Fundación ONCE | Via Libre

LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA EDIFICACIÓN

ESPECIAL REFERENCIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

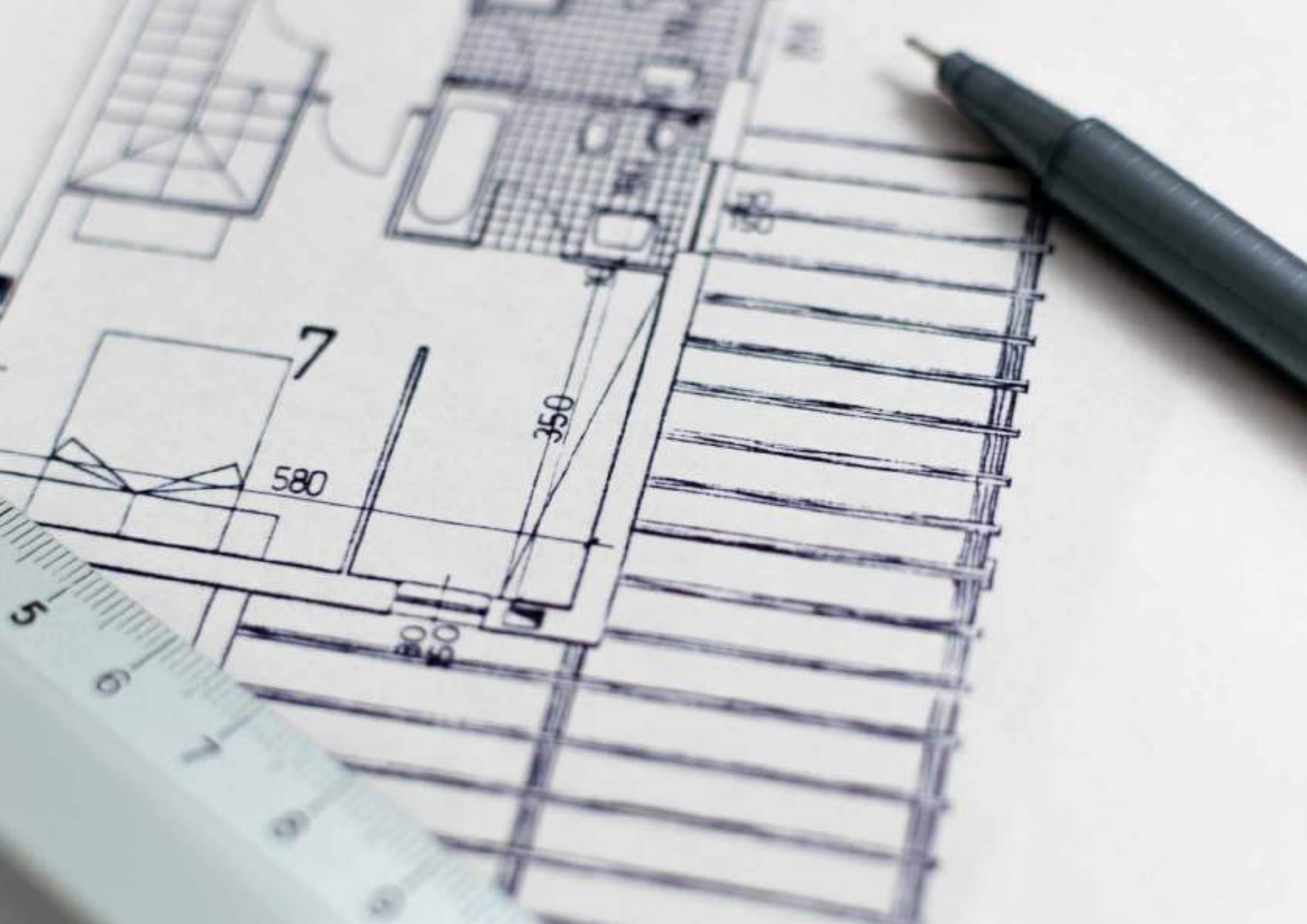
LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA EDIFICACIÓN

ESPECIAL REFERENCIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Ganador del Accésit al XV Premio Aequitas de investigación jurídica sobre personas con discapacidad, inmigrantes, infancia, refugiados u otros grupos que carezcan de la debida protección, 2016.

Editorial: Fundación ONCE/ Vía Libre
Colección Accesibilidad

ISBN: 978-84-88934-37-6
DEPÓSITO LEGAL: M-29275-2017


7
580
350

autores

Juan Carlos Martínez Ortega,
Doctor en Derecho, Abogado y Oficial de Notaría.

Juan Pablo Pérez Velázquez,
Profesor Ayudante Doctor de Derecho Civil de la Universidad Pablo de Olavide de Sevilla.

prólogo

Recuerdo que hace ya bastante tiempo leí en el periódico un pequeño artículo de un entonces famoso arquitecto en el que se lamentaba de que solamente tras haber sufrido un grave accidente y haber quedado con importantes deficiencias de movilidad se había dado cuenta de lo imprescindibles que eran las barandillas o pasamanos que utilizamos al subir o bajar escaleras.

Afirmaba el autor a continuación que desde entonces en todos sus proyectos cuidaba y "mimaba" al máximo todos los detalles que podían ser un obstáculo para la movilidad de los futuros habitantes de las casas y edificios que proyectaba.

Constituye esta anécdota un expresivo ejemplo de la mentalidad y situación de épocas pasadas que, sin duda, hoy serían inimaginables. Porque nuestro mundo ha cambiado mucho y, en este caso, "para bien". Estamos asistiendo en la actualidad a lo que podemos denominar un "estallido de sensibilidad" hacia todos aquéllos que en nuestras sociedad sufren algún tipo de déficit físico o psíquico que oculta o impide la demostración de la existencia de otras cualidades cuyo desarrollo los haría plenamente útiles y valiosos para la sociedad y para su pleno desenvolvimiento como personas.

Todo ello es sin duda muy positivo y constituye una clara manifestación de madurez social. Es cierto que en un primer momento podríamos pensar que estamos ante un fenómeno propio y exclusivo de sociedades económicamente desarrolladas, en las que están ya sobradamente superadas las necesidades más básicas como la alimentación, la educación, la sanidad, las infraestructuras o el tejido industrial y de servicios. Pero no olvidemos que en nuestro mundo globalizado las ideas circulan sin apenas barreras (solamente las que los hombres y algunos sistemas imponen como límite a la libertad) y llegan a todos los lugares en los que existe voluntad y disposición para recibirlas.

Gracias a ello se ha implantado (o al menos se aspira a ello) una mentalidad que pretende obtener los máximos rendimientos de cada ser humano potenciando sus cualidades e intentando que salgan a flote a pesar de las deficiencias físicas o psíquicas que puedan existir. Y esto hay que proclamarlo y difundirlo. Porque toda vida tiene un valor. Y no podemos ni debemos tolerar que haya "vidas que sobran". Es admirable en este sentido el hito que ha supuesto la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad aprobada por la Asamblea de la ONU el 13 de diciembre de 2006 (y ratificada por España el 23 de noviembre de 2007) por su contenido claro y preciso y la carga de universalidad que encierra.

Y es en este "estallido de sensibilidad" en el que se integra la obra que tengo el honor de presentar. Se trata de un estudio jurídico porque sus autores son juristas. Ambos son Doctores en Derecho sobradamente conocidos y reconocidos por su labor profesional y por su inquietud intelectual. El doctor Martínez Ortega, oficial de notaría en activo en Madrid, es también un destacado publicista sobre cuestiones especialmente vinculadas a la actividad notarial. Y el doctor Pérez Velázquez, antiguo oficial de notaría también, es autor de variadas publicaciones, especialmente en materia de daños, además de desarrollar su labor docente como profesor contratado doctor (acreditado) en la Universidad Pablo Olavide de Sevilla.

Plenamente inserto en la marea promotora de la superación de las discapacidades, el estudio se ocupa del aspecto más ajustados a la diaria realidad: la accesibilidad. De ahí que el punto de partida se encuentre en la luminosa exposición que sobre la misma se contiene en el artículo 9 de la Convención de Naciones Unidas antes mencionada. A partir de ella, la obra constituye un magnífico panorama plenamente ilustrativo del "estado del Derecho" en esta materia, con método impecable, partiendo de lo general a lo particular, de las grandes líneas a los problemas concretos.

Porque nadie piense que estamos ante una obra puramente especulativa. Al contrario. Los autores descienden al detalle. Exponen, sí, las grandes líneas legislativas, doctrinales y jurisprudenciales. Pero con notable sentido práctico las aplican a la vida diaria. Por eso a nadie ha de extrañar que se hable de "barandillas, rampas o botones de ascensor". Lo dicen los autores en la introducción: "Nuestro objetivo se centra en el derecho que asiste a cualquier persona, con independencia de su condición social o económica, a poder habitar una vivienda donde pueda desarrollar libremente la vida individual o familiar, para lo que debe ser accesible desde el punto de vista físico"

Encontramos en el capítulo primero los distintos conceptos que van a ser manejados en el estudio y que son necesarios para poder encuadrar con posterioridad los problemas. Así, desfilan ante nosotros precisiones sobre discapacidad, accesibilidad, vida independiente, igualdad de oportunidades...propugnando además los autores cambios terminológicos que no liguen la discapacidad a la idea de menor valor de una persona sino que sean neutros y no cuestionen o nieguen la capacidad. Destaquemos también una importante incursión en la situación de las personas mayores de setenta años con una muy positiva visión de la misma a la que identifican como de "envejecimiento activo".

Con la misma finalidad de ofrecer una visión de conjunto y poder insertar en ella los casos concretos que se estudian después, encontramos en el capítulo segundo una reseña de las leyes generales sobre la materia con especial referencia a la Ley 26/2011 de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad. Reseña que podemos considerar exhaustiva pues no se limita a las leyes estatales sino que incluye también las emanadas de las Comunidades Autónomas. También se reseñan las principales sentencias del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo.

El capítulo tercero desarrolla ya el concepto de accesibilidad tal como se regula en los edificios de nueva planta (seguimos descendiendo de lo general a lo particular) para lo cual se centra en el estudio de las aportaciones que realiza la Ley de Ordenación de la Edificación y el Código Técnico de la Edificación. No quiero dejar de resaltar aquí el carácter positivo que impregna toda la obra que comentamos y que en este capítulo se resume en la afirmación de los autores cuando dicen que "la accesibilidad es una necesidad para las personas con discapacidad, pero al mismo tiempo representa una ventaja para todos. El establecer estándares de accesibilidad universal en las construcciones y en todo nuestro urbanismo es indudablemente sinónimo de progreso exigido a una sociedad igualitaria, moderna y normalizada".

Encontramos en este capítulo recogidos minuciosamente todos los elementos a tener en cuenta en materia de accesibilidad a la hora de construir un nuevo inmueble que tanta importancia tienen y que tantas veces nos pasan desapercibidos: pasillos y puertas accesibles a sillas de ruedas, lavabos con pedestal, altura de los escalones, rampas, pasamanos, texturas de seguridad en el suelo, duchas accesibles, anchura de puertas, sistemas visuales y auditivos...También encontramos aquí los requisitos para solicitud de ayudas y subvenciones.

