



LUIS MIGUEL LOBATO POZUELO

Abogado - Letrado Asesor

LA ACCESIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS

ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Una de las principales reformas introducidas por la Ley 8/2013 de 26 de Junio en materia de propiedad horizontal previene que **tendrá carácter obligatorio y no requerirá acuerdo de la junta de propietarios** la realización de *obras necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, en todo caso, las requeridas por propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con discapacidad o mayores de setenta años*, con el fin de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes (*obras tales como rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos*) siempre que el importe repercutido anualmente, descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. (Art. 10.1.b/ L.P.H.)

No obstante lo anterior, no son pocas las controversias que se han suscitado desde la entrada en vigor de dicha norma tras la reforma legal, por lo que conviene no desconocer las siguientes consideraciones:

A/¿Ciertamente NO es necesario el acuerdo de la Junta de Propietarios?:

Siendo el contenido de la indicada norma meridianamente claro, resulta que ello entra en clara contradicción con lo establecido a renglón seguido en otro precepto de la misma L.P.H. cuando dispone que “corresponde a la junta de propietarios aprobar la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias” (Art. 14 c/ L.P.H.), y es que además incluso en el mismo precepto se indica también que “el acuerdo de la junta se limitará a la distribución de la derrama pertinente y los términos de su abono” (Art. 10.2.a/ L.P.H.)



B/ Si la comunidad de propietarios se niega a realizar las obras ¿Cómo exigir el cumplimiento de dicha obligación?:

B.1.- Extrajudicialmente: La vigente L.P.H. contempla algunos procedimientos a tal fin, a saber; de una parte la facultad que tiene cualquier propietario de solicitar individualmente la inclusión de la solicitud en el orden del día de la siguiente reunión a celebrar (Art. 16.2 L.P.H.) y de otra el derecho que asiste a los propietarios que representen una cuarta parte del total del inmueble y a su vez al menos el 25 % de las cuotas de participación para convocar reunión extraordinaria con fijación de las cuestiones del orden del día que fueren de su interés.

B.2.- Judicialmente: Si la comunidad de propietarios desatendiere los requerimientos anteriores, y no fuere convocada reunión alguna, procedería la correspondiente demanda judicial en reclamación de ejecución de obras ex Art. 10 L.P.H.; por otro lado si celebrada la reunión no se adoptare el acuerdo favorable sobre ejecución de las obras de accesibilidad o eliminación de barreras arquitectónicas procedería la acción judicial sobre impugnación de acuerdos comunitarios ex Art. 18.1 a/ y c/ L.P.H.

C/ Obligatoriedad de la contribución al pago de las obras según la adopción del acuerdo:

De la existencia o no del acuerdo de la junta de propietarios se deriva la consecuencia fundamental de que todos los propietarios (incluso los disidentes) resulten obligados al pago, o por el contrario de que fuere de aplicación la limitación legal del reiterado Art. 10.1.b/ L.P.H., según esquema siguiente:



De tal suerte que si se adopta el acuerdo para la realización de las obras de accesibilidad por doble mayoría de votos y cuotas del total de propietarios del inmueble, (51 % ex Art. 17.2 L.P.H.), es decir, no de los que asistan a la reunión, dicho acuerdo obliga incluso a los que hubieren votado en contra (Art. 17.9 L.P.H.).

En cualquier caso y en virtud de la doctrina del “voto diferido positivo” se entenderá que votan a favor del acuerdo los propietarios ausentes, debidamente convocados y notificados del acuerdo adoptado en la reunión mediante la comunicación del acta de la misma, que en el plazo de 30 días no manifiesten su discrepancia con dicho acuerdo.

De otra parte y si la obra hubiere de realizarse por la vía del Art. 10.1.b/ L.P.H. es decir, sin acuerdo de la junta de propietarios, el coste de la misma sólo será repercutible a todos los propietarios hasta el límite de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El exceso, si lo hubiere, deberá ser asumido por el propietario solicitante.



D/ Exclusión de pago de los locales, e incluso de algunas viviendas (generalmente en plantas inferiores); Modificación del sistema de reparto del gasto:

Dos suelen ser los motivos por los que con mayor frecuencia se exime a los locales de la obligación de pago, a saber; de una parte en virtud de las cláusulas estatutarias exonerativas, es decir, aquellas preexistentes en los estatutos de la comunidad de propietarios en virtud de las cuales aquellas fincas que no pueden servirse de elementos comunes no contribuyen a su pago. Y de otra parte en virtud de acuerdo en dicho sentido adoptado por la comunidad en la reunión

convocada al efecto.

Respecto del primer motivo de exclusión de pago la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo parece orientada a la *“interpretación restrictiva”* de dichas cláusulas exonerativas, estimando la obligación de pago también a los propietarios de los locales.

Respecto del segundo motivo, es decir, el acuerdo mayoritario adoptado por los propietarios para excluir a los locales e incluso a viviendas en plantas inferiores, e igualmente en cuanto a la mayoría necesaria para la adopción de dicho acuerdo la doctrina jurisprudencial está dividida en dos posturas diversas, de un lado los que sostienen que basta la misma mayoría que para la adopción del acuerdo de las obras de accesibilidad y de otra parte los que entienden que es precisa la unanimidad toda vez que supone una alteración del título constitutivo, de los estatutos, y de la L.P.H. (Art. 9.1 e/)

CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN

Luis M. Lobato Pozuelo
Abogado. Letrado Asesor.
León, mayo de 2016.