



GUÍA ÚTIL SOBRE  
ACCESIBILIDAD Y  
ELIMINACIÓN DE  
BARRERAS EN LA  
PROPIEDAD HORIZONTAL



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala



eginaren  
**eginez**

[www.eginez.org](http://www.eginez.org)

## ÍNDICE

- 1.- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal por parte de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas:
  - Obras y actuaciones obligatorias en materia de accesibilidad y su régimen de mayorías.
  - Obras y actuaciones para el establecimiento de nuevos servicios comunes. Servicio de ascensor.
  - Obras y actuaciones de mejora que no resulten exigibles pero que se estimen oportunas para la adecuada accesibilidad del inmueble.
- 2.- Ley 15/1995 de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- 3.- Ley Suelo y Urbanismo del País Vasco. Expropiación por motivo urbanístico.

## Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal por parte de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

La Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ha introducido importantes modificaciones en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que en mayor o menor medida, afectan a la supresión de barreras arquitectónicas en favor de la accesibilidad universal.

## Obras y actuaciones obligatorias en materia de accesibilidad

**1.- Concepto:** La Ley 8/2013 ha modificado la LPH introduciendo un listado de actuaciones de carácter obligatorio y que no requieren de acuerdo previo de la Junta de Propietarios/as. Entre ellas, y respecto a la accesibilidad universal, debe destacarse que se incluye la consistente en obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal.

En estas últimas quedan incluidas las requeridas a instancia de los/ las propietarios/as en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presen servicios voluntarios, personas mayores de 70 años o con discapacidad, entendiéndose que tienen tal consideración aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o

superior al 33%, incluidos/as los/las pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los/las pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

El objeto de las mismas deberá ser el de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores / elevadores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior. No obstante, se establece un límite al coste de dichas actuaciones, ya que la ley establece que habrán de suponer, en todo caso, un ajuste razonable.

**2.- Ajustes razonables:** Los ajustes razonables son las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico social y actitudinal 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 la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos.

La legislación establece que, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, se entenderá que la carga es desproporcionada, y por tanto no razonable, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. Esa es la única cuantificación de los ajustes razonables que permite disponer de un valor estricto, relacionado con los gastos de la Comunidad de vecinos/as, a la hora de valorar si los cambios necesarios para conseguir la accesibilidad universal se encuentran dentro de este rango de “razonabilidad” exigido legalmente.

No obstante, en el caso de que el importe de la medida de mejora de la accesibilidad supere esta cantidad, el/la interesado/a en la misma podría aportar la diferencia y considerarse la misma como ajuste razonable, al entrar en ese margen de doce mensualidades.

**3.- Solicitantes:** Podrán solicitar la ejecución de estas obras y actuaciones los/las propietarios/as mayores de 70 años y las personas en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten sus servicios voluntarios personas con discapacidad.

**4.- Obligaciones de la Comunidad de Propietarios/as:** Siempre que, descontadas las subvenciones o las ayudas públicas a la que se tenga derecho, la obra no supere las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, la Comunidad estará obligada a ejecutar las obras y actuaciones necesarias para garantizar la accesibilidad universal.

El cómputo de las doce mensualidades debe realizarse teniendo en cuenta el presupuesto general, no con el que pudiera corresponder a cada propietario/a, empleando el presupuesto global de conservación y mantenimiento que se encuentre vigente en ese momento, para posteriormente dividirlo conforme a los coeficientes que corresponda a cada uno/a de los/as propietarios/as.

La cantidad resultante debe ser entendida como un límite económico, no temporal. Ello de forma que no será necesario que sea abonado en su totalidad en el plazo de un año, sino que podrá serlo en el plazo que se estime oportuno por parte de la Comunidad.

En estos casos, el acuerdo de la Junta de Propietarios/as se limitará a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono. Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos para los gastos generales.

De esta forma, todos/as los/las propietarios/as estarán obligados al pago de los gastos que se generen.

**5.- Posible negativa por parte de la Comunidad de Propietarios/as:** Cabe la posibilidad de que la Comunidad se niegue a realizar las obras o ni siquiera convoque Junta de Propietarios/as. En esos casos, el/la solicitante no tendrá otra opción que acudir al oportuno juicio ordinario contra la Comunidad. En el primero de los casos citados, el/la solicitante dispondrá de un plazo de tres meses para impugnar el acuerdo denegatorio.

**6.- Importe superior al establecido como “ajuste razonable”:** En el caso de que el importe de las obras de accesibilidad supongan un desembolso que exceda las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, existen dos opciones para que las obras sean finalmente ejecutadas:

A- Que el/la interesado/a se haga cargo de la cantidad resultante entre el coste total de las obras y el importe equivalente a las doce mensualidades de gastos comunes.

En ese caso, las obras no requerirán de acuerdo previo de la Junta de Propietarios/as.

B- En el caso de que el/la interesado/a no haga frente a la cuantía señalada, será necesario el acuerdo de la Comunidad de Propietarios/as para ejecutar las obras. Se considerará alcanzado dicho acuerdo en el caso de que se muestren favorables la mayoría de la totalidad de propietarios/as que, a su vez, representen la mayoría de la totalidad de cuotas, de tal forma que en este caso no existirán límites de coste de las obras de accesibilidad.