Pero es en el capítulo cuarto, el destinado a la accesibilidad universal en el régimen de propiedad horizontal, donde los autores desarrollan más ampliamente su faceta de juristas. Porque es en sede de propiedad horizontal donde se plantean en el "día a día" los problemas de accesibilidad por discapacidades sobrevenidas y por la falta de adaptación a la misma de las construcciones antiguas. Y ahí los juristas hemos encontrado siempre el gran obstáculo de la regla de la unanimidad establecida en la ley para el cambio de la configuración de los elementos cuando dicho cambio afecta al título constitutivo de la propiedad horizontal.

Esta cuestión aparece minuciosamente tratada por los autores desde las primeras interpretaciones de los tribunales de justicia suavizando y flexibilizando la norma, aceptando soluciones aperturistas, hasta el estudio de las modificaciones operadas en la ley, muy especialmente la reforma de los artículos 10 y 17 de la misma, marcando claramente sus diferencias.

Tras ello, el estudio se transforma en una completa exposición de problemas prácticos seguidos de su correspondiente solución y acompañados de una selecta reseña de sentencias del Tribunal Supremo y audiencias provinciales. El libro pasa a ser así una guía utilísima donde será difícil encontrar un problema que no encuentre tratamiento.

En definitiva, nos encontramos ante una obra necesaria, oportuna y muy útil. Por algo ha sido galardonada con el "accesit" en la edición de 2016 del premio que la fundación Aequitas del Consejo General del Notariado Español convoca anualmente para promover y premiar estudios sobre la inclusión social de los discapacitados.

Hemos de felicitar calurosamente a los autores por su trabajo y a la Fundación ONCE por la magnífica iniciativa de promover su publicación. La sociedad civil española lo agradecerá siempre.

Madrid, julio de 2017.

JOSÉ MANUEL GARCÍA COLLANTES.

Presidente del Consejo de los Notariados de la Unión Europea.

índice

PRÓLOGO 4

ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS 12

CAPÍTULO I: LA CONFIGURACIÓN DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL 14

1. INTRODUCCIÓN 16

2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL 21

2.1. Concepto 21

2.2. Contenido 22

2.2.1. La accesibilidad universal como favorecedora de la vida independiente de las personas con discapacidad 22

2.2.2. Definiciones 24

2.2.3. Ámbito subjetivo de la accesibilidad: personas con discapacidad y mayores de setenta años 27

2.2.4. Áreas de aplicación 34

CAPÍTULO II: LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL SOBRE LA EDIFICACIÓN EN LA LEY Y EN LA JURISPRUDENCIA 36

1.- PERFILES HISTÓRICOS 38

2.- LA ACCESIBILIDAD UNIERSAL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL 40

2.1. Marco superior 40

2.2. Normativa Estatal 41

2.3 Normativa Autonómica 49

3.- LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA JURISPRUDENCIA 58

CAPÍTULO III: LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LOS EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA 60

1.- La accesibilidad en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación 62
1.1.- Motivos que justifican la Ley 62
1.2. Contenido prioritario 63
2.- La accesibilidad en el Código Técnico de la Edificación 65
3.- OTROS ASPECTOS DE LA ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA 67
3.1. Tendencia positiva-símbolo de progreso 67
3.2. Normativa técnica de la edificación 68
3.3. Subvenciones y ayudas públicas para la adopción de actuaciones de accesibilidad 79
3.4. Reserva de viviendas para personas con discapacidad y condiciones de accesibilidad 82
3.5. La habitabilidad y funcionalidad de los inmuebles como requisitos básicos de los procesos constructivos 83
3.6. La ruina funcional 85

CAPÍTULO IV: LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL 90
1.- Concepto de Propiedad Horizontal 92
2.- El título constitutivo de la Propiedad Horizontal 93
3.- La accesibilidad universal en la Propiedad Horizontal 93
3.1.- La reforma operada en el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013 96
3.2.- La reforma operada en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013. Acuerdos para la supresión de barreras arquitectónicas: quórum 98
3.3.- Legitimación prevista en la Ley de Propiedad Horizontal para solicitar medidas de accesibilidad 100
3.3.1.- Propietarios 101
3.3.2.- Los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años 103
3.3.3.- Beneficiarios de las medidas de accesibilidad previstos en la Ley 15/1995: arrendatarios, subarrendatarios, usufructuarios o usuarios 103
3.3.4.- Legitimación de las Administraciones Públicas 105
3.3.5.- Procedimiento a seguir para la instalación de medidas accesibles 107
3.4.- Obras 111
3.4.1. Exigibilidad y necesariedad 111
3.4.2. Realización de obras en zonas comunes y privativas 114

3.5.- El problema de los bajos comerciales y los gastos de ascensor 126
3.6.- Imputación de los gastos de las obras de accesibilidad 129
3.7.- Utilización del Fondo de reserva obligatorio para realizar obras de adaptación y accesibilidad 130
4.- Aspectos procesales de la accesibilidad universal en la Ley 15/1995 y en la Ley de Propiedad Horizontal 130
4.1.- La vía de la Ley 15/1995 131
4.2.- El juicio de equidad 132
4.3.- El procedimiento judicial general para impugnar los acuerdos de las Juntas de Propietarios 135
5.- La realización de obras de accesibilidad en la Ley de Arrendamientos Urbanos: arrendatarios con minusvalías 141

BIBLIOGRAFÍA 146

ANEXO DE SENTENCIAS CITADAS 150

abreviaturas y acrónimos

art./arts.
AP/AAPP
BOE
CIDP
CC
CCC
CE
CTE
ed.
LOE
LPH
núm./núms.
pág./págs.
párr./párrs.
LCIDPD

LGDPD

LIONDAU

RDL
RN
ss.
SAP/SAAPP
STS/SSTS
STC/SSTC
t.
TC
TS
vid.
vol./vols.
VV.AA.

artículo/artículos
Audiencia Provincial/Audiencias Provinciales
Boletín Oficial del Estado
Convención Internacional sobre los Derechos de las personas con discapacidad
Código civil
Código civil de Cataluña
Constitución Española
Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación
Edición
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal
número/números
página/páginas
párrafo/párrafos
Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de la Personas con Discapacidad
Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social
Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad
Real Decreto Ley
Reglamento Notarial.
Siguiente
Sentencia de la Audiencia Provincial/ Sentencias de las Audiencias Provinciales
Sentencia del Tribunal Supremo/Sentencias del Tribunal Supremo
Sentencia del Tribunal Constitucional/Sentencias del Tribunal Constitucional
Tomo
Tribunal Constitucional
Tribunal Supremo
Véase
volumen/volúmenes
varios autores

capítulo I:
la configuración de la accesibilidad universal

1. INTRODUCCIÓN

El fundamento de la figura que estudiamos en este trabajo se encuentra en el principio de igualdad, en el deber de aceptar la realidad y atender a cada miembro de la sociedad según su especificidad. El respeto a la persona, el hacer de uno las circunstancias de los demás, son principios que hunden sus raíces y brotan del Derecho Humano, y, aunque con lentitud, afortunadamente han venido incorporándose a las ideas fundamentales e informadoras de la organización jurídico-política de la sociedad.

Tal reconocimiento de la dignidad humana, intrínseca, inherente a todos los hombres, y por consiguiente de sus derechos iguales e inalienables, ha ido llegando paulatinamente a los textos de naturaleza jurídica internacional -Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 y los Tratados internacionales que le han seguido-, así como a las Constituciones de los pueblos y, finalmente, a sus Derechos positivos.

Es innegable que "la accesibilidad universal" representa un logro en la promoción de los Derechos Humanos, y da un paso más para extirpar las desigualdades. El principio de "la responsabilidad de proteger"[1], de espectro muy amplio, nos lleva al tema que nos ocupa como un avance en la defensa de la singularidad de ciertas personas necesitadas de especial protección por toda la sociedad[2].

Sobre las iniciativas innovadoras en el ámbito internacional, hemos de reseñar que, en 1975, la ONU comenzó un proceso de revisión de los derechos de las personas promulgando una Declaración sobre los Derechos Humanos de las Personas con Discapacidad, que fue uno de los pasos realmente importante en la materia que nos ocupa. Decía su artículo 3: «las personas con discapacidad tienen el derecho intrínseco al respeto de su dignidad humana. Las personas con discapacidad, cualquiera que sea el origen, naturaleza y gravedad de sus discapacidades y minusvalías, tienen los mismos derechos fundamentales que los otros ciudadanos y tienen, por tanto, el derecho primero y principal de disfrutar de una vida, lo más normal y plena posible».

---

1 Discurso de Benedicto XVI en la Asamblea de la ONU de 18 de abril de 2008.

2 Declaración Universal de los Derechos Humanos, art. 29: «Cada persona tiene obligaciones hacia la sociedad, sólo en la cual es posible el libre y pleno desarrollo de su personalidad».

El crecimiento de la preocupación y sensibilización por la discapacidad tuvo lugar en las décadas de 1980 y 1990, con el incremento de las organizaciones dirigidas por las propias personas con discapacidad bajo un programa de reivindicación de los derechos humanos. En este sentido, las "Normas Uniformes sobre igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad" fueron aprobadas por la Asamblea General de la Naciones Unidas en 1993. Posteriormente, en el año 2000, dirigentes de cinco principales organizaciones no gubernamentales internacionales en el campo de la discapacidad elaboraron la "Declaración de Beijing", en la que se pedía apoyo a los gobiernos para una convención internacional.

Más adelante, en el año 2001, la Asamblea General de las Naciones Unidas apoyó una propuesta del gobierno de México y nombró a un Comité Ad Hoc para considerar las propuestas sobre la elaboración de una Convención Amplia e Integral para Promover y Proteger los Derechos y la Dignidad de las Personas con Discapacidad, siendo aceptada el 28 de noviembre de 2001 e incorporada como punto 119 (b) del Orden del Día en la sesión número 56 de la Asamblea General, como Anexo A.

Resulta de gran interés destacar el I Congreso Europeo sobre las Personas con Discapacidad, celebrado en Madrid durante los días 20 al 23 de marzo de 2002, dentro del marco de la Agenda Europea de la Presidencia española para el Foro de debate de las propuestas políticas que debían servir de base para mejorar las condiciones de vida de las personas con discapacidad, y formular iniciativas para la celebración y difusión de la declaración del 2003 como "Año Europeo de las Personas con Discapacidad"[3]. En dicho año 2003, se celebró en la ciudad de Atenas, el día 23 de mayo, la Asamblea General Anual del Foro Europeo de la Discapacidad en la que se realizaron propuestas para una Convención de las Naciones Unidas con el objetivo de proteger y promover los Derechos de las Personas con Discapacidad.

En la línea expuesta, es imprescindible hacer referencia en esta introducción a la Convención Internacional sobre los Derechos de las personas con discapacidad aprobada en Nueva York el 13 de diciembre de 2006 por la Asamblea

3 Atrás ha quedado la Carta Europea de Ordenación del Territorio, del Consejo de Europa, aprobada el 20 de mayo de 1983 en Torremolinos (España) Conferencia Europea de Ministros Responsables de la Ordenación del Territorio, donde si bien se plantearon principios reguladores del territorio en el marco de la Unión Europea, nada se fijó sobre las medidas de accesibilidad universal. Por eso, es necesario un avance e implicación de la UE en estas materias, también en el ámbito urbanístico.

de las Naciones Unidas (ONU), ratificada por España el 23 de noviembre 2007[4], en cuanto supone la consagración del enfoque de que las personas con discapacidad son sujetos titulares de derechos, y la consiguiente obligación de los poderes públicos de garantizar que el ejercicio de esos derechos sea pleno y efectivo.

