



FAMDIF/COCEMFE-MURCIA

Edición 2020

OBRAS DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

 **Aethicus**
Abogados Inmobiliarios

 Colegio
Administradores de Fincas
Murcia



Primera edición: Murcia, 2013.
Segunda edición: Murcia, 2014.
Tercera edición: Murcia, 2018.
Cuarta edición: Murcia, 2020.

PRÓLOGO

Al hablar de los derechos de las personas con discapacidad, uno de los principales retos a los que seguimos enfrentándonos hoy día es el de la accesibilidad universal, entendida esta como “la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible”, según la define el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

La accesibilidad universal, que es una de las piedras angulares de todo el sistema de derechos reconocidos a quienes tienen una discapacidad, cobra especial importancia cuando hablamos de sus viviendas.

Esta guía, que llega a su cuarta edición, pretende ser una herramienta útil que permita comprender de manera sencilla cuáles son las vías con las que cuenta una persona con discapacidad para exigir que en sus comunidades de propietarios se realicen obras que garanticen la accesibilidad de las zonas comunes tanto para que puedan disfrutarlas como para que puedan acceder o salir de sus viviendas a través de ellas de una manera cómoda, autónoma y segura.

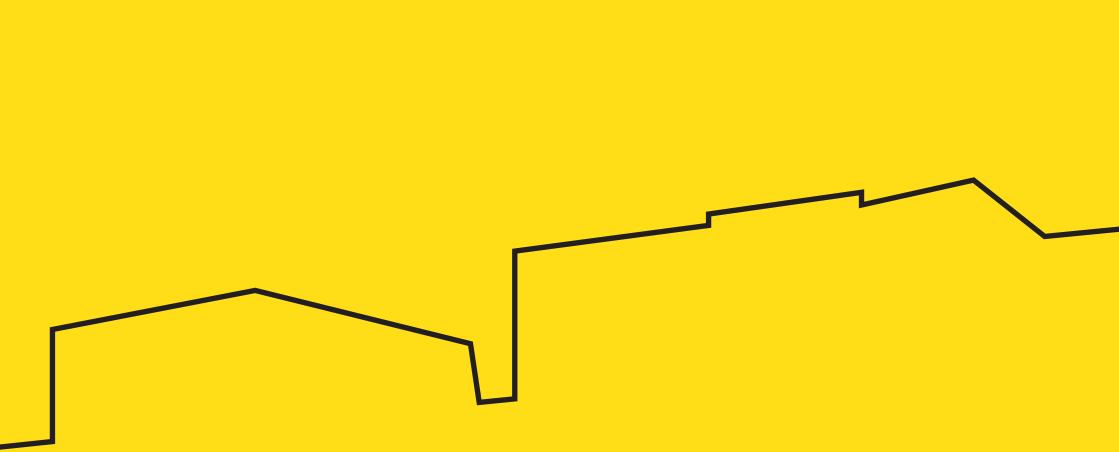
La Federación de Asociaciones Murcianas de Personas con Discapacidad Física y Orgánica, FAMDIF/COCEMFE-MURCIA, es una organización sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, que lleva más de 35 años defendiendo los derechos del sector social al que pertenece, representando a 17 asociaciones y destacando entre sus objetivos fundamentales, la promoción de la “accesibilidad universal y el diseño universal o diseño para todas las personas”, velando para que se garantice el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad tanto a nivel autonómico como estatal.

La Federación cuenta para ello, con una Oficina Técnica de Accesibilidad (OTAF), integrada por un Arquitecto y un Arquitecto Técnico, que desarrollan sus funciones dentro del campo de la formación, divulgación, asesoramiento y elaboración de planes y proyectos, a través de la Comisión Permanente de Accesibilidad y velan por el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad universal, como garantía de la igualdad de oportunidades y no discriminación de las personas con discapacidad.

