sobre accesibilidad de urbanizaciones y edificios por Minusválidos’ en vigor en Pamplona”.

5. Una breve referencia a los instrumentos normativos e iniciativas sobre accesibilidad emprendidas por la Unión Europea.

1. A escala comunitaria, son varias las políticas [industria, sociedad de la información, medio ambiente, transporte, política social, salud y seguridad en el trabajo, etc.] que afectan, de una u otra forma, a los temas de

accesibilidad. Baste mencionar, entre la legislación comunitaria adoptada al respecto: 1) la Directiva 89/391/CE, que prevé que los empresarios deberán adaptar las tareas a los trabajadores con discapacidad; 2) la Directiva 95/16/CE, de 29 de junio, prevé especificaciones sobre el acceso a los nuevos ascensores de las personas con discapacidad; 3) la Recomendación de la Comisión, de 8 de junio de 1995, que establece diversas medidas para mejorar la seguridad y la accesibilidad de los ascensores existentes; 4) La Resolución del Consejo de Europa, de 15 de febrero de 2001, sobre la introducción de los principios de diseño universal en los planes de formación de los profesionales que trabajan en el ámbito del entorno construido; o 5) Resolución del Consejo de 6 de mayo de 2003, sobre la accesibilidad en las infraestructuras.

Más recientemente, la Comisión estableció en su Comunicación "Hacia una Europa sin barreras para las personas con discapacidad", de 12 de mayo de 2000, la necesidad de desarrollar un marco general que aborde los problemas de accesibilidad entre sistemas de transporte, edificios y otras zonas públicas. Todo ello, a través de una colaboración más estrecha entre políticas y niveles administrativos diferentes. La Comisión considera que la armonización de las normas de construcción relativas a la accesibilidad y la seguridad contribuiría de manera importante a la promoción de un mercado europeo de bienes y servicios.

Asimismo, la institución comunitaria tiene previsto, una vez consultados los usuarios y los representantes del sector, determinar aquellos ámbitos en los que sería preciso aplicar, a escala comunitaria, normas de accesibilidad en el sector de la construcción, de obligado cumplimiento por los Estados miembros. Otra de las medidas que se estudiarán, es la posibilidad de garantizar que arquitectos, ingenieros de construcción y

demás personas responsables del diseño y la construcción del entorno físico dispongan de la información necesaria en materia de políticas y medidas en favor de la accesibilidad de las personas con discapacidad.

2. Finalmente, el recién Año Europeo para las Personas con Discapacidad 2003, ha supuesto un gran impulso de las políticas nacionales y europeas a favor de este grupo social, con numerosas reformas legislativas en los distintos Estados miembro e implementación de estrategias concretas para luchar contra la discriminación y fomentar la accesibilidad de los bienes, los servicios y el entorno construido.

Todas estas cuestiones han sido analizadas en la Comunicación de la Comisión sobre la "Igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad: un plan de acción europeo" [COM (2003) 650 final, de 30.10.2003]. Como novedad más destacada se presenta un plan de acción plurianual, con voluntad de mantener su continuidad hasta el 2010, con el se pretende integrar las cuestión de la discapacidad "en todas las políticas comunitarias pertinentes y la realización de acciones concretas en ámbitos fundamentales con vistas a potenciar la integración de las personas con discapacidad". Durante la primera fase del Plan comunitario (2004-2005), una de las acciones prioritarias que se desarrollará será "la accesibilidad al entorno público construido, como medio para mejorar la participación en el trabajo y la integración en la economía y en la sociedad".

Para ello, la Comisión "tiene intención de promover la elaboración de normas técnicas europeas, de documentos de normalización y de otras orientaciones de carácter más general para traducir en términos técnicos el concepto de «accesibilidad para todos», un elemento de trascendental

importancia para potenciar la inclusión de las personas con discapacidad en la vida económica y social. También fomentará los esfuerzos encaminados a sensibilizar a los responsables en materia de normalización sobre el concepto de «accesibilidad para todos» y sobre las oportunidades correspondientes en el mercado”. [Página 15 de la Comunicación].