Citamos a continuación, como paradigma de la materia que nos ocupa, el contenido de su artículo 9: «Accesibilidad: 1. A fin de que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, los Estados Partes adoptarán medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con los demás. Al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales. Estas medidas, que incluirán la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, se aplicarán, entre otras cosas, a: a) Los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores o interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo».

El propósito de la referida Convención era promover, proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad y fomentar el respeto de su dignidad inherente (artículo 1.1º, inciso 1º) o, como expresa la propia Convención favorecer la "toma de conciencia" en la adopción de medidas a favor de tal grupo de personas[5]; de forma que puedan ser iguales al resto de ciudadanos en el uso y servicios de todas las instalaciones públicas y privadas, incluyendo los edificios y viviendas[6].

Los principios rectores de la Convención son los recogidos en su artículo 3: «1. El respeto de la dignidad inherente, la autonomía individual, incluida la libertad de tomar las propias decisiones, y la independencia de las personas;

4 «BOE» núm. 26, de 21 de abril de 2008.

5 Art. 8 CIDPC.

6 Victoria Maldonado, j.a., frente al modelo médico que se centra en el tratamiento de la discapacidad, propugna el modelo social que «pone énfasis en la rehabilitación de una sociedad, que ha de ser concebida y diseñada para hacer frente a las necesidades de todas las personas, gestionando las diferencias e integrando la diversidad. … Sitúa al individuo en el centro de todas las decisiones que le afectan y, lo que es aún más importante, sitúa el problema principal fuera de la persona, en la sociedad», «El modelo social de la discapacidad: una cuestión de derechos humanos», Revista de Derecho UNED, número 12, 2013, pág. 824.

2. La no discriminación;

3. La participación e inclusión plenas y efectivas en la sociedad;

4. El respeto por la diferencia y la aceptación de las personas con discapacidad como parte de la diversidad y la condición humanas;

5. La igualdad de oportunidades;

6. La accesibilidad;

7. La igualdad entre el hombre y la mujer;

8. El respeto a la evolución de las facultades de los niños y las niñas con discapacidad y de su derecho a preservar su identidad».

Las Directivas europeas también se vienen pronunciando sobre el tema que nos ocupa, reseñándose aquí de forma testimonial la Directiva 2000/78 de 27 de noviembre de 2000, CE del Consejo de la Unión Europea que en su considerando 6 manifestó: «la carta comunitaria de los derechos sociales fundamentales… reconoce la importancia de combatir toda forma de discriminación y, especialmente, la necesidad de adoptar medidas adecuadas para la integración social y económica de las personas mayores y de las personas con discapacidad».

En el presente trabajo descartamos el concepto de accesibilidad desde el punto de vista económico (precio de la vivienda adecuado a la capacidad económica de las personas), y otros aspectos que se comprenden dentro del concepto genérico, es decir, de otros ámbitos incluidos dentro de la accesibilidad propiamente dicha, como por ejemplo el de los medios de transporte o las relaciones con las administraciones públicas, que aun siendo vitales para el establecimiento definitivo de las personas con movilidad reducida exceden de nuestro estudio.

Nuestro objetivo se centra en el derecho que asiste a cualquier persona, con independencia de su condición social o económica, a poder habitar una vivienda donde pueda desarrollar libremente la vida individual o familiar, para lo que debe ser accesible desde el punto de vista físico.

La mayoría de las ciudades españolas venían presentando -y en muchos casos lo siguen haciendo- edificios incómodos, algunos inhóspitos, para cualquier usuario standar en sus plenas facultades físicas; y siendo ello así, las dificultades

de uso se agravaban para las personas con discapacidades físicas o movilidad reducida. Ciertamente, el nomadismo del campo a la ciudad agravó el problema por la fuerte demanda de viviendas, realizándose la construcción de innumerables edificaciones sin los mínimos estándares de calidad, que en la mayoría de los casos, las hacían difícilmente habitables y sin ninguna medida de accesibilidad.

Tampoco paliaron los citados problemas edificatorios los programas gubernamentales favorecedores de la construcción de Viviendas de Protección Oficial, pues como es sabido, el abaratamiento del precio se correspondió con una deficitaria calidad constructiva y una mala habitabilidad, creando pisos de menos de cincuenta metros cuadrados con distribuciones interiores imposibles donde las familias, en muchos casos numerosas, se hacinaban. En la mayoría de los edificios que no estaban dotados de instalaciones de ascensores, se fue provocando un grave problema por el progresivo envejecimiento de la población y la mayor esperanza de vida, con el consiguiente incremento de personas con deterioros físicos más o menos relevantes con el paso de los años, y, obviamente, por las exigencias de una mejor calidad de vida, lo que ha provocado en la realidad social una revisión de los conceptos urbanísticos y la habitabilidad de los edificios. Citamos la sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña de 10 de marzo de 2016[7], en cuanto nos muestra una realidad, concretamente referida al sistema de aparatos elevadores, que va más allá de su exigencia por discapacidad: «una de las primeras exigencias es que, en edificaciones más o menos antiguas, que en su momento se construyeron sin aparato elevador, hoy se desea instalar, al haberse convertido en una necesidad básica para conseguir una mínima confortabilidad en nuestros hogares. Y no solo pensando en las personas mayores, sino también los jóvenes lo demandan para usos tan elementales como subir la compra o el cochecito del niño».

Toda la problemática referida, nos ha motivado para examinar los derechos que corresponden a las personas con discapacidad respecto a la accesibilidad a las edificaciones, y al estudio de la posibilidad de tener acceso, paso o entrada, a un lugar sin limitación por razón de deficiencia o discapacidad. En razón a tal causa, ahondaremos en el tratamiento del concepto de minusvalía (hoy superado por el de discapacidad), su valoración legal, y, en definitiva, la lucha por la eliminación de las barreras arquitectónicas. Dicho estudio, abarcará nuestra normativa constitucional, estatal y autonómica, la doctrina de los autores y la jurisprudencia.

7 SAP de La Coruña (sección 3ª) de 10 de marzo de 2016 (JUR 2016/75762).

2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

2.1. Concepto

Nos encontramos ante la posibilidad de tener acceso, paso o entrada a un lugar o actividad sin limitación alguna por razón de deficiencia o discapacidad física permanente o temporal. En el artículo 2.k) del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social[8], la define como: «Accesibilidad universal: es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de "diseño universal o diseño para todas las personas", y se entienden sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse».

Dicho de otra forma, el principio de accesibilidad universal significa que, en condiciones de igualdad, el acceso a cualquier entorno o medio privado o colectivo, procedimiento o servicio, debe permitir a las personas realizar actividades de forma autónoma. Ello supone, como señalan en la doctrina Messía de la Cerda y Flores Rodríguez, tratándose de espacios arquitectónicos públicos o privados, «orientarse y desplazarse, utilizar los servicios e instalaciones comunes o generales viviendo las mismas experiencias que el resto de los usuarios, al mismo tiempo y de la misma forma»[9].

Por tanto, podemos afirmar que, la accesibilidad, de un lado, afecta a muchos campos de la vida (urbanístico, arquitectónico, transporte, telecomunicaciones, sociedad de información, etc.), y de otro, siguiendo a los autores citados, «no constituye un concepto estático sino dinámico. La discapacidad es un proceso… al que se enfrentan todas las personas a partir de un determinado momento de su vida. A decir verdad, cualquier ciudadano percibe la proximidad en el tiempo de esa anunciada limitación que, cuando menos, significará una disminución de su capacidad motriz»[10].

---

8 «BOE» núm. 289, de 3 de diciembre de 2013.

9 Messía de la Cerda Ballesteros, j.a. y Flores Rodríguez, j., «Accesibilidad universal y no discriminación en inmuebles residenciales de uso privado», Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Mayo-Junio, Número 737, 2013, pág. 1537.

10 Messía de la Cerda Ballesteros, j.a. y Flores Rodríguez, j., op. cit., págs. 1534-1535.

Sin duda alguna, en la sociedad moderna puede constatarse que la esperanza de vida está en constante progresión, y tal circunstancia incluye un considerable contexto de personas que por edad, accidente o en enfermedad, ven disminuida su capacidad de movimiento y comunicación en sus más elementales actividades diarias. Esta situación real exige mejorar las condiciones de accesibilidad de forma permanente, bajo la atención y acción de los responsables públicos y de todos los ciudadanos, organizaciones y entidades.

2.2. Contenido

2.2.1. La accesibilidad universal como favorecedora de la vida independiente de las personas con discapacidad

Las personas mayores o con discapacidad son dueñas de su destino y, por ello, deben prestar su consentimiento informado para la toma de decisiones[11], de tal manera que mientras gocen de plena capacidad de obrar tendrán las máximas atribuciones para regir su vida y su persona[12].

En el ámbito de la accesibilidad, los sujetos limitados pasan a conceptuarse como sujetos activos del derecho con iniciativa propia y relevante en la libre elección de un modelo de vida social en igualdad. Para que las personas puedan tener libertad y autonomía personal, pese a sufrir alguna limitación física o sensorial, es preciso que tengan la opción de hacer vida independiente. Por tal razón, el «concepto social de vida independiente alude, dentro del contexto de la diversidad funcional o discapacidad, a la autogestión de todos los aspectos de la vida de las personas con discapacidad, esto es, de las personas con necesidades de apoyos para actividades que no pueden realizar por sí mismas»[13].

---

11 *Lasarte Álvarez, c. (Director), La protección de las personas mayores, Tecnos, Madrid, 2007, págs. 261 a 266.*

12 *Corral García, e., «Algunas consideraciones sobre la protección de las personas mayores por el Derecho Civil: en especial, el papel del Notario como garante de la capacidad de los mayores», Revista Jurídica del Notariado, Abril-Junio 2003, pág. 29.*

13 *Bueyo Díez Jalón, m., (coordinado por Arenas Escribano, f. y Cabra de Luna, m.a.), Comentarios al Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, La Ley, Madrid, 2015, pág. 409.*

El artículo 1.a) LGDPD[14], establece que su objeto es «garantizar el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato, así como el ejercicio real y efectivo de derechos por parte de las personas con discapacidad en igualdad de condiciones respecto del resto de ciudadanos y ciudadanas, a través de la promoción de la autonomía personal, de la accesibilidad universal, del acceso al empleo, de la inclusión en la comunidad y la vida independiente y de la erradicación de toda forma de discriminación, conforme a los artículos 9.2, 10, 14 y 49 de la Constitución Española y a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y los tratados y acuerdos internacionales ratificados por España».

Igualmente, el apartado h) del artículo 3 del mismo cuerpo legal recoge como definición de vida independiente «la situación en la que la persona con discapacidad ejerce el poder de decisión sobre su propia existencia y participa activamente en la vida de su comunidad conforme al derecho al libre desarrollo de la personalidad». De otro lado, intitula su Capítulo V "Derecho a la vida independiente" (artículos 22 a 34) enfatizando la importancia a tal opción de vida separada. Tal punto de vista es refrendado por el artículo 22.1º, que indica: «las personas con discapacidad tienen derecho a vivir de forma independiente y a participar plenamente en todos los aspectos de la vida». Dentro de las áreas de implantación de medidas, el artículo 25.1º trata sobre las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación en el ámbito de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, ordenando al Gobierno en el apartado 2º la realización de los estudios integrales sobre accesibilidad, que lamentablemente no se han llevado a cabo a pesar de haber transcurrido en exceso el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la norma (4 de diciembre de 2013).