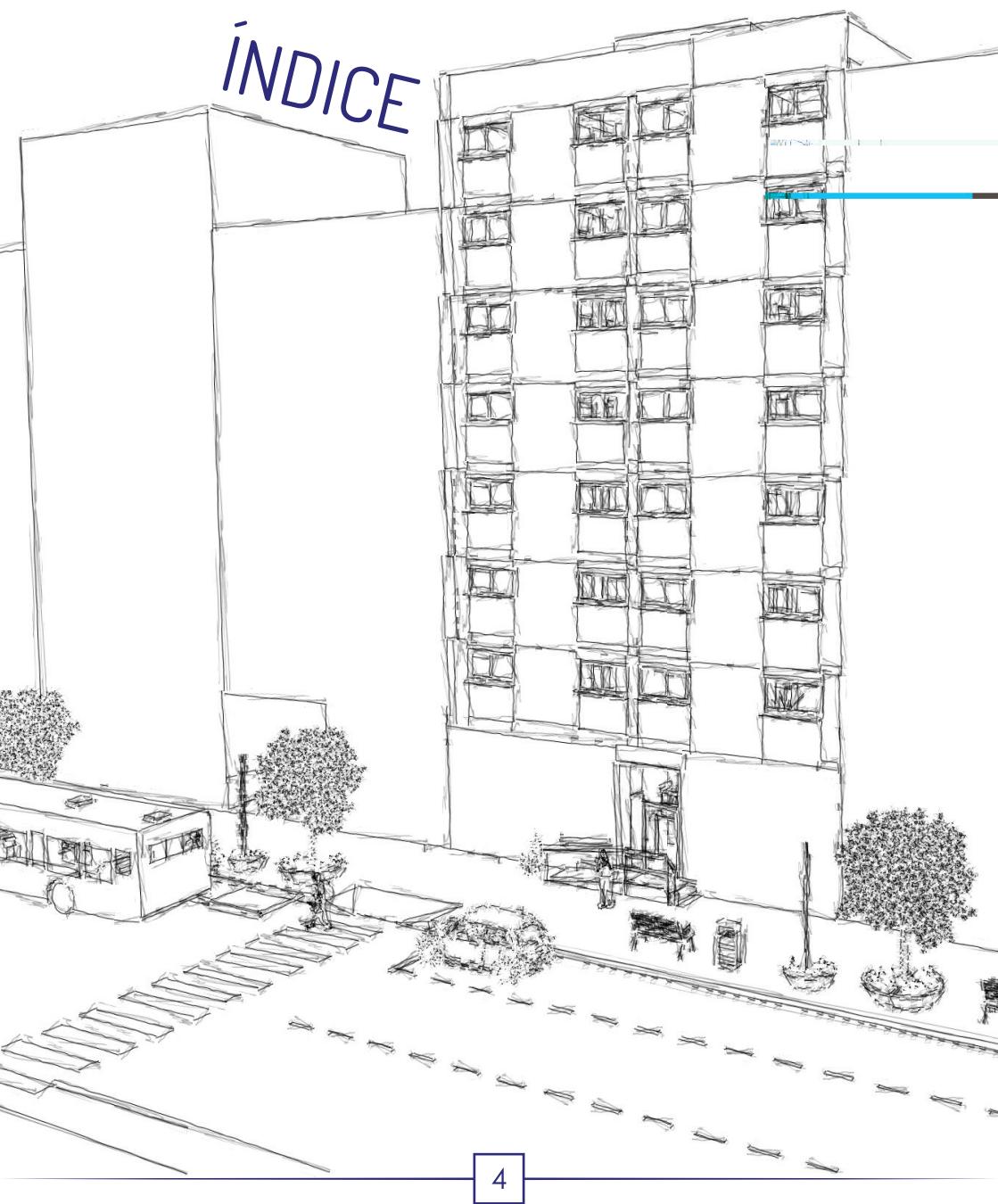
FAMDIF/COCEMFE – MURCIA, desde siempre, mantiene una estrecha colaboración con las distintas administraciones públicas y entidades privadas, aunando esfuerzos en la consecución de una Región sin barreras arquitectónicas ni urbanísticas que se ha traducido en diversas acciones: elaboración técnica de Planes de ámbito regional y municipal, publicación de normativa y difusión de documentos técnicos del desarrollo normativo, actividades de formación, participación en órganos colegiados de asesoramiento y consulta de la Administración, acciones formativas con las Universidades Públicas, campañas de sensibilización sobre discapacidad física y orgánica en centros educativos...

