



## *Guía informativa*

# **OBRAS Y ACTUACIONES DE ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

---

## **RÉGIMEN LEGAL**

2011

# ÍNDICE

## PRESENTACIÓN

1. OBJETO Y CONTENIDO DEL DERECHO.
2. PERSONAS BENEFICIARIAS DEL DERECHO.
3. EDIFICIOS Y COMUNIDADES AFECTADOS.
4. OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD SIN NECESIDAD DE ACUERDO.
5. OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD QUE NECESITAN EL ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.
6. ACTUACIONES ANTE LOS INCUMPLIMIENTOS.
7. OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD QUE PUEDEN REALIZAR LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD ASUMIENDO EL COSTE.
8. NORMATIVA VIGENTE.
9. FORMULARIOS DE ESCRITOS.
  - A. ESCRITO SOLICITANDO LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD.
  - B. ESCRITO SOLICITANDO LA CONVOCATORIA DE UNA REUNIÓN DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.
  - C. ESCRITO SOLICITANDO LA INTRODUCCIÓN DE UN PUNTO EN EL ORDEN DEL DIA DE LA REUNION DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.
  - D. ESCRITO SOLICITANDO INFORMACIÓN PREVIA PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD.

E. ESCRITO COMUNICANDO LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD A COSTA DE LA PROPIA PERSONA CON DISCAPACIDAD.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

## **PRESENTACIÓN.**

Dotar de accesibilidad universal a los edificios de comunidades de propietarios constituye para las personas con discapacidad y las personas mayores una necesidad básica que conecta con derechos humanos fundamentales tales como la libertad de desplazamiento o de comunicación o el de disfrutar de una vivienda digna.

La falta de accesibilidad representa una de las causas más frecuentes de discriminación de que son objeto las personas con discapacidad en nuestro país.

En este momento, el ordenamiento jurídico ofrece determinados mecanismos para favorecer la accesibilidad de los edificios de viviendas, que están regulados en las siguientes normas:

- La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH), en la nueva redacción dada por La Ley 26/2011, de 1 de agosto, de Adaptación Normativa a la Convención Internacional sobre Derechos de las Personas con Discapacidad, en su artículo 15, que modifica los artículos 10 y 11 de la LPH.
- Y la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.

### **1. OBJETO Y CONTENIDO DEL DERECHO.**

Los derechos que reconocen las normas que regulan esta materia son:

- De acuerdo con la LPH. Las obras necesarias para el uso de los elementos comunes o las instalaciones o dispositivos que favorezcan la comunicación exterior.
- Y según la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad. La realización de obras de adecuación de fincas urbanas ocupadas por personas con discapacidad o personas mayores de setenta años, para conseguir el acceso desde la vía pública a la finca y al uso de los elementos comunes; la propia norma legal enumera una serie de ejemplos como ascensores, escaleras, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico análogo, mencionando además explícitamente los dispositivos electrónicos que favorezcan la comunicación exterior.

## **2. PERSONAS BENEFICIARIAS DEL DERECHO.**

El derecho puede instarlo, según la LPH, la persona propietaria de la vivienda si en ella viven, trabajan, prestan servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad o que sean mayores de setenta años.

Las personas beneficiarias de las medidas de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, son quienes acreditando la discapacidad a través de su certificado o su condición de tener 70 o más años de edad son titulares de la finca en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios, usufructuarios o meros usuarios de la misma.

### **3. EDIFICIOS Y COMUNIDADES AFECTADOS.**

Los derechos regulados en ambas normas afectan a las comunidades y mancomunidades sujetas a la Ley de Propiedad Horizontal. En la práctica, la mayor parte de los inmuebles dedicados a vivienda habitual.

### **4. OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD SIN NECESIDAD DE ACUERDO.**

La accesibilidad es una obligación de las comunidades de propietarios por medio de las obras o reformas que resulten necesarias.

Las obras necesarias para el uso de los elementos comunes o las instalaciones o dispositivos que favorezcan la comunicación exterior, cuyo importe no exceda **de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes** se realizarán cuando una persona propietaria lo solicite.