En este punto, es oportuno recordar la declaración de principios enumerados en el preámbulo de la Convención Sobre Los Derechos De Las Personas Con Discapacidad , ratificada por España, como ya se ha dicho, el 23 de noviembre de 2007, donde figura: «Observando con preocupación que, pese a estos diversos instrumentos y actividades, las personas con discapacidad siguen encontrando barreras para participar en igualdad de condiciones con los demás en la vida social y que se siguen vulnerando sus derechos humanos en todas las partes del mundo».

Es procedente traer a colación la Disposición Adicional Cuarta de la LGDPD, que impone a la Administración General del Estado la promoción en colaboración con otras Administraciones Públicas y con las organizaciones representativas de las personas con discapacidad y sus familias, la elaboración, desarrollo y ejecución de planes y programas de accesibilidad y no discriminación. Es más, exige al Gobierno que en el plazo de un año desde la entrada en vigor de dicha Ley, se lleve

14 RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LGDPD (BOE de 3 de diciembre de 2013).

a cabo la aprobación de un Plan Nacional de Accesibilidad para un periodo de nueve años. El referido Plan, pese al tiempo transcurrido, sigue pendiente de desarrollo, si bien está contemplado en el Plan de Acción 2014-2016 de la Estrategia Española sobre Discapacidad, aprobado en Consejo de Ministros de fecha 12 de septiembre de 2014.

El principio y alcance de la independencia es tratado, igualmente, como se verá, en otras normas en la materia.

2.2.2. Definiciones

Antes de continuar adentrándonos en los aspectos centrales de nuestro estudio, debe acudirse a las definiciones de los conceptos principales que se van a manejar. A tal objeto el artículo 2 LGDPD, lleva a cabo las siguientes:

«a) Discapacidad: es una situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

b) Igualdad de oportunidades: es la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por motivos de o por razón de discapacidad, incluida cualquier distinción, exclusión o restricción que tenga el propósito o el efecto de obstaculizar o dejar sin efecto el reconocimiento, goce o ejercicio en igualdad de condiciones por las personas con discapacidad, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales en los ámbitos político, económico, social, laboral, cultural, civil o de otro tipo. Así mismo se entiende por igualdad de oportunidades la adopción de medidas de acción positiva.

c) Discriminación directa: es la situación en que se encuentra una persona con discapacidad cuando es tratada de manera menos favorable que otra en situación análoga por motivo de o por razón de su discapacidad.

d) Discriminación indirecta: existe cuando una disposición legal o reglamentaria, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral o un criterio o práctica, o bien un entorno, producto o servicio, aparentemente neutros puedan ocasionar una desventaja particular a una persona respecto de otra

por motivos de o por razón de discapacidad, siempre que objetivamente no respondan a una finalidad legítima y que los medios para la consecución de esta finalidad no sean adecuados y necesarios.

e) Discriminación por asociación: existe cuando una persona o grupo en que se integra es objeto de un trato discriminatorio debido a su relación con otra por motivo o por razón de discapacidad.

f) Acoso: es toda conducta no deseada con la discapacidad de una persona, que tenga como objeto o consecuencia atentar contra su dignidad o crear un entorno intimidatorio, hostil, degradante, humillante u ofensivo.

g) Medidas de acción positiva: son aquellas de carácter específico consistentes en evitar o compensar las desventajas derivadas de la discapacidad y destinadas a acelerar o lograr la igualdad de hecho de las personas con discapacidad y su participación plena en los ámbitos de la vida política, económica, social, educativa, laboral y cultural, atendiendo a los diferentes tipos y grados de discapacidad.

h) Vida independiente: es la situación en que la persona con discapacidad ejerce el poder de decisión sobre su propia existencia y participa activamente en la vida de su comunidad, conforme al derecho al libre desarrollo de la personalidad.

i) Normalización: es el principio en virtud del cual las personas con discapacidad deben poder llevar una vida en igualdad de condiciones accediendo a los mismos lugares, ámbitos, bienes y servicios que están a disposición de cualquier otra persona.

j) Inclusión social: es el principio en virtud del cual la sociedad promueve valores compartidos orientados al bien común y a la cohesión social, permitiendo que todas las personas con discapacidad tengan las oportunidades y recursos necesarios para participar plenamente en la vida política, económica, social, educativa, laboral y cultural, y para disfrutar de unas condiciones de vida en igualdad con los demás.

k) Accesibilidad universal: es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de "diseño universal o diseño para todas las personas", y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

l) Diseño universal o diseño para todas las personas: es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El "diseño universal o diseño para todas las personas" no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

m) 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 los demás, de todos los derechos.

n) Diálogo civil: es el principio en virtud del cual las organizaciones representativas de personas con discapacidad y de sus familias participan, en los términos que establecen las leyes y demás disposiciones normativas, en la elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas oficiales que se desarrollan en la esfera de las personas con discapacidad, las cuales garantizarán, en todo caso, el derecho de los niños y las niñas con discapacidad a expresar su opinión libremente sobre todas las cuestiones que les afecten y a recibir asistencia apropiada con arreglo a su discapacidad y edad para poder ejercer ese derecho.

o) Transversalidad de las políticas en materia de discapacidad: es el principio en virtud del cual las actuaciones que desarrollan las Administraciones Públicas no se limitan únicamente a planes, programas y acciones específicos, pensados exclusivamente para estas personas, sino que comprenden las políticas y líneas de acción de carácter

general en cualquiera de los ámbitos de actuación pública, en donde se tendrán en cuenta las necesidades y demandas de las personas con discapacidad».

Como se puede verificar, todas las definiciones citadas guardan relación unas con otras. De forma que la discapacidad tiene mucho que ver con la discriminación directa e indirecta, así como con la igualdad de oportunidades que preconiza nuestro texto constitucional. Pero, además, se precisan medidas de acción positivas que logren compensar y evitar en lo posible las desventajas asociadas a la discapacidad que, en muchas ocasiones, impiden una efectiva inclusión social.

Todos los miembros de la sociedad, desde sus respectivas responsabilidades, públicas o privadas, deben implicarse con las organizaciones representativas de las personas con discapacidad y sus familiares con el fin de hacer público y notorio qué hay tras las definiciones descritas, cómo todos somos vulnerables a padecer en mayor o menor medida discapacidad y por qué es preciso un efectivo diálogo civil que mejore la vida de todos los ciudadanos.

2.2.3. Ámbito subjetivo de la accesibilidad: personas con discapacidad y mayores de setenta años

Como puede colegirse del término "universal", la posibilidad de acceso y movimiento afecta a toda la población sin excepciones. No obstante ello, la normativa que nos ocupa dirige su atención especialmente a las personas afectadas por minusvalías orgánicas o circunstanciales, ofreciendo directrices para eliminar cuantos obstáculos físicos o sensoriales dificulten su normal desenvolvimiento.

Debe advertirse que actualmente el concepto discapacitado (tratándose del uso de inmuebles y sus posibles obstáculos o barreras) viene siendo sustituido en nuestra normativa por el de "persona de movilidad reducida", ya que existen personas ancianas que pese a poder llevar una vida independiente y una actividad casi normal, se encuentran limitadas o tienen reducidas o mermadas sus facultades físicas para moverse. Además, es plausible que se haya experimentado un cambio en el tratamiento o terminología de las personas con discapacidad. Es evidente que existe una correspondencia entre las palabras y las ideas, pues tanto el lenguaje como el pensamiento están ligados entre sí[15], de manera que, tenemos que cambiar nuestro vocabulario, pues «palabras como minusválido (minus-valor) ligan directamente la idea

---

15 *Vid. Palacios, a. y Romanach, j., El modelo de la diversidad. La bioética y los Derechos Humanos como herramientas para alcanzar la plena dignidad en la diversidad funcional. Editorial Diversitas-AIES, 2006, pág. 131.*

de menor valor que contiene, o la propia de discapacidad (dis-capacidad), como falta de capacidad. Por ello, entienden que es esencial un cambio terminológico que sea neutro, es decir, que no cuestione, minore o niegue la capacidad»[16].

Para entender a qué personas se extiende la accesibilidad, hemos de acudir a la consideración que de ellas hace la Ley. Como antecedente legislativo ha de reseñarse que la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad[17], establecía en su artículo 1.2º quiénes eran las personas con discapacidad, que tras la modificación llevada a cabo por la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad[18], quedó considerada de la siguiente forma: «son personas con discapacidad aquellas que presenten deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad en igualdad de condiciones con los demás… Ello no obstante, a los efectos de esta Ley, tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento. En todo caso, se considerarán que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los 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 pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad».

Como ya se ha indicado, una vez derogada la anterior normativa por la LGDPD, es el apartado a) del artículo 2 donde se define qué debe entenderse por persona con discapacidad, concibiendo la discapacidad como «una situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás».

16 Lidón Heras, L., La convención sobre los Derechos de las personas con discapacidad. ¿Por qué una toma de conciencia? Una propuesta para los medios de comunicación. Editorial Universitaria Ramón Areces. Madrid, 2011, pág. 61.
17 «BOE» núm. 289, de 3 de diciembre de 2003.
18 «BOE» núm. 184, de 2 de agosto de 2011.

En la doctrina, Messía de la Cerda Ballesteros y Flores Rodríguez hacen referencia a la nueva definición de discapacidad formulada por la Organización Mundial de la Salud, insistiendo en la conveniencia de abandonar la idea preconcebida de la deficiencia como única característica de la persona a tener en cuenta para atender a la necesidad de eliminar las barreras arquitectónicas o de otra índole y revisar las normas sociales, políticas y culturales, así como a la promoción de un medio o entorno accesible para todos. Para dichos autores «el estado de discapacidad de una persona sería así el resultado de la interacción dinámica entre su problema de salud y los factores contextuales que comprenden, a la misma vez, elementos personales y medio ambientales. La discapacidad constituye una alteración anatómica o funcional con independencia de la causa que origine la misma»[19].

Los referidos autores consideran que «en cambio, hoy en día el interés general se ha desplazado hacia las dificultades que resultan para las personas discapacitadas propiamente dichas en su participación en la vida social y en el papel que el medio físico, la ciudad o el entorno más próximo -la propia vivienda- puede jugar en la agravación o atenuación de estos problemas. Sólo la realización efectiva del principio de accesibilidad universal en el hábitat inmediato de la persona puede conferir plena capacidad de obrar al individuo, de suerte que llevado el principio a sus máximas consecuencias, en ausencia de obstáculos o barreras no debería hablarse en puridad de discapacidad»[20].

Asimismo, como podría esperarse de un Estado social moderno, los beneficios que otorga la Ley se extienden a los extranjeros de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España, y su integración social[21].

Como corolario, debe afirmarse que cualquier persona con deficiencias físicas, sensoriales, mentales e intelectuales a largo plazo que impidan su plena participación en la vida social, política o cultural, son consideradas personas con discapacidad[22]. Pero, hay que advertir que, en sentido técnico, la discapacidad es una situación administrativa y la incapacitación un estado civil derivado de una sentencia firme. Como expresa Fernández de Buján «la relación entre incapacidad

---

19 Messía de la Cerda Ballesteros, j.a. y Flores Rodríguez, j., op. cit., pág. 1535.

20 Messía de la Cerda Ballesteros, j.a. y Flores Rodríguez, j., op. cit., pág. 1535.

21 «BOE» núm. 10, de 12 de enero de 2001. El art. 2 bis, letra e), al contener los principios reguladores respecto a las Administraciones Públicas en sus competencias en materia de extranjería deberán buscar «la efectividad del principio de no discriminación y, consecuentemente, el reconocimiento de iguales derechos y obligaciones para todos aquellos que vivan o trabajen legalmente en España, en los términos previstos en la Ley».