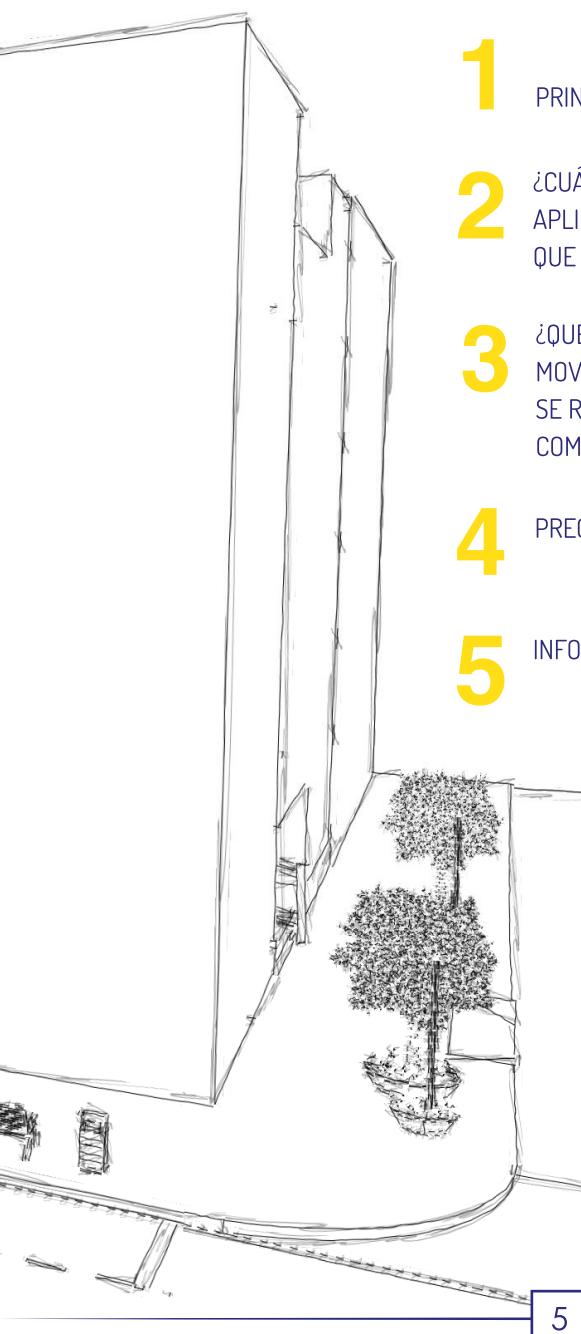
Finalmente, confiamos en que esta Guía sea de máxima utilidad para la promoción y cumplimiento de la “accesibilidad universal” y el “diseño universal” y sea un instrumento para dotar de una mayor calidad de vida a todas las personas y para lograr una Región de Murcia accesible para todos.

FAMDIF/COCEMFE-MURCIA
AETHICUS ABOGADOS INMOBILIARIOS
COLEGIO OFICIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS (COAFMU)



ÍNDICE





- 1** PRINCIPALES NORMAS DE REFERENCIA (pág. 6)
- 2** ¿CUÁLES SON LOS EDIFICIOS A LOS QUE SE APLICAN LOS DERECHOS Y PROCEDIMIENTOS QUE VAMOS A ANALIZAR? (pág. 7)
- 3** ¿QUÉ OPCIONES TIENE UNA PERSONA CON MOVILIDAD REDUCIDA PARA CONSEGUIR QUE SE REALICEN OBRAS DE ACCESIBILIDAD EN SU COMUNIDAD DE PROPIETARIOS? (pág. 9)
- 4** PREGUNTAS FRECUENTES (COAFMU) (pág. 18)
- 5** INFORMACIÓN DE INTERÉS (pág. 22)

PRINCIPALES NORMAS DE REFERENCIA

- La Constitución Española de 1978, en especial los artículos 9.2, 14, 47 y 49.
- La Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad, hecho en Nueva York el 13 de diciembre de 2006, ratificado por España el 23 noviembre 2007.
- La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana.
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

En el ámbito específico de la [Región de Murcia](#):

- Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la vivienda de la Región de Murcia.
- Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia.
- Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el registro de informes de evaluación de los edificios de la Región de Murcia.
- Ordenanzas municipales en materia de accesibilidad universal.
- Normativa municipal sobre ayudas y subvenciones a obras de accesibilidad.

¿CUÁLES SON LOS EDIFICIOS A LOS QUE SE APLICAN LOS DERECHOS Y PROCEDIMIENTOS QUE VAMOS A ANALIZAR?