En ese caso, todos/as los/las propietarios/as estarán obligados al pago de sus respectivas cuotas, independientemente de que hayan votado a favor o en contra de dicho acuerdo.

**7.- Cantidades detraídas del fondo para atender las Obras y actuaciones obligatorias en materia de accesibilidad:** Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de estas obras o actuaciones se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima. Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva.

## Obras y actuaciones para el establecimiento de nuevos servicios comunes. Servicio de ascensor

La LPH establece otro tipo de mayoría necesaria para la adopción de acuerdos de establecimiento de nuevos servicios comunes, incluido el servicio de ascensor.

La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, requerirá el **voto favorable de la mayoría de los/as propietarios/as que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.**

De esta forma, 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.

## Obras y actuaciones de mejora que no resulten exigibles pero que se estimen oportunas para la adecuada accesibilidad del inmueble

**1.- Concepto:** Ningún/a propietario/a podrá exigir mejoras no requeridas para la adecuada accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características. No obstante, podrán realizarse todas aquellas mejoras que se estimen oportunas para la adecuada accesibilidad del inmueble y que no resulten exigibles, cuando así se acuerde por la Junta mediante el voto favorable de las tres quintas partes del total de los/as propietarios/as, que a su vez representen al menos tres quintas partes de las cuotas de participación. Respecto a éste último caso, deben ser tenidos en cuenta los siguientes aspectos

**2.- Propietarios/as posicionados/as en contra:** En caso de que existan disidentes y de que la cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, estos/as no resultarán obligados/as, ni se modificarán sus cuotas, incluso en el caso de que no pueda privárseles de la mejora o ventaja que se vaya a ejecutar o instalar.

Si el/la disidente cambia de opinión y así lo desea, podrá participar de las ventajas de la innovación en cualquier momento. Para ello, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

No obstante, debe tenerse presente que si no consta su consentimiento expreso, no podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un/a propietario/a.

**3.- Sometimiento al criterio del Juez/a:** Cabe la posibilidad de que si la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el/la Juez/a, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los/as contradictores/as previamente citados/as, resuelva en equidad lo que proceda, en el plazo de veinte días contados desde la petición y haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

**4.- Resolución de discrepancias:** En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de Propietarios/as. También podrán los/as interesados/as solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

**5.- Responsable del pago:** Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario/a en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

## **Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad**

Ésta Ley fue aprobada con el propósito de asegurar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad o mayores de 70 años. Resultará de aplicación en situaciones muy puntuales, ya que como se ha expuesto, la reforma de la LPH obliga al resto de los miembros de la Comunidad de Propietarios/as al pago de al menos el importe correspondiente a doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

**1.- Ámbito de aplicación:** es el de las obras de adecuación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la vivienda y la vía pública como son escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, así como la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan la comunicación con el exterior. También resulta de aplicación en la reforma interna de fincas urbanas siempre que estén destinadas a usos distintos del de vivienda.

**2.- Beneficiarios/as:** son los/las propietarios/as de viviendas, así como los/las arrendatarios/as, subarrendatarios/as, usufructuarios/as o usuarios/as (incluidos/as el cónyuge o la persona que conviva con el/la titular de forma permanente), de las mismas. Ésta es la principal ventaja respecto a la LPH, ya que no sólo los/as titulares pueden ser los/as beneficiarios/as, sino que se amplía a otras personas.

**3.- Requisitos:** Los/as titulares o usuarios/as tendrán derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación siempre que concurren los siguientes requisitos:

A- Ser el/la titular o el/la usuario/a de la vivienda discapacitado/a con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas o mayor de 70 años.

B- Ser necesarias las obras de reforma en el interior de la finca urbana o en los pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas, siempre que no afecten a la estructura del edificio y sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

**4.- Procedimiento:** El/la titular o el/la usuario/a notificará por escrito al/a la propietario/a, a la Comunidad de Propietarios/as, la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de discapacidad, aportando la documentación que lo acredite.

En el plazo máximo de sesenta días, la Comunidad comunicará por escrito al/a la solicitante su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras, pudiendo proponer soluciones alternativas. En caso de que el plazo transcurra sin que por parte de la Comunidad se efectuara la expresada comunicación, la ejecución de las obras de adecuación se entenderá consentida y podrán iniciarse una vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas. La oposición comunicada fuera de plazo carecerá de eficacia.

En caso de que la Comunidad se oponga, las obras de adecuación o, en su caso, que las soluciones alternativas propuestas por ésta no sean aceptadas por el/la solicitante, éste/a podrá acudir a la vía judicial en defensa de su derecho. El/la juez/a dictará sentencia reconociendo el derecho a ejecutar las obras, pudiendo, no obstante, declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la Comunidad.