22 Vid. Art. 2. j) LGDPD.

y discapacidad es poliédrica. Así, no parece concebible, en la práctica, que una persona incapacitada no sufra algún tipo de discapacidad y, por el contrario, la mayoría de las personas con discapacidad no están incapacitadas, o bien porque no resulta necesario este grado de limitación de su capacidad de obrar o bien porque, no obstante su condición de personas incapacitadas de hecho, debido a la ausencia de capacidad para el autogobierno, no han sido incapacitadas por sentencia judicial»[23].

En el año 2009, el Instituto Nacional de Estadísticas señaló que en España había más de cuatro millones de personas con discapacidad, que junto con su entorno familiar, sumaban más de doce millones de personas que se ven afectadas de alguna manera por estos problemas físicos o psíquicos.

La sociedad ha cambiado su actitud hacia las personas con discapacidad, pues «hoy se establece que los problemas de la discapacidad son sociales más que individuales y que emanan de las barreras que existen en la sociedad más que de las limitaciones de los propios individuos. Esta nueva concepción de la discapacidad constituye una parte esencial del proceso de desarrollo de una comprensión adecuada de las respuestas sociales que deben ofrecerse a las personas con discapacidad para su plena inclusión social»[24].

Por su interés doctrinal, reproducimos las consideraciones que Munuera Gómez y Alemán Bracho realizan sobre la dependencia: «1. Dependencia física: Cuando se ha perdido el control de las funciones corporales y la interacción con los elementos físicos del entorno. Entre algunos casos se encuentran: las consecuencias de la esclerosis múltiple, las secuelas producidas por un traumatismo cerebral, las limitaciones tras un accidente cerebro vascular o ICTUS, o accidente (de tráfico o laboral), etc. 2. Dependencia psíquica o mental: Donde se pierde la capacidad de decidir o razonar adecuadamente sobre sus problemas o tomar decisiones ecuánimes sobre su vida. Por ejemplo: personas con discapacidad mental, enfermedad mental, demencia, enfermedad de Alzheimer, etc. 3. Dependencia sensorial: Se tiene alguna alteración en los sentidos, principalmente en el sentido de la vista y del oído. Esta situación, además de las barreras de accesibilidad de la sociedad ocasionan dificultades en la vida de la persona con dependencia sensorial (en desplazamientos, leer, realizar las tareas domésticas, conducir, trabajar, etc.). Por ejemplo: ceguera por diabetes, sordera en niños a causa de una meningitis, etc. 4. Dependencia mixta: Se inicia

23 Fernández de Buján, a., «Capacidad, discapacidad, incapacidad. Incapacitación». Revista de Derecho UNED, Núm. 9, 2011, pág. 86.
24 Munuera Gómez, m.p. y Alemán Bracho, c., Mediación y dependencia. Accesibilidad Universal, Thomson Reuters, Navarra, 2014, pág. 27.

a partir de una enfermedad que ocasiona disfuncionalidad de diversa índole, es decir, dependencia física con afectación de la movilidad asociada a problemas sensoriales, con afectación de habla, dificultad de ingesta de alimentos y reducción de comunicación con su entorno. En este tipo de dependencia se encontrarían las personas afectadas de parálisis cerebral, enfermedad de Parkinson, etc»[25].

Dentro del ámbito subjetivo de la accesibilidad, la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad[26], en el párrafo 3º de su artículo 1 establece «los derechos que esta Ley reconoce a las personas con minusvalía física podrán ejercitarse por los mayores de setenta años sin que sea necesario que acrediten su discapacidad con certificado de minusvalía».

Tal cobertura iguala a los ancianos (mayores de setenta años) con las personas aquejadas de minusvalías físicas a la hora de legitimarlos para solicitar obras de accesibilidad dentro del seno de las comunidades de propietarios, y en el ámbito de lo establecido en el párrafo 2º del artículo 1 de la misma Ley 15/1995, cuyo texto indica que: «las obras de adecuación de fincas urbanas ocupadas por personas minusválidas que impliquen reformas en su interior, si están destinadas a usos distintos del de la vivienda, o modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, se realizaran de acuerdo con lo prevenido en la presente Ley».

Por su parte, su Disposición Adicional Única establece que: «las obras de adaptación en el interior de las viviendas que pretendan realizar los usufructuarios con minusvalías y las personas mayores de setenta años sean o no minusválidos se someterán al régimen previsto en el artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos».

En el artículo 2 de la Ley que venimos estudiando, se recogen quienes son los beneficiarios de las medidas previstas en la misma. En el artículo 3, los requisitos necesarios para promover y llevar a cabo las obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma, consignando el 4 y siguientes el procedimiento de actuación. En su momento, nos ocuparemos con más detenimiento de dichos preceptos.

---

25 Munuera Gómez, m.p. y Alemán Bracho, c., op. cit., pág. 35.

26 «BOE» núm. 129, de 31 de mayo de 1995.

Nuestra Constitución, en su artículo 50 no sólo recoge la obligación de los poderes públicos de garantizar la suficiencia económica «a los ciudadanos de la tercera edad», sino que deben promover «su bienestar mediante un sistema de servicios sociales que atenderán sus problemas es pecíficos de salud, vivienda, cultura y ocio». No se puede olvidar, como acertadamente expresa González Martínez, que «respecto de los ancianos hay que tener en cuenta que el envejecimiento de los habitantes de una casa tiene como consecuencia la aparición de barreras arquitectónicas en la misma. Así una escalera que era medio normal de acceso del adulto o ciudadano medio, puede devenir una barrera arquitectónica para personas añosas, barrera importante si tenemos en cuenta que los accidentes constituyen la quinta causa de muerte en España»[27].

Debe sorprender el umbral de setenta años fijado por la Ley, pues en el ámbito de aplicación de las diversas normas reguladoras de los derechos de las personas mayores, se circunscribe a dos criterios: el cronológico y el político[28]. Desde el punto de vista cronológico, podríamos cifrar la edad de sesenta y cinco años como el referente general para que una persona sea considerada mayor[29], aunque la diversidad autonómica determina que esa edad pueda ser rebajada. Tal criterio cronológico se concreta en que atendiendo a diversas circunstancias de índole laboral y físico, aún no habiendo alcanzado esa edad, puedan considerarse a efectos jurídicos personas mayores[30].

---

27 González Martínez, j., «Régimen jurídico de las obras de accesibilidad a favor de mayores y discapacitados». Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Julio-Agosto 2008. Núm. 708, pág. 1627.

28 La Organización Mundial de la Salud define el envejecimiento activo como «el proceso de optimización de oportunidades de salud, participación y seguridad con el objetivo de mejorar la calidad de vida a medida que las personas envejecen».

29 Tras el RDL 5/2013, de 15 de marzo, de medidas para favorecer la continuidad de la vida laboral de los trabajadores de mayor edad y promover el envejecimiento activo, se cambió la edad de jubilación de 65 años por la de 67. En consecuencia, el art. 205 del RDL 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social refiere que, entre los requisitos para cobrar una pensión, se encuentran «a) Haber cumplido sesenta y siete años de edad, o sesenta y cinco años cuando se acrediten treinta y ocho años y seis meses de cotización, sin que se tenga en cuenta la parte proporcional correspondiente a las pagas extraordinarias».

30 Seijas Villadangos, e., afirma que tendrán también la condición de personas mayores «-Quienes cumplan la edad de jubilación como consecuencia de la aplicación de coeficientes reductores previstos legalmente para quienes hayan realizado actividades laborales especialmente penosas o peligrosas. –Sean pensionistas mayores de cincuenta años que estén afectados de incapacidad física, psíquica o sensorial en los casos en que sus circunstancias personales, familiares o sociales así lo requieran. –Personas mayores de cincuenta y cinco años que se encuentren en un reconocido estado de necesidad», Los derechos de las personas mayores, Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2004, pág. 11.

Por su parte, el criterio político consiste «en ostentar la condición política de ciudadano de la respectiva Comunidad Autónoma legisladora y ejecutora de los derechos de las personas mayores a que estamos aludiendo. En este sentido, los diferentes Estatutos de Autonomía señalan que la tenencia de la condición política de ciudadano de la respectiva Comunidad Autónoma se consigue al tener vecindad administrativa en cualquiera de los municipios integrados en el territorio de la Comunidad»[31].

Las personas con setenta o más años pueden encontrarse en diversas situaciones, que tendrán incidencia a la hora de solicitar medidas accesibles:

1) Pueden gozar de buena salud y de una total independencia para desarrollar sus actividades diarias, ejercer sus derechos comunitarios y cumplir sus obligaciones[32]. Es más, pueden tener plena autonomía para regir el curso de su vida, pues del tenor del artículo 200 CC si no tienen enfermedades o deficiencias persistentes de carácter físico o psíquico la persona podrá gobernarse por sí misma[33].

2) Hallarse incursas en causa legal de incapacitación que provoque un procedimiento judicial que pueda privarlas total o parcialmente de su capacidad de obrar y que declare la incapacitación judicial, su extensión o límites, determinando además, el régimen de tutela o guarda correspondiente.[34]. En estos casos, serían sus representantes legales los que deberían solicitar la adopción de medidas de accesibilidad.

Las personas mayores deben tener un "envejecimiento activo" que implica inclusión social, mediante su plena participación en asuntos sociales, económicos, educativos, políticos, culturales y cívicos como cualquier otra persona. Tal actitud, va más allá de mantenerse activos físicamente.

---

31 *Seijas Villadangos, e., op. cit., pág. 11.*

32 *Lasarte Álvarez, c. op. cit., pág. 160.*

33 *Para García Pons, a., «El impedimento de gobernarse por sí mismo resulta esencial, pues, aunque la deficiencia, discapacidad o enfermedad sea persistente en el tiempo, ello no será suficiente para declarar judicialmente la incapacidad si no impide a la persona gobernarse por sí misma», Las personas con discapacidad en el ordenamiento jurídico español, Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2008, págs. 63 y 64.*

34 *En este sentido, el art. 200 CC establece que «son causas de incapacitación las enfermedades o deficiencias persistentes de carácter físico o psíquico que impidan a la persona gobernarse por sí misma».*

En el presente trabajo, como se expresó en la introducción, nos centraremos en los derechos que corresponden a las personas con movilidad reducida -sean personas jóvenes con discapacidad o septuagenarios- respecto a la accesibilidad en las edificaciones, estudiando las medidas que han de adoptar para solicitar las obras de adecuación de los edificios.