Los edificios en régimen de propiedad horizontal, esto es aquellos en los que existan distintos pisos o locales que cuenten con un aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública que son objeto de propiedad separada y que al mismo tiempo llevan inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio.

Esos elementos comunes los define el propio Código Civil de una manera extensa pero no cerrada: suelo, vuelo, fachada, cubiertas, estructura, escaleras, terrazas y balcones, patios, ascensores, instalaciones, conducciones, etc.

La copropiedad sobre los elementos comunes trae consigo una serie de derechos, pero también de obligaciones para cada propietario, entre ellas contribuir, conforme a su cuota de participación, al pago de los gastos generales para el sostenimiento del inmueble, servicios, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización, así como a la dotación del fondo de reserva de la comunidad¹.

Al mismo tiempo, cada propietario queda obligado a 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, actuaciones o la creación de servicios teniendo, eso sí, derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados².

Por otro lado, conviene tener muy presente que los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad de más de cincuenta años o cuando soliciten ayudas públicas para acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética deberán ser objeto de un [Informe de Evaluación del Edificio](#).

1/ Según el artículo 9.1.f), el fondo de reserva de la comunidad estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario y estará destinado a atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, así como la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo 10.1.b) de la Ley.

2/ A este respecto conviene tener muy presente también el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana que establece en su apartado 4 que 'será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobre cubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.'

Dicho informe habrá de contener una evaluación detallada de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.³



3/ Ver artículos 3 y 5 del Decreto n.º 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia.

¿QUÉ OPCIONES TIENE UNA PERSONA CON MOVILIDAD REDUCIDA PARA CONSEGUIR QUE SE REALICEN OBRAS DE ACCESIBILIDAD EN SU COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

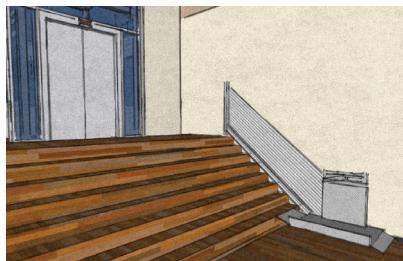
Existen tres posibilidades para ello:

A) Obras de accesibilidad obligatorias sin necesidad de acuerdo previo.

El artículo 10.1.b) de la LPH establece que serán obligatorias y no requerirán acuerdo previo de la junta de propietarios una serie de adecuaciones si vienen impuestas por las administraciones públicas o solicitadas a instancias de los propietarios.

¿Cuáles son esas actuaciones?

Aquellas que resulten necesarias para garantizar los **ajustes razonables** en materia de accesibilidad universal⁴ con el objeto de asegurar a los beneficiarios un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior.



¿Cuándo son obligatorias?

- Cuando su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de **doce mensualidades ordinarias de gastos comunes**.
- Cuando el resto de su coste, más allá de las citadas doce mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.
- Igualmente, cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el **75% del importe** de dichas actuaciones.

4/ Según el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se entiende por **ajustes razonables**: "las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, excede de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes".

¿Quién puede solicitarlas?

Ha de solicitarlo el propietario en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten sus servicios voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años.

Nota importante: Conviene tener presente que, aún cuando el artículo 10.1.b) de la LPH dice que no será necesario el acuerdo de la junta de propietarios, será esta quien tendrá que decidir cuál es el ajuste más razonable para cada situación, aprobar el gasto a realizar y también su reparto entre los propietarios en atención a lo que dispongan el título constitutivo y los estatutos de la comunidad.

Por ello es recomendable que las personas interesadas soliciten que el asunto sea tratado en la junta de propietarios, dentro del correspondiente orden del día.

Igualmente será necesario un **acuerdo de la junta de propietarios** para poder solicitar las ayudas públicas.



B) La adopción de un acuerdo por la junta de propietarios.

Si no se dan los requisitos contenidos en el apartado anterior, siempre podremos acudir a la junta de propietarios para que decida sobre la realización de las obras de accesibilidad que fueren necesarias.

¿Qué mayoría se requiere para adoptar un acuerdo para la realización de las obras de accesibilidad?

La respuesta nos la da el artículo 17.2 de la LPH que establece que para la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor se requerirá el **voto favorable de la mayoría de los propietarios**, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación⁵.

