

# OBRAS Y ACTUACIONES DE ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS





Para las personas con **discapacidad** y personas **mayores**, la **accesibilidad universal** en edificios de comunidades de propietarios es una **necesidad básica**.

Esa necesidad se relaciona con **derechos humanos fundamentales** como, por ejemplo, la libertad de desplazamiento o tener una vivienda digna.

La **falta de accesibilidad** es una de las causas más frecuentes de **discriminación** que sufren las personas con discapacidad.

 **ÍNDICE**

OBRAS Y ACTUACIONES DE ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS .....	1
ACTUACIONES OBLIGATORIAS .....	4
PERSONAS BENEFICIARIAS .....	5
EDIFICIOS Y COMUNIDADES AFECTADAS.....	5
OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD SIN ACUERDO	6
OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD QUE NECESITAN ACUERDO.....	7
ACTUACIONES ANTE LOS INCUMPLIMIENTOS.....	7
OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD QUE PUEDEN REALIZAR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD ASUMIENDO EL COSTE .....	8
NORMATIVA.....	9

## **ACTUACIONES OBLIGATORIAS**

Son **obligatorias** las siguientes actuaciones, impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas por algún propietario:

- Los **trabajos y obras** para cumplir el requisito de **accesibilidad universal** y conservación del inmueble.
- Las **obras y actuaciones** para garantizar **ajustes razonables** de accesibilidad universal.

Esto incluye las obras y actuaciones solicitadas por propietarios/as en cuya **vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios** personas con **discapacidad o mayores de 70 años**.

Por ejemplo, instalación de rampas, ascensores, etc., siempre que el **importe** repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, **no exceda de 12 mensualidades ordinarias** de gastos comunes.

- La ocupación de **elementos comunes** del edificio (o complejo inmobiliario) durante el tiempo que duren las obras anteriores.
- El **uso** adecuado de **elementos comunes** y la instalación de **rampas, ascensores** y otros dispositivos mecánicos (y electrónicos) que faciliten la orientación o la comunicación exterior.
- La **construcción de nuevas plantas** y cualquier otra alteración de la estructura del edificio o de las cosas comunes.
- La **división material de pisos o locales** para formar otros más reducidos e independientes y el **aumento** de su superficie agregando otros pisos o locales colindantes (si el inmueble está en el ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas).

## **PERSONAS BENEFICIARIAS**

El **derecho** lo puede reclamar la persona **propietaria de la vivienda** donde vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con **discapacidad** o **mayores de 70 años**.

También puede reclamar la realización de obras o actuaciones de accesibilidad universal **cualquier persona propietaria del inmueble** (si las obras son impuestas por las Administraciones Públicas).

Estas personas propietarias tienen **derecho a hacer obras de adecuación**, si se cumplen estos **requisitos**:

- Que la persona con **discapacidad** (titular o usuaria de la vivienda) tenga **problemas para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas**.
- Que las obras sean **necesarias para salvar dichas barreras y no afecten** a la **estructura** del edificio, no reduzcan la **resistencia de los materiales** usados en la construcción y sean **compatibles** con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

## **EDIFICIOS Y COMUNIDADES AFECTADAS**

Estos derechos afectan a las comunidades y mancomunidades que deben cumplir la **Ley de Propiedad Horizontal**.

Los **órganos de gobierno** de las comunidades son:

- La **Junta de propietarios**. Resuelve las reclamaciones de los propietarios/as, aprueba el plan de gastos y aprueba los presupuestos y la realización de obras, entre otras funciones.
- El **presidente o presidenta** y, en su caso, los vicepresidentes/as. Representan legalmente a la comunidad y convocan las Juntas de propietarios, entre otras funciones.

El presidente/a ejerce las funciones de secretario y administrador, excepto si los estatutos o la Junta de propietarios separan estos cargos de la presidencia.

- El **secretario o secretaria**. Custodia los libros de actas de la Junta de propietarios y recibe y archiva las comunicaciones relacionadas con la comunidad, entre otras funciones.
- El **administrador o administradora**. Prepara el plan de gastos, atiende a la conservación del edificio y ejecuta los acuerdos adoptados en materia de obras, entre otras funciones.