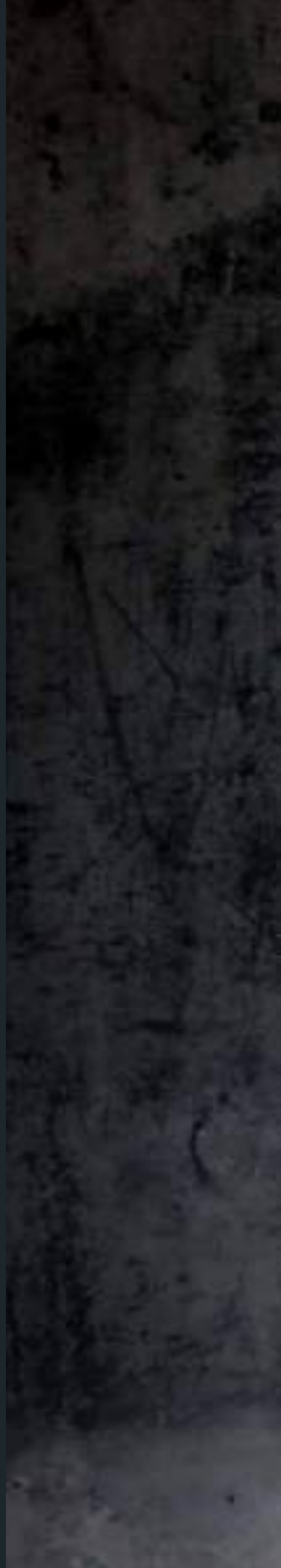
Debe recordarse que las personas con movilidad reducida tienen reconocido como principio básico inherente a su personalidad la "libertad de la toma de decisiones" en su propia vida, tanto para recibir información como para prestar consentimiento a actuaciones que les afecten. Pero, además, el artículo 6.2º LGDPD dispone que: «en todo caso, se deberán tener en cuenta las circunstancias personales del individuo, su capacidad para tomar el tipo de decisiones en concreto y asegurar la prestación de apoyo para la toma de decisiones». Por tanto, habrá que contar con el propio interesado, conocer sus puntos de vista y circunstancias particulares, para tratar de adecuar las reformas realizables a su singularidad.

2.2.4. Áreas de aplicación

Los planes de actuación de los poderes públicos respecto a la accesibilidad se centran en una amplia gama de sectores. La movilidad de todas las personas, incluidas las de movilidad reducida, exige intervenir en el diseño y ejecución de las obras de nueva planta y en las ampliaciones y reformas de las edificaciones ya existentes. Dichos planes transversales tienen que realizarse en diversos espacios y ámbitos, públicos y privados.

Recuérdese como en el artículo 9 in fine CIDPC, se indicaba que «estas medidas, que incluirán la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, se aplicarán, entre otras cosas, a: a) los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo». Puede afirmarse, por tanto, que el área de aplicación comprende: vías públicas, parques y jardines, acceso a playas, plazas, paseos y espacios peatonales, espacios feriales y de mercados, aparcamientos exteriores o como otros espacios análogos a los anteriores, transporte de servicio público, acceso a los medios de comunicación y mobiliario urbano. Pese al amplio espectro de focos constructivos donde se pueden adoptar medidas de accesibilidad, reiteramos que el presente estudio se contrae a la edificación, y entorno a ella, desarrollaremos los siguientes capítulos.

capítulo II:
la accesibilidad universal sobre la edificación en la ley y en la jurisprudencia



1. PERFILES HISTÓRICOS

La simple contemplación de nuestros edificios históricos, iglesias, catedrales o construcciones civiles, permite constatar que el concepto de accesibilidad estaba, por razones económicas y sociales, muy alejado de la cultura de generaciones pasadas. De hecho, a la mayoría de aquellos edificios se accedía por escaleras pronunciadas que hacían muy complicado su uso para las personas mayores o con movilidad reducida.

Se puede apreciar, igualmente, en muchos de los edificios señoriales de los siglos XIX y XX, la existencia de ascensores instalados tras tener que superar múltiples escalones y la inexistencia de rampas de acceso. En definitiva, ello era reflejo de una despreocupación social por la accesibilidad universal.

En el informe realizado por el Instituto Nacional de Estadística en el año 2011, se constata que en España existían 25.208.623 viviendas, habiéndose incrementado en 4.262.069 (un 20%) en una década. Nos encontramos ante un parque inmobiliario muy antiguo[35]; de hecho, un 20% de las viviendas existentes en nuestro país se han construido en los últimos 5 años, más del 30% son anteriores a los años sesenta del pasado siglo, siendo el 8,1% de los edificios anteriores en su construcción al año 1900.

El Observatorio de Accesibilidad Universal en la Vivienda en España 2013, realizado por la Fundación ONCE, recoge el estudio llevado a cabo por el Instituto Nacional de Estadística al efecto, y para el cual «un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona, lo que se investiga en campo en relación exclusivamente con disponer o no de ascensor; es decir, no incluye ningún parámetro que determine la idoneidad en cuanto a la accesibilidad de dichos elementos»[36]. En este sentido, en el año 2011, el 21,8% de los edificios eran accesibles.

---

35 *Echeverría Summers, f.m., (coordinado por Bercovitz Rodríguez-Cano, r.), Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Thomson Reuters. Aranzadi. 5ª Edición. Navarra, 2014, pág. 381. Afirma este autor que «el objetivo de favorecer la accesibilidad universal de las edificaciones es un objetivo de política social loable, ya que con ello se pretende facilitar la vida independiente de un importante colectivo de personas, facilitando la accesibilidad de éstas a las edificaciones y con ello el pleno desarrollo de su personalidad. No obstante, lamentablemente, con cierta frecuencia se encuentra en su aplicación práctica con las dificultades materiales que representa la propia estructura o fábrica de las edificaciones antiguas».*

36 *Observatorio de la accesibilidad universal en la vivienda en España 2013, Fundación ONCE, 2013, pág. 30.*

Existe una variable muy significativa digna de mención: a mayor número de plantas de que conste el edificio, mayor porcentaje de las viviendas son accesibles[37]. Lógicamente, los nuevos edificios están mejor diseñados y estructurados, contando con mejores instalaciones de accesibilidad, con rampas o ascensores. También los edificios con pocas plantas están incluyendo en su configuración la instalación de actuaciones accesibles como servicios necesarios para todos los vecinos y no solamente para personas con movilidad reducida.

Asimismo, resultan muy interesantes los datos que aporta el Informe Especial "El Parque Residencial sin Ascensor en Andalucía: Una Apuesta por la Accesibilidad", presentado en el Parlamento de Andalucía en fecha 28 de abril de 2011 por el Defensor del Pueblo Andaluz. En el mismo se indica que en la «Comunidad Autónoma de Andalucía, el 50,29% de las viviendas situadas en edificios de 3 o más plantas carecen de ascensor. Ello supone que 580.761 viviendas carecen de estas instalaciones. Si consideramos que el promedio de ocupación de las viviendas en Andalucía es de 3,04 personas, un total de 1.765.513 personas viven en inmuebles de estas características». Sin duda, todo ello constituye una situación preocupante que, como concluye el informe, «genera un importante obstáculo, en términos de calidad de vida, para estos residentes, pero reviste tintes dramáticos cuando pensamos en términos de accesibilidad, en las personas discapacitadas y en el colectivo, cada vez de más entidad de las personas mayores»[38].

De los datos estadísticos referidos anteriormente, se constata que en las últimas décadas hemos avanzado en la calidad de nuestros edificios, y con ello, el establecimiento de medidas de accesibilidad; pero aún estamos muy lejos de tener un óptimo parque inmobiliario accesible.

---

37 *La serie de número de plantas de los edificios y la accesibilidad es significativa. Los edificios de 1 planta son accesibles en un 25,5 %; los de 5 plantas el 29,7 %; los de siete plantas en un 47,0 %, y los de 10 o más plantas en un 60 %. Lo que induce a pensar que al utilizar sistemas constructivos más modernos se tienen en cuenta las más novedosas normas de accesibilidad.*

38 *http://www.defensordelpuebloandaluz.es/jornada-el-parque-residencial-sin-ascensor-en-andalucia.*

2.- LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL

2.1. Marco superior

Tras muchos años sin que el legislador se ocupara del tema, disponemos hoy de una normativa reguladora de la accesibilidad universal. Todo ha partido del influjo de una conciencia social cada vez más sensibilizada con las personas de movilidad reducida, y que principios generales a los que se refiere el artículo 1.4 CC como fuente del derecho, hayan sido recogidos en la Constitución Española alcanzando así su más alto rango y vigencia. Así, han surgido también múltiples normas emanadas tanto del Estado como de las Comunidades Autónomas.

Nuestra Carta Magna recoge tales principios en los siguientes artículos:

- Artículo 9.2: «Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social».

- Artículo 10: «1. La dignidad de la persona, los derechos inviolables que le son inherentes, el libre desarrollo de la personalidad, el respeto a la ley y a los derechos de los demás son fundamento del orden político y de la paz social. 2. Las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la constitución reconoce se interpretarán de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España».

- Artículo 14: «Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social».

- Artículo 24.1: «Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión».

- Artículo 33: «1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido de acuerdo con las leyes. 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes».

- Artículo 47.1: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación».

- Artículo. 49: «Los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y los amparará especialmente para el disfrute de los derechos que este Titulo otorga a todos los ciudadanos».

Proclama la Constitución, en los anteriores preceptos, principios sobre la atención especializada y el especial amparo para el disfrute de los derechos hacia los que llama "disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos". Estos principios dogmáticos, convertidos en rectores de la política social y económica de nuestro país, han tenido consecuencias jurídicas trascendentes en leyes específicas de protección como seguidamente analizaremos.

2.2. Normativa Estatal

En cumplimiento de los anteriores principios constituciones, han visto la luz las siguientes normas:

1).- En el año 1982 se publicó la Ley de integración social de las personas con discapacidad. Ley 13/1982, de 7 de abril (LISMI)[39]. Fue la primera Ley aprobada en España dirigida a regular la atención y los apoyos a las personas con movilidad reducida y sus familias, en el marco de los artículos 9, 10, 14 y 49 CE. Dicha Ley participaba de la idea de que el amparo especial y las medidas de equiparación para garantizar los derechos de las personas con discapacidad debían basarse en apoyos complementarios, ayudas técnicas y servicios especializados que les permitieran llevar una vida normal en su entorno. Estableció un sistema de prestaciones económicas y servicios, medidas de integración laboral, de

39 «BOE» núm. 103, de 30 de abril de 1982.

accesibilidad y subsidios económicos, y una serie de principios que posteriormente se incorporaron a leyes de distintas áreas como sanidad, educación y empleo[40].

2).- Posteriormente, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, a la que ya hemos hecho referencia, supuso un renovado impulso a las políticas de equiparación de las personas con movilidad reducida, centrándose especialmente en dos estrategias de intervención: la lucha contra la discriminación y la accesibilidad universal. Sirve de norma fundamental, al venir a aclarar la situación, a ordenar y rellenar el vacío existente de un marco legal amplio. Igualmente, en relación a ella, deben estructurarse y ampararse las normas urbanísticas autonómicas.

Dicha Ley 51/2003, preveía también el establecimiento de un régimen de infracciones y sanciones que se hizo realidad con la aprobación de la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, que establecía el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad[41].

3).- El Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se fijan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los accesos públicos urbanizados y edificaciones[42].