**5.- Pago de las obras:** Los gastos que originen las obras de adecuación de los elementos comunes correrán a cargo del/de la solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener, quedando éstas en beneficio del/de la propietario/a, arrendatario/a, subarrendatario/a, usufructuarios/as o usuario/a de la vivienda.

## **Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSUPV)**

**1.- Concepto:** La LSUPV reconoce la posibilidad, entre otras, de que sea aplicada la expropiación por motivos urbanísticos en el supuesto de que, en las edificaciones de uso predominantemente residencial, por parte del/de la propietario/a en cuestión no se atiende el deber de actualizar los servicios e instalaciones precisos para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación.

La Administración expropiante será el Ayuntamiento correspondiente al que pertenezca el inmueble, y el beneficiario/a la Comunidad de Propietarios/as o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión.

El/la beneficiario/a deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta, o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

Para que pueda tener lugar la expropiación, el Ayuntamiento competente deberá tener desarrollados los artículos 177.j de la LSUPV y 45 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, regulando la potestad expropiatoria municipal en la Ordenanza específica que defina el marco legal necesario para la mejora de las condiciones de accesibilidad.

**2.- Requisitos:** Deberá acreditarse que, una vez autorizadas las obras mediante la correspondiente licencia municipal, éstas no pueden ejecutarse por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

En ese caso, la autoridad municipal competente podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación a petición de quien haya de ser beneficiario/a de la misma. La expropiación podrá alcanzar a la totalidad de los bienes y derechos de la edificación afectados por las obras y actuaciones de accesibilidad o practicabilidad autorizadas. Sin embargo, sólo quedarán afectados aquellos que, en los plazos establecidos de ejecución, no se encuentren a disposición de la persona beneficiaria.

**3.- Consulta al Ayuntamiento:** La persona o entidad promotora de las obras para dotar de accesibilidad al edificio podrá consul-



tar en el Ayuntamiento competente para conocer la viabilidad de la expropiación en el caso concreto y las circunstancias a las que debería adaptarse la misma, incluyéndose una estimación técnica sobre el valor económico de los bienes y derechos afectados por la expropiación.

**4.- Solicitud de expropiación y su procedimiento:** La solicitud de iniciación del expediente de expropiación será planteada por la Comunidad de Propietarios/as y deberá contener:

- La justificación de la procedencia legal de la expropiación, indicando la necesidad de ejecutar determinadas obras y actuaciones.
- La justificación de la idoneidad de la solución de accesibilidad o practicabilidad planteada.
- La acreditación de la obtención de la previa y correspondiente licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas, así como la imposibilidad de iniciar las mismas en el plazo establecido en la licencia, por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados por aquellas.
- La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, con indicación expresa de la incidencia en los mismos, y sus titulares.
- Las condiciones de promoción de las obras, incluyendo la información necesaria que permita conocer las circunstancias que hayan dado lugar a dicha promoción, incluidos los acuerdos adoptados por la Comunidad y los supuestos de existencia de desacuerdos.
- El valor económico de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, y ofrecidos a quienes ostenten la titularidad de los mismos.
- El compromiso de la persona beneficiaria de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma, con independencia de su cuantía.

La solicitud de incoación de expediente expropiatorio suspenderá el plazo de inicio de las obras concedido en la licencia hasta que pueda procederse a la ocupación de los bienes y derechos. Si la solicitud de expropiación resultase denegada, esa misma resolución resolverá sobre la reanudación del plazo de inicio de las obras.

**5.- Valoración de la solicitud de expropiación:** La solicitud de expropiación será analizada por los correspondientes servicios municipales. Como consecuencia de la misma, el Ayuntamiento optará por:

A- La desestimación de la solicitud de intervención mediante expropiación al no cumplirse o no justificarse las condiciones necesarias para ello.

B- La tramitación de la solicitud, procediendo a redactar el proyecto de expropiación de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente.

**6.- Tramitación del expediente de expropiación:** La elaboración y tramitación del proyecto de expropiación estará sometida a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de expropiación forzosa.

La totalidad de los costes derivados de la expropiación serán abonados por quien solicite la misma, incluidas las indemnizaciones.

El Ayuntamiento podrá exigir al/a la beneficiario/a el depósito del aval o fianza por la cuantía que estime oportuna para garantizar el abono de los costes de expropiación y el buen fin de la misma y la mejora de la accesibilidad. Con carácter general, el importe de dicho aval se corresponderá con el 20% del coste del valor económico de los bienes que resultan afectados por la expropiación.

## Normativa de interés

- Constitución española (BOE núm. 311, de 29 de Diciembre de 1978).
- Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (BOE núm. 176, de 23 de Julio de 1960).
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE núm. 153 de 27 de Junio de 2013).
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (BOE de 31 de Mayo de 1995).
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (BOPV núm. 138 de 20 de Julio de 2006 y BOE núm. 266 de 04 de Noviembre de 2011).
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (BOPV núm. 118 de 23 de Junio de 2008).

ESTA PUBLICACIÓN FUE EDITADA EN DICIEMBRE DE 2015 Y SU CONTENIDO ESTÁ BASADO EN LA NORMATIVA VIGENTE A ESA FECHA.