Con este objetivo se establecen en la Comunicación, ente otras, las siguientes líneas de acción [Apartado 3.2.4. “Accesibilidad del entorno público construido”]:

“Promoverá el principio de diseño para todos en todas las políticas comunitarias pertinentes en materia de accesibilidad del entorno construido.

• *Estudiará la definición de normas europeas adecuadas en todos los ámbitos que guardan relación con el entorno construido, por ejemplo la planificación, el diseño, la construcción y el uso de edificios y los procedimientos de seguridad en materia de evacuación de personas con discapacidad.*

• *Propiciará la mejora de la educación sobre cuestiones de accesibilidad en las escuelas y la creación de cursos de accesibilidad destinados a los profesionales de la construcción, por ejemplo los arquitectos.*

• *Revisará los requisitos esenciales fijados en la Directiva 89/106/CEE relativa a los productos de construcción a fin de incluir disposiciones relativas a la accesibilidad para todos y, más en concreto, estudiará una propuesta para introducir un séptimo requisito esencial a*

fin de hacer la Directiva más efectiva y precisa por lo que respecta a las necesidades de los diversos grupos de usuarios desfavorecidos.

• *Promoverá la inclusión de disposiciones sobre accesibilidad en las políticas de contratación pública y tendrá en cuenta esta dimensión en el marco de la asignación de los Fondos Estructurales a nivel regional y nacional.”*

Asimismo, en el marco del Sexto programa comunitario de investigación, la Comisión tiene previsto encargar un estudio sobre el principio de diseño universal o diseño para todos, teniendo en cuenta las necesidades de las personas con discapacidad en el entorno construido, especialmente en el lugar de trabajo; así como realizar un proyecto con vistas a la definición de indicadores para medir la accesibilidad del entorno construido.

IV. SOBRE LA POSIBLE ARTICULACIÓN DE UN CERTIFICADO ESPECIAL DE ACCESIBILIDAD, SU ENCUADRE NORMATIVO, Y POSIBLES MEDIDAS LEGISLATIVAS QUE DEBERÍAN ADOPTARSE

1. Como hemos visto, la intervención administrativa en las actividades de edificación es una materia típicamente urbanística que las Comunidades Autónomas han asumido como competencia exclusiva (art. 148.1.3º CE). En virtud de este título competencial, los entes autonómicos han ido desarrollando numerosa normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras; en las que han definido y aprobado normas técnicas específicas de accesibilidad, configurado sistemas de control (técnico y urbanístico), y determinado las sanciones correspondientes en los supuestos de infracción de las mismas.

Las entidades autonómicas, han establecido la exigibilidad del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de su ejecución, así como para la concesión de licencias, autorizaciones, calificaciones y otros actos, por parte de la Administración autonómica o de los Ayuntamientos.

El examen de la regulación legal que se ha erigido en torno a la accesibilidad pone de manifiesto la existencia de una estructura normativa que, a priori, parece contar con los elementos necesarios para que la accesibilidad de las personas con discapacidad se encuentre plenamente garantizada. Se observa que la materia desde el punto de vista normativo se ha abordado de forma completa: se parte de un conjunto de disposiciones que definen y establecen los requerimientos de accesibilidad, para, a continuación, dotar de eficacia y garantía al cumplimiento de las citadas normas, mediante la regulación de una serie de mecanismos de control que aseguren que las previsiones normativas de accesibilidad son objeto de debido cumplimiento. Finalmente, el sistema se cierra mediante el establecimiento del correspondiente régimen sancionador para el caso de que los requerimientos de accesibilidad no fueran atendidos.

Sin embargo, la realidad de los hechos ha demostrado que este conjunto de previsiones legales no ha experimentado una plena aplicación práctica, y no se ha revelado como un medio eficaz para que los poderes públicos puedan ver cumplido el compromiso de asegurar la accesibilidad de las personas con discapacidad. Por ello, resulta necesario articular instrumentos adicionales orientados a impulsar la acción de los poderes públicos en su deber de garantizar la accesibilidad y la eliminación de barreras.