Cuando se adopten válidamente estos acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, los propietarios quedarán obligados al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Nota: en estos casos, será necesario que el punto sea introducido adecuadamente en orden del día para su debate. Es importante a este respecto conocer que según establece la LPH, la junta se ha de reunir al menos una vez al año para aprobar los presupuestos y las cuentas, pero también las veces que así lo diga el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios que representen al menos el 25% de las cuotas de participación y que el orden del día de la junta lo ha de fijar quien la convoque.

Por su parte, cualquier propietario puede solicitar al presidente que se incluya en la convocatoria algún punto que deseé que se debata.

5/ Según el artículo 17.8 de la LPH, 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, no manifiesten su discrepancia mediante 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.

C) Obras de accesibilidad que pueden realizar las personas con movilidad reducida abonando su coste: la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

¿Quiénes son los beneficiarios de esta Ley?

Las **personas con discapacidad** que sean titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas. También se considera usuario al cónyuge, a la persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad y a los familiares que con él convivan, así como a los trabajadores con discapacidad vinculados por una relación laboral con el titular.

La discapacidad, dice la Ley, ha de comportar una disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas. La Ley exige que la discapacidad se pruebe con la certificación de la autoridad competente.

También son beneficiarios los mayores de setenta años.

¿Qué derecho se les reconoce?

A promover y llevar a cabo **obras de adecuación** de fincas urbanas que impliquen reformas en su interior, si están destinadas a usos distintos del de la vivienda, o modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior.

Las obras han de ser necesarias para **salvar barreras arquitectónicas**, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por personas con discapacidad, siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.



¿Cómo se ha de proceder?

El interesado ha de **notificar por escrito** al propietario o a la comunidad de propietarios la necesidad de ejecutar las obras de adecuación acompañándolo de la certificación acreditativa de su condición de persona con discapacidad, así como el proyecto técnico detallado de las obras a realizar.

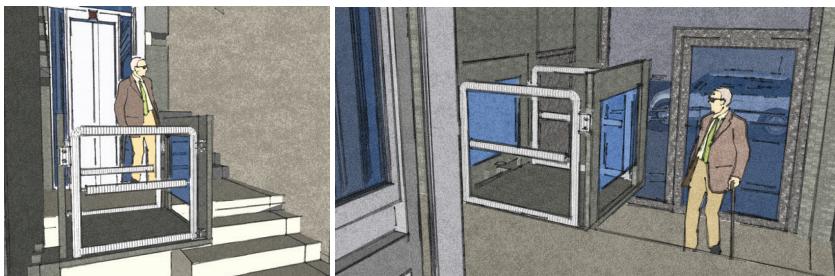
En el plazo máximo de **sesenta días** se ha de comunicar por escrito al solicitante el consentimiento o la oposición razonada a la ejecución de las obras; también podrá la comunidad proponer las soluciones alternativas que estimen pertinentes. En este último supuesto, el solicitante deberá comunicar su conformidad o disconformidad.

Transcurrido dicho plazo sin contestación se entenderá consentida la ejecución de las obras de adecuación, que podrán iniciarse una vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas. **La oposición comunicada fuera de plazo carecerá de eficacia y no impedirá la realización de las obras.**

Si se presenta en plazo la oposición a la ejecución de las obras de adecuación, o no se aceptan las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil.

Consecuencias de la realización de las obras:

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



En resumen, tenemos tres procedimientos para poder llevar a cabo las obras de accesibilidad en los edificios en régimen de propiedad horizontal.

En esta materia es importante conocer el funcionamiento jurídico de las comunidades de propietarios, pero también lo es el plano técnico, esto es determinar muy bien las obras que se han de realizar para conseguir esos ajustes razonables de accesibilidad de los que habla la normativa, porque ello puede ser clave del éxito de la eventual reclamación que hubiera que iniciar. En ambos casos, siempre es aconsejable asesorarse desde el principio por profesionales.

¿Qué ocurre si no se atiende por parte de la comunidad la petición de la realización de las obras?

Por un lado, tenemos las acciones judiciales contenidas en la Ley 15/1995 y por otro las que la Ley de Propiedad Horizontal prevé para el caso de que no se puedan alcanzar las mayorías necesarias (esto es la doble mayoría de propietarios y de cuotas de participación) o bien para impugnar los acuerdos de la junta de propietarios en el caso de que sean contrarios a la realización de las obras.

