El Real Decreto 505/2007 por el que se aprueban las Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el Acceso y la Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados y Edificaciones, estableció en su Disposición Final Cuarta la obligatoriedad a partir del 1 de enero de 2019. El Decreto 1/2013 modificó el 505/2007, y en su Disposición Adicional Tercera, acorta el plazo y lo fija para el 4 de diciembre de 2017 que es el que hay que tener en cuenta.

Ley de Propiedad Horizontal:

La última reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), Ley 8/2013 dispone en su Artículo 10.1: “Tendrán carácter obligatorio y no requerirán acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos..... b) 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”

Expuesto lo anterior, distinguimos lo siguiente de este artículo:

- a) La obligatoriedad.
- b) La NO necesidad de un acuerdo de la junta de propietarios.
- c) La obligación de pago hasta el coste anual del presupuesto ordinario de la comunidad.
- d) No hay exoneración para nadie en el pago de estas obras necesarias, aunque puedan modificar el título constitutivo o estatutos.

Art. 17.2 LPH, dispone: “Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 10.1 b) LPH (obligatoriedad supresión hasta la cuota anual de gastos ordinarios), la realización de obras o 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”

Tendremos en cuenta que en la aplicación de este artículo elimina a las personas mayores de 70 años, por lo que habrá que acreditar la incapacidad de las personas que lo solicitan

Tendremos también en cuenta para el acuerdo en referencia al 10 y 17 LPH, será necesario presentar a la junta un presupuesto, las posibles subvenciones, etc. pues de otra forma no se

puede calcular cual sería lo necesario pagar en aplicación al 10.1 LPH, y para el caso del 17, para anualizar.

Para este Art. 17, si bien el acuerdo inicial se debe obtener por la mayoría de asistentes y cuotas, no es menos cierto, que también es necesario el voto presunto de los no asistentes para conseguir el acuerdo. De no conseguir inicialmente el acuerdo de la mayoría de asistentes a la Junta, no se puede solicitar el voto del ausente, puesto que no se obtuvo acuerdo previo en segunda convocatoria.

Ahora lo importante es dilucidar que se entiende por accesibilidad universal, y entiendo por unos sistemas de acceso que sean posibles para cualquier persona, y de ahí que se desprenden tres normativas: Condiciones Básicas. Derechos de las Personas y Ley de Propiedad Horizontal.

Según el RD 1/2013, siguiendo la definición realizada en la Convención Internacional y de los Derechos de las Personas con Discapacidad de la ONU, el mencionado RD en su artículo 2, apartado m) determina que son ajustes razonables, “las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del medio ambiente físico, social y a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica para facilitar la accesibilidad y participación, y garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio en igualdad de condiciones con los demás, de todos los derechos”

Como se expone anteriormente, el concepto subjetivo de “Carga desproporcionada o indebida”, y para tratar de definir este concepto, aparece la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, “Para determinar si una carga es o no proporcionada, se tendrá en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su adopción podría representar la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada en los edificios construidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontadas las ayudas públicas a las que se pueden tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.”

Se debe de tener en cuenta que el Real Decreto Legislativo 1/2013 obliga a la realización de ajustes razonables. Si la cuantía de los mismos fuera superior, la norma no obliga a su realización, salvo la aportación del solicitante.

Quizá lo que expongo a continuación pueda crear alguna polémica, especialmente entre profesionales y departamentos jurídicos, y expuesto esto, es mi criterio personal, que la instalación de un ascensor solo sería posible cuando realmente haya una persona con discapacidad que así lo necesite, no para personas mayores de 70 años que sea el motivo, puesto que el Real Decreto 505/2007 como el RD 1/2013, siempre hace referencia a discapacitados, por lo que, una cosa es “la accesibilidad universal” para acceder a los edificios y otra muy diferente que estos tengan que disponer de ascensor, aunque no existan personas con discapacidad, instalación que no remenciona en ninguno de los decretos citados.

La obligación de disponer de condiciones de accesibilidad en todos los edificios

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 18-11-17

Solo la Ley de Propiedad Horizontal habla de ascensores, naturalmente con los requisitos de discapacidad y de que vivan, trabajen o presten servicios voluntarios en la finca.

En consecuencia, es mi opinión, y respetando cualquier otra en sentido contrario, todos los edificios deben tener accesibilidad universal, sin embargo, para obligar a que se instale un ascensor, es y será necesario que existan discapacitados en la finca, conforme a los Art. 10.1 b) y 17.2 LPH, todo ello siempre que sea posible en el edificio, y lo autorice el Ayuntamiento con su Licencia de Obras, téngase en cuenta que algunas instalaciones se proponen por el exterior, y la fachada es protegida.