En este sentido, se hace imprescindible procurar una mayor eficacia de las técnicas de control y vigilancia por parte de los órganos competentes, pilar fundamental para la correcta aplicación y observancia de la normativa existente en materia de accesibilidad. Hacer efectiva esta normativa requiere, en primer lugar, la participación de todos los agentes implicados, tanto públicos como privados, fomentando la participación de los afectados mediante el establecimiento de instrumentos de colaboración entre las administraciones públicas, los colegios profesionales y las asociaciones de personas con discapacidad.

2. Así las cosas, el desarrollo de una normativa única para todo el Estado en el que se estableciese un único procedimiento en todos los Entes territoriales relativo a las condiciones de accesibilidad no sería fácilmente encuadrable en el reparto constitucional de competencias entre el Estado y la Comunidades Autónomas. Por lo que, en principio, cualquier regulación en el sentido indicado, correspondería a las Comunidades Autónomas en el marco de la legislación y desarrollos reglamentarios que, en materia de accesibilidad, han ido aprobando.

3. No obstante lo anterior, conviene hacer notar que el Estado no se encuentra absolutamente desprovisto de poder normativo sobre la materia, si bien (tras la, ya mencionada, Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97), los mecanismos de intervención estatal han quedado bastante reducidos. Así, ha pervivido de la Ley del Suelo de 1992 preceptos como: el art. 134, sobre la obligatoriedad de los Planes, el art. 242.1, relativo al carácter preceptivo de la licencia municipal de todo acto de edificación, o el art. 243.1 en relación con la legislación aplicable –la local– en materia de otorgamiento de licencias.

Buena muestra de ello, lo constituye la aprobación de la Ley 51/2003, de igualdad de oportunidades (con la previsión de desarrollo de importantes medidas en materia de accesibilidad), así como la aprobación de los Planes, ya comentados, de accesibilidad (2004-20012), y el específico para las personas con discapacidad (2003-2007), donde se prevén el desarrollo de normativa específica para una mejor accesibilidad al entorno construido.

Debe, igualmente, observarse que el legislador estatal ha regulado, en sus aspectos esenciales, el proceso de la edificación (Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación); llegando a establecer entre los requisitos básicos de la edificación (art. 3), el de la accesibilidad.

4. En definitiva, habida cuenta de las consideraciones anteriores, y del margen de actuación que en materia urbanística y edificatoria tiene el Estado, cabría retocar dos regulaciones básicas: la Ley, 13/1982, de Integración Social de los Minusválidos y la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación. Pueden proponerse las siguientes modificaciones a los referidos textos legales [y ello, en el marco de la reforma normativa prevista en los Planes estatales que han sido analizados]:

a) El artículo 58.2 de la LISMI, en el que se incluiría la obligación de someter los proyectos de construcción al cumplimiento de las prescripciones técnicas que sobre accesibilidad hayan dictado o dicten los organismos competentes. De esta forma, la LISMI establecería un principio general de adecuación de los proyectos de obra (declaración de conformidad) a los criterios normativos previstos para lograr la accesibilidad universal y la superación de las barreras. Este artículo quedaría redactado de la siguiente manera:

“Todas estas normas deberán ser recogidas en la fase de redacción de los proyectos básicos y de ejecución. Es obligatorio acompañar al proyecto de obra, en los términos previstos en la Ley de Ordenación de la Edificación, la declaración, por profesional competente, de conformidad con las prescripciones técnicas que se establezcan; denegándose los visados oficiales correspondientes, bien de Colegios Profesionales o de Oficinas de Supervisión de los distintos Departamentos ministeriales, a aquellos que no las cumplan”.

b) La adición de un nuevo precepto en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), artículo 3.3, con el siguiente contenido:

“Las obras de edificación que se desarrollen deberán cumplir los requisitos básicos de accesibilidad, de conformidad con la normativa aplicable. No podrá visarse por los organismos públicos ni por los Colegios Profesionales ningún proyecto que no se ajuste a la normativa vigente en materia de accesibilidad. Con este fin, dichos organismos públicos y Colegios Profesionales deberán expedir un certificado de conformidad, en el que se haga constar expresamente la adecuación del proyecto a la normativa sobre accesibilidad de personas con discapacidad.