4).- La Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con discapacidad, modificó la citada Ley 51/2003 con importantes consecuencias en el ámbito inmobiliario como se verá. Ha de recordase que la Convención supone la consagración del enfoque de derechos

---

40 *Para el Observatorio de la accesibilidad universal en la vivienda en España 2013 la «LISMI supuso un marco legal moderno y progresista en el conjunto de Europa que se convirtió en la piedra angular del sector social de la discapacidad. La LISMI establece básicamente los criterios necesarios para la integración de las personas con discapacidad en todos los ámbitos de la sociedad. Esta ley sienta las bases para la toma en consideración de la accesibilidad en ámbitos como el urbanismo y la edificación pública, pero también privada. La administración pública debe velar por este objetivo mediante la articulación de un marco legislativo y partidas presupuestarias que faciliten la implantación de la accesibilidad y la adaptación de los espacios a personas con discapacidad», op. cit., pág.25.*

41 *«BOE» núm. 310, de 27 de diciembre de 2007.*

42 *«BOE» núm. 113, de 11 de mayo de 2007.*

de las personas con discapacidad de modo que las considera como sujetos titulares de derechos y, por esto motivo, los poderes públicos están obligados a garantizar que el ejercicio de esos derechos sea pleno y efectivo.

5).- El Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad. Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre (LGDPD). Este texto lleva a cabo una labor de refundición y, por considerarlas integradas dentro de su texto, deroga en su Disposición Derogatoria Única cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el texto de la Ley General de las Personas con Discapacidad y de su inclusión social, y, en particular, por considerarlas integradas en dicho texto refundido: «a).- La Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de las personas con discapacidad. b).- La Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. c).- La Ley 49/2007, de 26 de diciembre, sobre el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad».

6).- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre[43], por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Esta ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garanticen, entre otras cosas, la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.

Dicha norma aborda en gran parte de su articulado aspectos relativos a la accesibilidad universal, que de forma resumida exponemos a continuación:

En su artículo 2, entre las definiciones, conceptúa como "Infravivienda: «la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de … y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación». También se abordan

43 «BOE» núm. 261 de 31 de octubre de 2015.

los ajustes razonables que deben realizarse para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica. Sobre dicho tema nos ocuparemos en capítulos posteriores[44].

Por su parte, en su artículo 5, entre los «Derechos del ciudadano", incluye en la letra b: "Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate».

En su artículo 9, al tratar la positiva participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificaciones, dispone que éstas deben buscar aquellas «que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de cumplimiento del deber legal de conservación, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética».

Es oportuno subrayar el artículo 15, que trata sobre el contenido del derecho de propiedad del suelo y los deberes y cargas de los propietarios. Reseña de forma clara que entre los deberes se encuentran, entre otros, según el tenor de la letra b): «Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos»; lo que reafirma que la accesibilidad universal en la edificación no es un capricho pasajero, si no que conlleva una obligación que debe mantenerse y conservarse en todo momento.[45]

Por último, la Ley del Suelo, en sus artículos 24 y 29, respectivamente, aborda la ocupación de «espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal», así como instalarlos en espacios privativos; tratando el último capítulo citado

---

44 *El art. 4.4 LS también aborda la posibilidad de imposición de determinadas obras, incluidas las de accesibilidad universal por las Administraciones públicas, de cuya materia también nos ocuparemos más adelante.*

45 *En este sentido, establece el art. 20. c) LS que, entre los criterios básicos de utilización del suelo deben encontrarse «los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente».*

del Informe de Evaluación de los Edificios, consignando que, entre los requisitos que deben contener, además de la conservación del edificio, se encuentra cumplir la normativa vigente sobre la accesibilidad universal.

7).- Junto a la legislación reseñada, como guía más concreta para la realización de actuaciones accesibles en la edificación, han de señalarse las siguientes normas:

a).- En edificios de nueva construcción:

- La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación[46], cuyo contenido se estudiará en el Capítulo siguiente.

- El Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo[47], que ha sufrido diversas modificaciones, será analizado igualmente en el Capítulo siguiente por tener una trascendencia práctica sobresaliente.

Es preciso hacer la advertencia de que aunque las normas antes citadas se reseñen dentro del epígrafe "edificios de nueva construcción", para los que realmente están generadas, los criterios impuestos por dichas normas habrán de ser tenidos en cuenta en los edificios terminados o antiguos cuando se acometan obras de reformas, ampliación o modificación. De hecho, las exigencias establecidas en el artículo 3 LOE en cuanto a los requisitos de la edificación, no solo se refieren en su construcción sino también en relación con su conservación y mantenimiento. Dejamos para su momento oportuno un análisis más explícito de lo que ahora anunciamos.

b).- En los edificios ya construidos:

46 *«BOE» núm. 266, de 6 de noviembre de 1999.*
47 *«BOE» núm. 74, de 28 de marzo de 2006.*

- La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal[48], con la importante reforma operada en sus artículos 10 y 17 por la Disposición Final Primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas[49], que cumple el fomento de las tres R (rehabilitación, regeneración y renovación urbana), buscando una «auténtica reconversión del sector de la construcción e inmobiliario, tradicional locomotora de la economía y la creación de empleo»[50].

- La Ley 15/1995, de 30 de mayo, de límites de dominio y supresión de barreras arquitectónicas, a la que ya nos hemos remitido, y que se refiere a los titulares, usuarios o trabajadores empleados en vivienda que sufran minusvalías acreditadas administrativamente, así como las personas mayores de setenta años con disminución permanente para andar o superar barreras arquitectónicas, y el procedimiento para tramitar la realización de obras de adecuación de los elementos comunes a sus necesidades. Realmente, estamos ante una Ley clave y fundamental en el tema de accesibilidad objeto del presente trabajo.

Ambas leyes, que serán abordadas en el Capítulo IV, definen en nuestro Ordenamiento jurídico lo que Messía de la Cerda y Flores Rodríguez califican como «espacio jurídico privado para la adaptación a criterios de accesibilidad universal; es decir, el conjunto de herramientas que el Derecho privado, más concretamente el Derecho Civil, pone a disposición de los propietarios y usuarios del inmueble para adaptar el edificio colectivo a las necesidades de accesibilidad respecto de todos sus integrantes»[51].

8).- Además de la principal normativa indicada en relación a la accesibilidad en la edificación, en general, sobre la accesibilidad universal, hemos de reseñar la siguiente normativa estatal:

- Real Decreto 3250/1983, de 7 de diciembre[52], por el que se regula el uso de perros-guía para deficientes visuales. Esta normativa, poco conocida, en la actualidad y dadas las modernas técnicas de adiestramiento

48 «BOE» núm. 176, de 23 de julio de 1960.
49 «BOE» núm. 153, de 27 de junio de 2013.
50 Aranguren Urriza, f. j., «Notas sobre la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013, de rehabilitación y su repercusión en la práctica notarial», Revista Jurídica del Notariado, Núm. 86-87, pág. 373.
51 Messía de la Cerda Ballesteros, j.a. y Flores Rodríguez, j., op. cit., pág. 1538.
52 «BOE» núm. 1, de 2 de enero de 1984.

y atención sanitaria de perros-guía[53], constituye un medio auxiliar de singular importancia para el acceso a los lugares, edificios y transportes públicos, y en definitiva para su integración en la sociedad. Por ello, en el tema que nos ocupa, las Comunidades de vecinos deben estar al tanto que la ayuda de estos perros-guía pueden proporcionar la accesibilidad para sus dueños con deficiencia visual, eso sí, pudiendo exigir determinados requisitos sanitarios o acreditación oficial del adiestramiento del animal[54].

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados[55].

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero[56], por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible[57], cuyo objeto era «introducir en el ordenamiento jurídico las reformas estructurales necesarias para crear condiciones que favorezcan un desarrollo económico sostenible»[58]. Debe destacarse el propósito gubernamental de establecer «modelos o referencias de reporte, todo ello de acuerdo con los estándares internacionales en la materia» como indica el último párrafo del artículo 39.1º. En este sentido, hace diversas alusiones importantes, a nuestro juicio, en materia de accesibilidad. Una de ellas, en su artículo 39.2º, contempla que dentro de tales estándares están el «respeto a los derechos humanos, mejora de las relaciones laborales, promoción de la integración de la mujer, de la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, de la igualdad de oportunidades y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y del consumo sostenible»; y otra, al sostener que debe prestarse «especial atención a los criterios de eficiencia económica, y también a los criterios medioambientales y de eficiencia energética,

---

53 *El art. 2 RD 3250/1983, indica que «a los efectos previstos en la presente norma, tendrá la consideración de perro-guía aquel del que se acredite haber sido adiestrado en centros nacionales o extranjeros de reconocida solvencia, para el acompañamiento, conducción y auxilio de deficientes visuales».*
54 *Vid. art. 3 RD 3250/1983, de 7 de diciembre.*
55 *«BOE» núm. 61, de 11 de marzo de 2010.*
56 *«BOE» núm. 61, de 11 de marzo de 2010.*
57 *«BOE» núm. 55, de 5 de marzo de 2011-.*
58 *Art. 1.*

a la accesibilidad para personas de movilidad reducida»[59]. De manera que, ciertamente esta crucial norma dibuja un panorama positivo en materia de accesibilidad universal.

- Ley 26/2011, de 1 de agosto, ya citada, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que modificó la LPH respecto al sistema de obras de accesibilidad solicitadas por un propietario a favor de personas con discapacidad. Esta Ley, introdujo una limitación adicional, las obras de supresión de barreras estaban también sujetas a que en el edificio no existiese alguna unidad familiar cuyos ingresos anuales fueran inferiores a 2,5 veces el IMPREM[60] o ayudas públicas con las que se puede conseguir que las obras se sitúen por debajo del 33 % de sus ingresos anuales.

- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas[61], que modifica diversos artículos de la Ley de Propiedad Horizontal, tratando de potenciar en la ciudadanía la cultura de la rehabilitación de edificios por encima de la realización de nuevas construcciones. En el presente trabajo haremos alusión a esta importante e innovadora Ley.

9).- Existe otra muy diversa normativa sobre la accesibilidad a cuyo estudio no entramos por apartarse del objeto de nuestro trabajo[62].

---

59 *Art. 73.3 LES.*

60 *El IPREM es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo, entre otros.*

61 *«BOE» núm. 153, de 27 de junio de 2013.*

62 *Real Decreto 366/2007, de 16 de marzo, por el que se establecen las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad en sus relaciones con la Administración General del Estado («BOE» núm. 72, de 24 de marzo de 2007); Ley 27/2007, de 23 de octubre, por la que dentro del marco legislativo de los derechos de las personas con discapacidad se reconocen las lenguas de signos españolas y se regulan los medios de apoyo a la comunicación oral de las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas, que reconoce el derecho de libre opción de las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas al aprendizaje, conocimiento y uso de lenguas de signos españolas, y a los distintos medios de apoyo a la comunicación oral, lo que constituye un factor esencial para su inclusión social («BOE» núm. 255, de 24 de octubre de 2007); Real Decreto 1494/2007, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones básicas para el acceso de las personas con discapacidad a las tecnologías, productos y servicios relacionados con la sociedad de la información y medios de comunicación social («BOE» núm. 279, de 21 de noviembre de 2007); y el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas*

2.3 Normativa Autonómica

Nuestro texto Constitucional atribuye a las Comunidades Autónomas en su artículo 148.1º.3 competencia en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. En cumplimiento de este impulso constitucional se ha llevado a cabo un exceso regulador, que puede provocar una divergencia en función de la localización del inmueble, que, en algunos casos, puede conculcar el derecho de igualdad consagrado en la Constitución en su artículo 149.1º.1 al establecer que «el Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: 1º. La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales».