Los gastos, por tanto, de esas obras los cubrirán todos los vecinos del inmueble, salvo las unidades familiares que tengan ingresos

anuales inferiores a 2,5 veces el IPREM (en el año 2011 esa cantidad asciende a 18.637,85 €). Esto último resulta de aplicación excepto en el caso de que la unidad familiar pudiera tener acceso a subvenciones y ayudas que impidan que el coste anual repercutido de las obras o instalaciones supere el 33 por ciento de sus ingresos anuales.

## **5. OBRAS E INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD QUE NECESITAN EL ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

Cuando las obras que sean necesarias para dotar de accesibilidad al inmueble **excedan del importe de doce mensualidades de gastos ordinarios** y el acuerdo para su realización se haya adoptado válidamente la comunidad quedara obligada al pago de los gastos que origine la obra o instalación.

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

Y a esos efectos, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados que informados del acuerdo no comuniquen su discrepancia en el plazo de treinta días naturales. Los acuerdos válidamente adoptados, de esta forma, obligan a todos los propietarios.

## **6. ACTUACIONES ANTE LOS INCUMPLIMIENTOS.**

La persona titular del derecho puede exigir su cumplimiento ante los Tribunales de Justicia frente a una posible actitud incumplidora de la comunidad de propietarios.

Y, por otra parte, la propia comunidad de propietarios puede reclamar ante los Tribunales de Justicia frente a los propietarios que no respeten los acuerdos adoptados o las obligaciones que la propia Ley establece para la comunidad en su conjunto.

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

El titular del derecho, regulado por la ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles Para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad:

- Comunicará de forma fehaciente al presidente/a de la comunidad de propietarios o mancomunidad la necesidad de ejecutar obras de adecuación para la eliminación de barreras por razón de su discapacidad o edad.
- Se acompañará a esa comunicación calificación del grado de discapacidad o Documento Nacional de Identidad (DNI) para acreditar la edad; proyecto técnico de la obra por realizar detallado y acreditación de empadronamiento municipal.



- El receptor/a de la comunicación en el plazo máximo de sesenta días comunicará al solicitante: su consentimiento, oposición razonada o podrá plantear soluciones alternativas a las propuestas por el solicitante. En este último caso el solicitante comunicará su conformidad o disconformidad.
- Si transcurriese el plazo mencionado sin comunicación, las obras se entenderán consentidas y se podrán iniciar, una vez obtenida la autorización municipal correspondiente. La oposición comunicada fuera de plazo no impedirá la realización de las obras.
- Si la comunicación fuera de oposición o las medidas alternativas propuestas no fueran aceptadas por el solicitante, la vía que ha de seguirse es la interposición de demanda en los Tribunales de Justicia, en el orden civil.

Por último los gastos que originen las obras o instalaciones correrán a cargo de la persona solicitante de las mismas.

## **8. ANEXO NORMATIVO: REFERENCIA A LA NORMATIVA VIGENTE.**

Las dos normas reguladoras de la materia, como ya se ha indicado, son:

- La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de Adaptación Normativa a la Convención Internacional sobre Derechos de las personas con Discapacidad.
- La Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.

## 9. FORMULARIOS DE ESCRITOS.

### A. ESCRITO SOLICITANDO LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD.

Datos personales del propietario

Y de su domicilio

Don/Doña

Presidente/a o Administrador/a del  
inmueble... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/a de..... (datos de la vivienda); en mi domicilio vive una persona con discapacidad o mayor de 70 años, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

Solicito que se realicen las siguientes obras o instalaciones para dotar de accesibilidad.... (señalar el lugar); por no superar estas las **doce mensualidades ordinarias de gastos comunes** que el artículo 10.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio de Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por La Ley 26/2011, de 1 de

agosto, de Adaptación Normativa a la Convención Internacional sobre Derechos de las Personas con Discapacidad en su artículo 15, establece como obligatorias para la comunidad de propietarios ante la solicitud de un propietario.

Sin otro particular y la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo

Localidad y fecha

Fdo.:.....

**B. ESCRITO SOLICITANDO LA CONVOCATORIA DE UNA REUNIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

Datos personales del propietario

Y de su domicilio

Don/Doña

Presidente/a o Administrador/a del

Inmueble..... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/a de..... (datos de la vivienda); en mi domicilio vive una persona con discapacidad o mayor de 70 años, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

Solicito la convocatoria de una reunión de junta de comunidad de propietarios a fin de abordar las obras o instalaciones necesarias para dotar de accesibilidad (señalar el lugar), adjunto le acompaño presupuesto y viabilidad de las obras o instalaciones por realizar.