“Cuando el proyecto no precise de visado de Colegio Profesional por haber sido redactado por una Administración u Organismo Públicos, serán éstos los responsables de emitir el certificado de conformidad al que se hace referencia en el párrafo anterior”.

El objetivo del referido certificado sería determinar la conformidad de una obra con las condiciones de accesibilidad fijadas en la normativa

correspondiente e indicar que el constructor ha cumplido con la misma en todos sus aspectos. Los certificados permiten cerciorarse de que las obras realizadas cumplen las exigencias tal y como se expresan en las disposiciones técnicas pertinentes, particularmente, en lo que se refiere a la accesibilidad de personas con discapacidad. La referida declaración de conformidad debería, en todo caso, acompañarse a la solicitud de licencia de obras que se presente ante el órgano municipal competente.

c) Inserción de un nuevo artículo, 4.3, en la LOE que complementaría al anterior:

“En la documentación de los proyectos, se indicará de manera expresa el cumplimiento de lo dispuesto en materia de accesibilidad por la normativa técnica aplicable. Con este fin, se añadirá a la memoria justificativa del proyecto el certificado de conformidad previsto en el artículo 3.3”.

Esta medida constituye una garantía para la adecuada realización de las obras e instalaciones, garantía que ha de descansar en el estudio propio del técnico que lo elabore. De esta forma se facilita que la Administración pueda contar con todos los datos precisos para valorar si la obra pretendida se ajusta o no a la normativa aplicable sobre accesibilidad, pues de ello va a depender el acto de autoridad reglado de la licencia municipal.

d) Por último, y por lo que se refiere a las obligaciones del constructor (artículo 11 de la LOE), éste debería, además de ejecutar la obra con sujeción al proyecto, “Garantizar que las obras han sido realizadas respetando las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad”.

5. Todas estas modificaciones constituirán un nuevo instrumento que permitirá verificar e impulsar el cumplimiento de las normas de accesibilidad en las actividades constructivas que se desarrollen; no sin destacar el papel preponderante que corresponde a las Comunidades Autónomas en la determinación de las condiciones de accesibilidad, y en la articulación de los procedimientos que garanticen su debido cumplimiento.

Enero, 2005.



**3. Propuesta de
PROYECTO DE LEY POR EL QUE SE CREA EL FONDO
ESTATAL DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD DE
LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

**Aprobado por el Comité Ejecutivo del CERMI
el 9 de junio de 2004**



Exposición de motivos

La Constitución Española en su artículo 49 encomienda a los poderes públicos la realización de una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este título [I de la Constitución] otorga a todos los ciudadanos.

A su vez, la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, establece en su artículo 3 que los poderes públicos prestarán todos los recursos necesarios para el ejercicio de los derechos que la Constitución reconoce a las personas con discapacidad.

Por su parte, la reciente Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad, dispone en su artículo 5 que “con el fin de garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades a las personas con discapacidad, los poderes públicos establecerán medidas contra la discriminación y medidas de acción positiva”.

Los derechos reconocidos por la Constitución y las Leyes a las personas con discapacidad precisan en muchos casos, para su ejercicio pleno y efectivo, de la concurrencia de un requisito previo, a saber, la accesibilidad, entendida como la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en con-

diciones de seguridad y comodidad de la forma más autónoma y natural posible. Sin el cumplimiento previo de estas condiciones, que conforman la llamada accesibilidad universal, según la definición que da la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, ya citada, la integridad de los derechos de las personas con discapacidad se ve gravemente comprometida.

A pesar de los esfuerzos realizados desde la aprobación de la Constitución y sus Leyes de desarrollo, buena parte de los entornos, entendidos en sentido amplio, siguen presentando, por ausencia de condiciones de accesibilidad universal, barreras, limitaciones y restricciones a las personas con discapacidad, por lo que los poderes públicos tienen la obligación de adoptar medidas de acción positiva, de todas clases, que promuevan la accesibilidad y así garantizar el libre desarrollo de las personas con discapacidad.