Equality we also have the possibility of turning to the competent administrations (the autonomous and the local) to denounce the facts because in some cases the conductas to which they will confront the interested parties in carrying out works of accessibility can be considered as administrative infractions and therefore, in consequence, punishable.

Así, por ejemplo, el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social contiene su propio régimen sancionador. De él destacaríamos los siguientes artículos de posible aplicación:



Artículo 80. Objeto de las infracciones.

A los efectos de esta ley, se considerarán infracciones administrativas las acciones y omisiones que ocasionen vulneraciones del derecho a la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal en los ámbitos a los que se refiere el artículo 5, cuando se produzcan discriminaciones directas o indirectas, acosos, incumplimiento de las exigencias de accesibilidad y de realizar ajustes razonables, así como el incumplimiento de las medidas de acción positiva legalmente establecidas, especialmente cuando se deriven beneficios económicos para la persona infractora.

Artículo 81. Infracciones.

3. En todo caso, y sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación autonómica, tendrán la consideración de infracciones graves:
 - b) El incumplimiento de las exigencias de accesibilidad, así como la negativa a adoptar las medidas de ajuste razonable, a que se refiere el artículo 66 así como en sus normas de desarrollo.
 - c) El incumplimiento de un requerimiento administrativo específico que formulen los órganos competentes para el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones de esta ley.
 - d) Cualquier forma de presión ejercida sobre la persona con discapacidad o sobre otras personas físicas o jurídicas, que hayan entablado o pretendan entablar cualquier clase de acción legal.

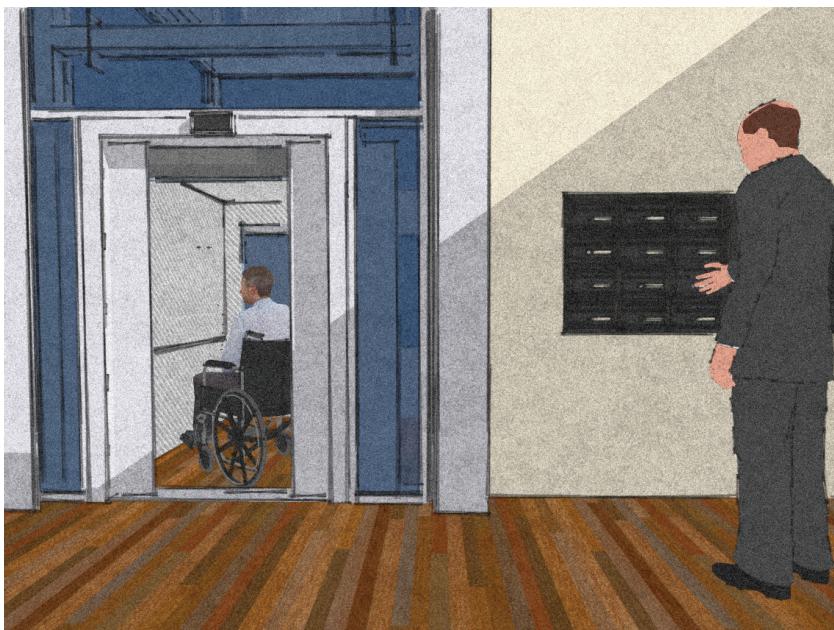
Artículo 41. Objeto de las infracciones. A los efectos de esta ley, se considerarán infracciones administrativas en materia de accesibilidad las acciones y omisiones que ocasionen vulneraciones del derecho de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, cuando se produzcan discriminaciones directas o indirectas, acosos, incumplimiento de las exigencias de accesibilidad y de realizar ajustes razonables cuando procedan, así como el incumplimiento de las medidas de acción positiva legalmente establecidas, especialmente cuando se deriven beneficios económicos para la persona infractora.

0, en el caso concreto de la Región de Murcia, la [Ley 4/2017](#) de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia:

Artículo 44. Infracciones y sanciones.

3. Serán infracciones graves, además de las establecidas con tal carácter en el artículo 81.3 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, o normativa concordante que la sustituya, las siguientes: a) Los actos contrarios al principio de accesibilidad universal u omisiones que supongan directa o indirectamente un trato menos favorable a la

persona con discapacidad, en relación con otra persona que se encuentre en situación análoga o comparable. b) El incumplimiento de las exigencias de accesibilidad, así como la negativa a adoptar las medidas de ajuste razonable previstas en la presente ley, así como en sus normas de desarrollo.