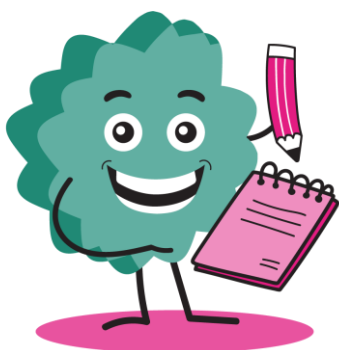
## **OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD SIN ACUERDO**

La **accesibilidad universal** es una **obligación** de las comunidades de propietarios.

Para conseguirla, dichas comunidades deben realizar los trabajos y obras necesarias.

Son **obligatorias** las **obras y actuaciones**:

- Necesarias para garantizar los **ajustes razonables** de accesibilidad universal.
- **Solicitadas** por propietarios de viviendas o locales donde vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con **discapacidad o mayores de 70 años**.



Si el **precio anual de las obras** o actuaciones (descontando las subvenciones o ayudas públicas que se puedan recibir) **no es mayor de 12 mensualidades ordinarias** de gastos comunes, los gastos de esas obras los deben **pagar todos los vecinos/as** del inmueble.

Más allá de las 12 mensualidades, el coste será asumido por la persona solicitante.

También es **obligatorio** hacer estas obras, si las **ayudas públicas** que la comunidad pueda tener alcanzan el **75% del precio** de las obras.

## **OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD QUE NECESITAN ACUERDO**

Si el **precio de las obras o instalaciones de accesibilidad supera el importe de 12 mensualidades de gastos ordinarios**, es necesario un **acuerdo** de los propietarios para hacerlas.

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

Cuando el **acuerdo se adopte de forma válida**, la comunidad debe **pagar los gastos** de las obras o instalaciones (incluso si el precio supera las 12 mensualidades mencionadas).

Cuentan como **votos a favor** los de los propietarios ausentes de la Junta que, **siendo informados del acuerdo, no comuniquen estar en desacuerdo** en el plazo de **30 días naturales**.

Así, los acuerdos adoptados de forma válida obligan a todos los propietarios.

## **ACTUACIONES ANTE LOS INCUMPLIMIENTOS**

La persona **titular del derecho** puede exigir que este se cumpla ante los **Tribunales de Justicia**, si hay una **actitud incumplidora de la comunidad** de propietarios.

La propia comunidad puede reclamar ante los **Tribunales de Justicia** a los **propietarios que no respeten los acuerdos** adoptados o las obligaciones que la propia Ley establece.

## **OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD QUE PUEDEN REALIZAR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD ASUMIENDO EL COSTE**

La persona titular del derecho debe:

- **Comunicar por escrito** al presidente/a de la comunidad de propietarios la **necesidad de hacer obras** para eliminar barreras (por razón de su discapacidad o edad).
- Acompañar esa comunicación con:
  - ✓ La calificación del **grado de discapacidad** (para personas con discapacidad) o **D.N.I.** para acreditar la edad, para personas mayores.
  - ✓ El **proyecto técnico** de la obra a realizar.
  - ✓ El **empadronamiento** municipal.
- Si la persona con discapacidad trabaja en una empresa y las **obras** se deben hacer en el **centro de trabajo**, la **comunicación** anterior se le debe dar también al **empresario/a**.

La persona que reciba esa comunicación, en el plazo de **60 días**, debe informar a la solicitante de su **consentimiento, oposición razonada** o **soluciones alternativas** a las propuestas.

En ese último caso, la persona **solicitante** debe comunicar si está **conforme** o no.

Si transcurre el **plazo anterior sin comunicación**, las obras se entienden como **consentidas** y se pueden iniciar (cuando tengan las autorizaciones administrativas correspondientes).



La **oposición comunicada fuera de plazo** no impide que se hagan las obras.

Si la comunicación es de **oposición** o si la persona interesada no acepta las **soluciones alternativas**, esta persona puede acudir a la jurisdicción civil y poner una demanda en los **Tribunales de Justicia**.

Tras esa demanda, el Juez puede **reconocer el derecho** a realizar las obras o **declarar procedente alguna (o parte) de las soluciones alternativas** propuestas.

La **persona interesada** debe **pagar los gastos de las obras o instalaciones**.

Para ello, puede contar con ayudas, exenciones o subvenciones de las Administraciones.

## **NORMATIVA**

- [Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y resiliencia.](#)
- [Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.](#)
- [Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.](#)
- [Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.](#)