Esta Ley, por la que se crea un Fondo Estatal de Promoción de la Accesibilidad de las Personas con Discapacidad, se inscribe en la serie de medidas de acción positiva que los poderes públicos han venido adoptando para dar cumplimiento a los mandatos constitucionales de especial atención a las personas con discapacidad. El Fondo, en el dibujo que le imprime esta Ley, se concibe como un mecanismo al servicio de los objetivos señalados, por cuanto se movilizan recursos financieros de nuevo cuño con destino a actuaciones de accesibilidad. Con la aprobación de esta Norma, largamente demandada por el movimiento social de la discapacidad, el Ordenamiento jurídico ofrece una herramienta más, singularmente enérgica, al proceso de emancipación colectiva de las personas con discapacidad.

Artículo 1.- Objeto de la Ley.

Se crea un Fondo Estatal de Promoción de la Accesibilidad de las Personas con Discapacidad en el ámbito de la Administración General del Estado, adscrito al Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, a través de la Secretaría de Estado de Servicios Sociales, Familias y Discapacidad.

Artículo 2.- Finalidad del Fondo.

1. El Fondo Estatal de Promoción de la Accesibilidad de la Personas con Discapacidad tiene como finalidad financiar, total o parcialmente, iniciativas, programas y acciones que fomenten entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como instrumentos, herramientas y dispositivos universalmente accesibles que garanticen a las personas con discapacidad el pleno ejercicio de sus derechos políticos, sociales, educativos, culturales y económicos.

2. El Fondo Estatal de Promoción de la Accesibilidad de la Accesibilidad financiará a cualquier entidad, pública o privada, en los términos en que reglamentariamente se determine.

Artículo 3.- Aportaciones.

El Fondo Estatal de Promoción de la Accesibilidad de las personas con Discapacidad se engrosará con las aportaciones siguientes:

a) La fijada, anualmente, en los Presupuestos Generales del Estado.

- b) El 1 por 100 de la aportación del Estado al presupuesto de cada obra pública, financiada total o parcialmente por éste.
- c) El 1 por 100 del presupuesto total de ejecución, si la obra pública se construye y explota por particulares en virtud de concesión administrativa.
- d) Aportaciones privadas.

Artículo 4.- Consejo Rector del Fondo.

El Fondo Estatal de Promoción de la Accesibilidad de las Personas con Discapacidad será administrado por un Consejo Rector, en el que tendrán presencia, con arreglo a lo que se determine reglamentariamente, las organizaciones representativas de las personas con discapacidad y sus familias.

Disposición final primera.- Reglamento general de desarrollo.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno, previa consulta de las organizaciones representativas de personas con discapacidad y sus familias y oído el Consejo Nacional de la Discapacidad, aprobará el Reglamento general de desarrollo de esta Ley.

Disposición final segunda.- Fundamento constitucional.

Esta Ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva del Estado para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de

3. Propuesta de:
PROYECTO DE LEY POR EL QUE SE CREA EL FONDO ESTATAL DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

los deberes constitucionales, conforme al artículo 149.1.1.ª de la Constitución Española.

Disposición final tercera.- Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor en el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.

Junio, 2004.

COMITÉ ESPAÑOL DE REPRESENTANTES DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD (CERMI)

TÍTULOS PUBLICADOS DE LA COLECCIÓN



- | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
| <p>nº 1 Un Plan de Empleo para las personas con discapacidad en el siglo XXI</p> | | <p>nº 2 Discapacidad severa y vida autónoma</p> | | <p>nº 3 La discriminación por motivos de discapacidad</p> | |
| <p>nº 4 Turismo Accesible. Hacia un turismo para todos</p> | | <p>nº 5 Plan del CERMI para la protección de las familias con personas discapacitadas</p> | | <p>nº 6 Plan Estatal de Accesibilidad del CERMI</p> | |
| <p>nº 7 Discapacidad y exclusión social en la Unión Europea</p> | | <p>nº 8 Atención educativa a las personas con discapacidad</p> | | <p>nº 9 Nueva legislación sobre discapacidad en España</p> | |
| <p>nº 10 Plan integral de salud para las personas con discapacidad</p> | | <p>nº 11 La discriminación por razones de discapacidad en la contratación de seguros</p> | | <p>nº 12 La protección de las situaciones de dependencia en España</p> | |
| <p>nº 13 Programas activos de empleo para las personas con discapacidad</p> | | | | | |