Pensemos, finalmente, que la Disposición Adicional Tercera del citado Real Decreto Legislativo 1/2013 establecía el 4 de diciembre de 2017 como plazo máximo de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación en las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor de la Ley que fueran susceptibles de ajustes razonables.

PREGUNTAS FRECUENTES (COAFMU)

1. ¿Puede un inquilino solicitar la realización de las obras de accesibilidad o debe de hacerlo el propietario de la vivienda?

Las obras de accesibilidad, al amparo de la LPH, debe exigirlas el propietario/comunero, no el inquilino, pues de conformidad con el Artº. 10.1 LPH, “tendrán carácter obligatorio, y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de Propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:”. Y el Artº. 10.1.b) de la LPH, añade “las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancias de un propietario en cuya vivienda...”

Cabe mencionar que la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, permite promover obras de mejora de la accesibilidad a **usuarios**, aunque éstos no sean propietarios del inmueble (Artº. 2: arrendatarios, subarrendatarios, usufructuarios, y usuarios -cónyuges, parejas de hecho, familiares que convivan con el titular, trabajadores minusválidos-).

2. La instalación de ascensores a cargo de personas con discapacidad, ¿puede la comunidad negarse a su instalación, aunque la persona con discapacidad física abone la instalación y gastos?

Por un lado, tenemos la regulación de la [Ley 15/1995, de 30 de mayo](#), que permite la solicitud de la obra de accesibilidad a cualquiera, no solo al propietario (arrendatario, usufructuario...), y cumpliendo los requisitos exigidos en dicha disposición, el solicitante asumirá los gastos de tal obra.

Si actuamos bajo el amparo de la [LPH](#), tenemos dos opciones para la instalación del ascensor o para la obra de accesibilidad:

- La del [Artº. 10.1.b\)](#), cuando estamos ante obras necesarias y obligatorias, exigidas por un propietario cuando se cumplen unos determinados requisitos (edad, discapacidad), y con unos condicionantes económicos, independientemente de la necesidad de adoptar el acuerdo pertinente sobre la derrama:

“Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a

instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido. También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.”

- Y la vía del [Artº. 17.2](#), a instancias de cualquier propietario sin necesidad de cumplirse ningún requisito de edad o discapacidad, que exige una votación en la que se obtenga la mayoría de los propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación, contando el voto del ausente, y obligando a todos, sin condicionantes económicos.

“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), 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 discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, 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. 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 repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.”

Al amparo de la LPH, y de los acuerdos que se vayan adoptando, la propuesta de un propietario de abonar la instalación y gastos, del nuevo elemento común, seguro que sería bien acogida y favorecería la adopción del acuerdo si éste fuese necesario. A este respecto destacamos la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1º) de 23 diciembre 2014, Rec. 1428/2012, que declara como doctrina jurisprudencial que «para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor, incluido el relativo a la distribución de los gastos de esta, aunque impliquen la modificación del título constitutivo o de los Estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para el acuerdo

principal de instalación del ascensor, sin que en ningún caso tales acuerdos puedan lesionar gravemente a ningún propietario».



3. ¿Qué ocurrirá si existe discrepancia sobre la naturaleza de las obras de tal manera que se cuestione por alguien que se trate de obras de accesibilidad para mayores de 70 años y personas con discapacidad?

