

# Accesibilidad del edificio: obligaciones de la comunidad

***La Ley 15/1995 de límites al dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas, establece como obligación para las comunidades de propietarios, la ejecución de obras o dotación de servicios comunes para la supresión de barreras.***

- **Pueden exigir obras de accesibilidad discapacitados o mayores de 70 años residentes en el edificio**
- **Si el coste de las obras no excede de doce mensualidades de gastos comunes, la Comunidad está obligada a ejecutarlas y costearlas; si exceden de tal importe sólo está obligada si se acuerda por la mayoría de los propietarios.**
- **Con obligatoriedad, y sin acuerdo previo en Junta de vecinos, se deben ejecutar las actuaciones que vengan impuestas por las Administraciones Públicas, solicitadas por discapacitados o mayores de 70 años, ya sean propietarios, trabajen o presten servicios voluntarios en la comunidad, siempre que su coste anual (descontadas ayudas públicas o subvenciones) no exceda doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.**

El derecho a la libre movilidad es un tema que interesa mucho a la sociedad actual. Todos convivimos con personas cuya movilidad se ve limitada por barreras arquitectónicas. Es un problema cotidiano que repercute en la calidad de vida de las personas de movilidad reducida y de sus familiares.

La comunidad de vecinos debe responder a estas necesidades adecuando el mobiliario y adaptando el entorno para que todos los vecinos se sientan cómodos, sean cuales sean sus capacidades.

Ley 49/1960 sobre Propiedad ha sido reformada según la convención internacional sobre derechos de las personas discapacitadas. La Ley 15/1995, de Límites al dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas de las personas con discapacidad, asegura el derecho de las personas con discapacidad a tener una vivienda digna. Ambas recogen que las obras de adaptación y los servicios comunes nuevos, deben tener como fin suprimir las barreras arquitectónicas.

## **¿Quiénes tienen la facultad de decidir la instalación de elementos que eliminen las barreras arquitectónicas?**

La Ley de propiedad horizontal señala que los propietarios deben estar de acuerdo en instalar accesos que faciliten la movilidad de todas las personas, con o sin discapacidad. Hablamos generalmente de salvaescaleras, plataformas elevadoras y rampas. Se requiere que la mayoría, representada por el 51% de las cuotas de participación, esté a favor, no obstante, con la actual reforma del artículo 10, de la Ley de Propiedad Horizontal, redactado en la Ley 8/2013, punto 1: toman carácter obligatorio y sin requerir un acuerdo en Junta, aquellas obras que no excedan doce mensualidades ordinarias de gastos comunes (descontadas subvenciones y ayudas públicas), sin eliminar la obligatoriedad, de llevar a cabo las obras, si el resto del coste lo asumen aquellos que han solicitado la actuación.

Quienes solicitan el cambio arquitectónico suelen ser las personas que lo necesitan o los propietarios en cuya vivienda habitan o trabajan estas personas. El protocolo empieza con una solicitud escrita al Presidente de la Comunidad, apelando al artículo 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. En la siguiente Junta que se celebre se incluirá una mención a dicha carta, siempre que se precise un acuerdo que de alcanzarse y ser favorable, significa según el artículo 18.4, que las obras deben ser ejecutadas.

Si el coste de la obra supera las doce mensualidades de gastos comunes, la Comunidad estará en la obligación de ejecutar y costear las obras de accesibilidad, según el artículo 10.2 de la norma, cuando así lo determinen la mayoría de los propietarios (los votos ausentes de la junta se consideran votos a favor, en tanto no se comunique un desacuerdo formal dentro de los siguientes 30 días), teniendo la obligación de contribuir todos sin excepción, incluso los que han votado en contra. Cuando no se puede conseguir una mayoría, es el Juez competente quien se pronunciará en un plazo de 20 días.

Los propietarios asumen que pagarán el costo de las modificaciones arquitectónicas, conforme al porcentaje de participación fijado en el título de la división horizontal de la casa, y no según el criterio de que pagan más quienes más uso hagan de las instalaciones proyectadas.

### **Cuando la Comunidad rechaza la propuesta para llevar a cabo obras de accesibilidad. ¿Acudir a los tribunales?**

Los tribunales son una salida cuando hay rechazo de la comunidad. Sin embargo, hay resistencia para acudir a estas instancias ya que generan roces en la convivencia.

Si la mayoría de propietarios está en contra de la propuesta para mejorar la accesibilidad la decisión es impugnabile, según reza el artículo 18 de la Ley 49/1960. Se puede solicitar a un juez la anulación del acuerdo y que se declare la obligación de realizar la instalación o modificación de los elementos solicitados.

Si la respuesta no satisface las necesidades de los interesados se puede interponer una demanda civil en los tribunales ya que la Comunidad no debe negarse a hacer este tipo de adaptaciones cuando un vecino con discapacidad lo solicita.

Si se aprueba la realización de las obras pero los acuerdos no se materializan o se van retrasando, la opción es acudir a un juez o denunciar la situación ante el Servicio de Urbanismo Municipal de la Localidad o ante la Consejería de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de residencia.

Las leyes a favor de la accesibilidad tienen sus propios obstáculos. La normativa legal carece de un soporte que ordene los tiempos de ejecución de los acuerdos, lo que hace que dependan de la buena voluntad de los vecinos. Al no estipular plazos, muchos convenios se quedan en buenas intenciones por lo que resulta necesario apostar por una educación basada en la inclusión social y en el respeto que facilite en el futuro la ejecución de unas medidas que tarde o temprano vamos a necesitar todos.

**JACCES**(GRUPO SOLBER)