Le acompaño la firma de la cuarta parte de los propietarios necesaria para convocar una reunión extraordinaria.

Sin otro particular y la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo

Localidad y fecha

Fdo.: .....

**C. ESCRITO SOLICITANDO LA INTRODUCCIÓN DE EN PUNTO EN EL ORDEN DEL DIA DE LA REUNION DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.**

Datos personales del propietario

Y de su domicilio

Don/Doña

Presidente/a o Administrador/a del  
Inmueble..... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/a de..... (datos de la vivienda) en mi domicilio vive una persona con discapacidad o mayor de 70 años, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

Ante la convocatoria de junta ordinaria de comunidad de propietarios solicito, que en el orden del día, se introduzca la adopción, si procede, un acuerdo para realizar obras o instalaciones de accesibilidad en..... (señalar el lugar), acompaño presupuesto y proyecto de viabilidad de la obra o instalación.

Sin otro particular y la espera de sus noticias,  
reciba un cordial saludo

Localidad y fecha

Fdo.: .....

**D. ESCRITO SOLICITANDO INFORMACIÓN PREVIA  
PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS O  
INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD**

Datos personales del propietario

Y de su domicilio

Don/a

Presidente/a o administrador/a del

Inmueble..... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario de..... (Datos de la vivienda) en mi domicilio vive una persona con discapacidad o mayor de 70 años, acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

A fin de valorar la procedencia de instar las obras o instalaciones para dotar de accesibilidad.....(señalar el lugar), de acuerdo con lo regulado en el artículo 10.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por La Ley 26/2011, de 1 de agosto, de Adaptación Normativa a la Convención Internacional sobre Derechos de las personas con Discapacidad en su artículo 15, solicito información de las derramas mensuales ordinarias desglosadas por viviendas que se abonan para el mantenimiento de la comunidad.

Sin otro particular y la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo

Localidad y fecha

Fdo.: .....

**E. ESCRITO COMUNICANDO LA REALIZACIÓN DE OBRAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD A COSTA DE LA PROPIA PERSONA INTERESADA.**

Datos personales del propietario

Y de su domicilio



Don/Doña

Presidente/a o Administrador/a del  
Inmueble..... (dirección del inmueble)

Estimado/a Sr/a:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/a, arrendatario/a, subarrendatario/a, usufructuario/a o mero usuario/a de la misma (lo que proceda) de..... (datos de la vivienda); en mi domicilio vive una persona con discapacidad o mayor de 70 años; acompaño copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI.

Le comunico que de acuerdo con lo regulado en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, la realización de la obra o instalación asumiendo por mi parte el coste de las mismas (describirla) para dotar de accesibilidad al inmuebles; a tal efecto acompaño proyecto técnico de viabilidad y certificado de empadronamiento de la persona con discapacidad en la vivienda.

Le señalo que de no recibir comunicación alguna, en el plazo señalado en la norma anteriormente mencionada, las obras se entienden consentidas y

podrán ser iniciadas, una vez se obtenga la autorización municipal.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo,

Localidad y fecha

Fdo.:.....

## 10. INFORMACIÓN ADICIONAL

- **Ministerio de Fomento - Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas**  
[www.fomento.gob.es](http://www.fomento.gob.es)  
Paseo de la Castellana, 67  
28071 Madrid  
[atencionciudadano@fomento.es](mailto:atencionciudadano@fomento.es)
  
- **Colegios de Administradores de fincas urbanas de la provincia en cuestión.**
  
- **Consejerías de Servicios Sociales de las Comunidades Autónomas, para las ayudas o subvenciones existentes para dotar de accesibilidad a los inmuebles de viviendas.**

Los contenidos de esta guía informativa están disponibles, en formato accesible, en la página de Internet: [www.cermi.es](http://www.cermi.es)

**Con el apoyo de:**



<http://www.validasinbarreras.com/>

**Textos: Óscar Moral Ortega, Asesor Jurídico del CERMI Estatal**