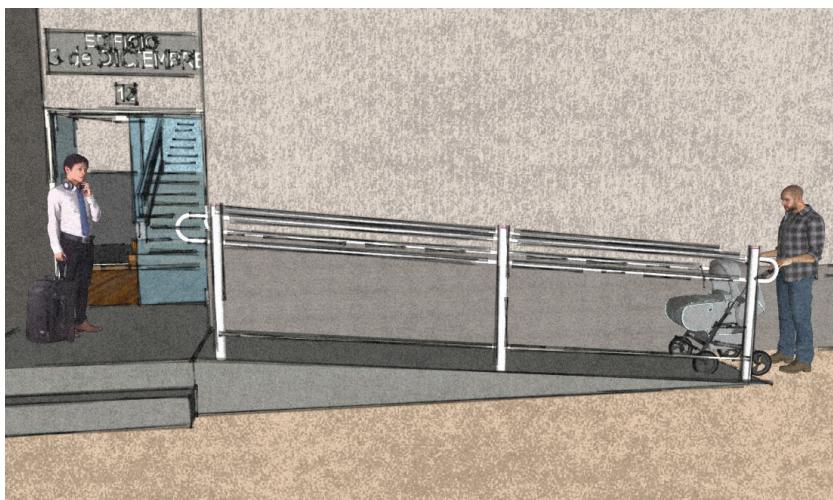
En el caso de que exista alguna discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar, debemos remitirnos al apartado 10 del art. 17 LPH, para permitir que resuelva la Junta de propietarios esta cuestión tras su inclusión como punto del orden del día, pudiéndose aportar el dictamen de un perito especialista o arbitraje. Este artículo supone que la Junta se pronunciará por la mayoría simple del 17.7 LPH, sobre si la obra es necesaria y obligatoria, y por tanto está incluida en el art. 10.1 LPH, o si no es obligatoria, y estamos ante, por ejemplo, una mejora de la accesibilidad.

4. Recurso al juez ante la denegación de una obra de accesibilidad en la junta al no alcanzarse las mayorías establecidas del art. 17.2 (Ley 49/1960). ¿Puede el juez sustituir la voluntad de la junta?

Debemos partir de que la Junta de Propietarios es soberana en la toma de decisiones, si bien, cuando los acuerdos adoptados en la Junta son contrarios a la ley, a los estatutos, o gravemente perjudiciales para un propietario, pueden ser impugnados judicialmente de conformidad con el Artº. 18 de la LPH, y cumpliendo los requisitos exigidos en tal precepto.

5. ¿Debe probarse la condición de persona con discapacidad o, en su caso, la edad de aquel para quien se reclama la ejecución de una obra de accesibilidad o es posible ampararse en la privacidad de estos datos?

Evidentemente que debe probarlo, ya que es condición para la ejecución de la obra. El Administrador de fincas le deberá requerir para que los aporte, si es que solo hay una petición sin acreditación del cumplimiento de todos los requisitos (edad, discapacidad, económicos). Hay que darse cuenta de que esta petición debe ser conocida por todos, a los efectos de poder determinarse si se cumplen tales requisitos, y para que el resto de copropietarios puedan ejercer su derecho a oposición, o incluso de impugnación llegado el caso.



INFORMACIÓN DE INTERÉS

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: Vivienda:
www.fomento.gob.es | atencionciudadano@fomento.es.

Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Para las ayudas o subvenciones existentes para dotar de accesibilidad a los inmuebles de viviendas:

Dirección: Plaza Santoña, 6. Murcia. 30071
Telf.: 968 362 000

Excmo. Ayuntamiento de Murcia. Concejalía de Urbanismo, Medio Ambiente y Huerta.

Dirección: Edificio Municipal de Servicios Múltiples de Abenarabi
Telf.: 968 358 600

Colegio Territorial de Administradores de Fincas de la Región de Murcia (COAFMU):

Dirección: c/ Proclamación, 5 - Bajo. Murcia. 30002.
Telf.: 968 211 356 | Email: info@coafmu.es
www.coafmu.org

Aethicus Abogados Inmobiliarios:

Dirección: Calle Jaime I el Conquistador, 3, 7A s, 30008 Murcia.
Telf.: 968 005 001 | Email: aethicus@aethicus.com.
www.aethicus.com

FAMDIF/COCEMFE-Murcia. Oficina Técnica de Accesibilidad (OTAF):

Dirección: C/ Mariano Montesinos, 14 - Bajo. Murcia. 30005.
Telf.: 968 292 826
Email: famdif@famdif.org.
Email OTAF: accesibilidadfamdif@gmail.com
www.famdif.org



FAMDIF/COCEMFE-MURCIA

Oficina Técnica de Accesibilidad de FAMDIF - OTAF
C/ Mariano Montesinos, 14 - bajo - 30005 Murcia
968 292 826 · accesibilidadfamdif@gmail.com

www.famdif.org

 Famdif Cocemfe Murcia

 @FAMDIF

www.famdif.org



Región de Murcia
Consejería de Mujer, Igualdad,
LGTBI, Familias y Política Social

Esta actividad está financiada por la Consejería
Mujer, Igualdad, LGTBI, Familias y Política Social



de Murcia



Ayuntamiento
Cartagena

www.cartagena.es