Las Comunidades Autónomas gozan de competencia exclusiva en urbanismo y vivienda (artículo 148.3º CE), pero el Estado se encuentra autorizado para regular las condiciones básicas que garanticen el trato de igualdad a todos los españoles, lo que puede traducirse en limitaciones o servidumbres para evitar tales desigualdades. En este sentido, podemos afirmar que las exigencias referentes a la construcción tienen carácter esencial y se encuentran en la Ley de Ordenación del Territorio y en el Código Técnico de la Edificación.

La Exposición de Motivos del Real Decreto 173/2010, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, establece que: «la existencia de diferentes leyes y reglamentos de ámbito autonómico sin un referente unificador pone en cuestión la igualdad y la no discriminación entre las personas con discapacidad de diferentes comunidades autonómicas». Pero el mismo Código Técnico de la Edificación en su artículo 12.9º, relativo a la exigencia básica SUA.9, tiene frente a la legislación de las Comunidades Autónomas carácter básico.

Del mismo modo, ya la derogada Ley 51/2003 en su Disposición Final Decimocuarta expresaba que «se dicta al amparo de la competencia exclusiva del Estado para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, conforme al artículo 149.1º.1 de la Constitución». Ello indica, definitivamente, que la legislación autonómica referida a la materia de accesibilidad deberá respetar los criterios básicos consagrados en el Código Técnico de la Edificación, por lo que el documento básico

---

de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad («BOE» núm. 290, de 4 de diciembre de 2007).

DB-SUA9: de seguridad de utilización y accesibilidad que desarrolla el artículo 12.9º CTE servirá de referencia a la hora de proyectar el inmueble como también al realizar las obras de adaptación de un edificio ya construido.

No obstante, no deja de llamar la atención que se promulgue una Ley estatal sobre la ordenación de la edificación cuando el Estado carece de competencia sobre viviendas y urbanismo que pertenece a las Comunidades Autónomas por mandato del artículo 148.1º.3 CE. De hecho, ciertas Comunidades Autónomas ya han promulgado normas con el mismo fin que la LOE, como asegurar la calidad de las edificaciones mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la protección de los intereses de los usuarios, y, también se han promulgado múltiples Decretos autonómicos relativos al control de las edificaciones, en muchos de los supuestos, coincidiendo las medidas autonómicas con las previstas en la LOE.

En la doctrina, con el objeto de ofrecer una adecuada comprensión de la distribución competencial, Cordero Lobato ofrece las siguientes consideraciones: «1) El título competencial sobre vivienda sólo viene identificado en función de la materia objeto de regulación, pero en este espacio material son constitucionalmente admisibles desarrollos normativos fruto del ejercicio de otras competencias. En efecto, en la regulación de la vivienda y el urbanismo, la competencia autonómica está limitada por la reserva competencial del Estado sobre las técnicas de resolución de conflictos que pertenezcan al Derecho privado (cfr. la jurisprudencia constitucional recaída sobre diversas normas autonómicas sobre consumo y comercio). Sólo el Estado es competente para imponer obligaciones de cuya contravención se responda frente a otro particular. 2) Si las normas autonómicas que establecen obligaciones de los agentes de la edificación admiten una interpretación según la cual su contravención sólo genere efectos jurídico-administrativos (vgr. una sanción administrativa), entonces su constitucionalidad está salvada (cfr. nuevamente la jurisprudencia constitucional sobre consumo y comercio). 3. La competencia autonómica sobre vivienda concurrirá también con la competencia estatal sobre ciertas finalidades normativas que deban realizarse en las viviendas y edificaciones (p.ej., sanidad, protección del medio ambiente, régimen energético, defensa del patrimonio cultural y monumental, etc.)»[63].

63 , «Capítulo 5. La distribución de competencias en la regulación de la edificación», en Régimen Jurídico de la Edificación. Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación, Ángel Carrasco Perera, Encarna Cordero Lobato y Mª. Carmen González Carrasco, Thomson Aranzadi, Navarra, 2007, pág. 97.

Por su parte, constituye reiterada doctrina del Tribunal Constitucional, la establecida, entre otras, por la sentencia de 2 de abril de 2009[64], al señalar que «la garantía institucional de la autonomía local reconocida en los artículos 137 y 140 de la Constitución (RCL 1978.2836) tiene un contenido mínimo que el legislador debe respetar y que se concreta, básicamente, en el "derecho de la comunidad local a participar a través de órganos propios en el gobierno y administración de cuantos asuntos le atañen, graduándose la intensidad de esta participación en función de la relación existente entre los intereses locales y supralocales dentro de tales asuntos o materias" (STC 240/2006, de 20 de julio (RTC 2006.240), recogiendo lo declarado en las anteriores SSTC 32/1981 (RTC 1981.32) y 40/1998 (RTC 1998.40))».

A raíz de ello, como señalan Messía de la Cerda y Flores Rodríguez, conforme al artículo 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local[65], el municipio también ejerce competencias en esta materia (ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística). Dichos autores continúan afirmando que «en consecuencia, en el proceso de averiguación del marco jurídico de referencia habrá que tener en cuenta en muchas ocasiones las normas urbanísticas que, en forma de ordenanza municipal, acompañan al Plan General de Ordenación Urbana de cada localidad; y, por ende, la forma en que cada municipio puede llegar a definir, si quiera parcial o tangencialmente, las necesarias exigencias en materia de accesibilidad universal en el proceso de construcción del edificio con respecto del marco estatal y autonómico»[66].

Por último, refieren Messía de la Cerda y Flores Rodríguez, que «aun tratándose de una realidad universal, resulta paradójico que ello pueda obligar a la aplicación de normas de conflicto fijando los puntos de conexión que remitan, en cada caso a una u otra norma. La regla general a aplicar debiera ser el de la lex rei sitae conforme a lo dispuesto en los artículos 10.1 por remisión, a su vez, del artículo 16.1 del Código Civil; si bien tratándose del ejercicio de derechos personales como la solicitud de una subvención o ayuda pública a título individual en relación con la adaptación de un inmueble que no constituya el domicilio del solicitante, el tema puede llegar a resultar más complejo»[67].

A estos efectos, es conveniente citar el contenido de los artículos 10.1 y 16.1 CC:

---

64 STC de 2 de abril de 2009 (RJ 2009,2961).
65 «BOE» núm. 80, de 3 de abril de 1985.
66 Messía de la Cerda Ballesteros, J.A y Flores Rodríguez, J., op. cit., pág. 1540.
67 Messía de la Cerda Ballesteros, J.A y Flores Rodríguez, J., op. cit., pág. 1540.

«Artículo 10.1 CC: la posesión, la propiedad, y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen».

«Artículo 16.1 CC: los conflictos de leyes que puedan surgir por la coexistencia de distintas legislaciones civiles en el territorio nacional se resolverán según las normas contenidas en el capítulo IV con las siguientes particularidades»

Es plausible que las Comunidades Autónomas hayan asumido atribuciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas a través de normas de diversa índole y alcance. Son las siguientes:

Andalucía: Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte[68]; Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad[69]; y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte[70]. Lamentablemente, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con sus últimas modificaciones, no incluye el tema de la "accesibilidad universal" en su texto[71].

Aragón: Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación[72]; y el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del gobierno de Aragón por el que se regula la Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transporte y de la comunicación[73]. Por su parte, Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón[74], en el artículo 35, aborda de pasada "la accesibilidad" como una obligación inherente al derecho de propiedad.

---

68 «BOJA» núm. 44, de 23 de mayo de 1992.
69 «BOJA» núm. 45, de 17 de abril de 1999.
70 «BOJA» núm. 140, de 21 de julio de 2009.
71 «BOJA» núm. 154, de 31 de diciembre de 2002.
72 «BOA» núm. 44, de 18 de abril de 1997.
73 «BOA» núm. 31, de 15 de marzo de 1999.
74 «BOA» núm. 110, de 23 de mayo de 2013.

Asturias: Ley 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras[75]; Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico[76]. Ha de añadirse que, el DL 1/2004, de 22 de abril, aprobó el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo en Asturias[77], refiriéndose en tres ocasiones a la necesidad de establecer medidas de accesibilidad y, en lo que concierne a este trabajo, dispone el artículo 5, que entre las Facultades Urbanísticas se encuentran las de «Establecer las disposiciones destinadas a facilitar la accesibilidad y utilización de los espacios, edificios, locales y servicios, promoviendo la supresión o evitando la aparición de barreras u obstáculos que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento de las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial, en el marco de la legislación sectorial».

Canarias: Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación[78]; y el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995[79]. Por otra parte, llama la atención que el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo[80], por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, no haga ninguna referencia a la accesibilidad.

Cantabria: Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación[81]. Como sucedía con la Comunidad anterior, no se incluye ninguna referencia a la "accesibilidad" en Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.[82]

Castilla-La Mancha: Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras[83]; y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del código de accesibilidad[84]. Tampoco indica nada sobre accesibilidad el Decreto Legislativo 1/2010,

75 «BOPA» núm. 89, de 19 de abril de 1995.
76 «BOPA» núm. 134, de 11 de junio de 2003.
77 «BOPA» núm. 97, de 27 de Abril de 2004.
78 «BOIC» núm. 50, de 24 de abril de 1995.
79 «BOIC» núm. 150, de 21 de noviembre de 1997.
80 «BOIC» núm. 60, de 15 de mayo de 2000.
81 «BOIC» núm. 50, de 24 de abril de 1995.
82 «BOC» núm. 128, de 4 de Julio de 2001.
83 «DOCM» núm. 32, de 24 de junio de 1994.
84 «DOCM» núm. 54, de 5 de diciembre de 1997.

de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística[85].

Castilla y León: Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras[86]. Guarda silencio sobre este tema la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León[87].

Cataluña: Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (en la actualidad derogada)[88]; Decreto 135/1995, de 24 de marzo, de desarrollo de la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y de aprobación del Código de accesibilidad[89]; y la Ley 13/2014, de octubre, de accesibilidad[90], resultando especialmente importante para este trabajo la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales (concretamente al régimen de propiedad horizontal –artículos 553-1 al 553-59), recogiendo algunos artículos semejantes a los de la LPH.[91]

Extremadura: Ley 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad (en la actualidad derogada)[92]; Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad (en la actualidad derogada)[93]; y Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal[94]. La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura[95], tampoco trata en su articulado la accesibilidad.

---

85 «DOCM» núm. 97, de 21 de Mayo de 2010.
86 «BOCYL» núm. 123, de 1 de julio de 1998.
87 «BOCL» núm. 70, de 15 de Abril de 1999.
88 «BOE» núm. 307, de 24 de diciembre de 1991.
89 «DOGC» núm. 2043, de 28 de abril de 1995.
90 «BOE» núm. 281, de 20 de noviembre de 2014.
91 La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda «DOGC» núm. 5044 de 09 de Enero de 2008, en dos partes de su articulado hace alusión a la "accesibilidad", indicando en su art. 1, letra c) como uno de los objetivos que persigue es fijar «los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y las medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación».
92 «DOE» núm. 77, de 3 de julio de 1997.
93 «DOE» núm. 22, de 20 de febrero de 2003.
94 «BOE» núm. 315, de 30 de diciembre de 2014.
95 «DOE» núm. 1, de 03 de Enero de 2002.

Galicia: Decreto 286/1992, de 8 de octubre, de accesibilidad y eliminación de barreras[96]; Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma[97]; y el Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras[98]. Tampoco la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia[99] se ocupa en ninguna parte de su texto de la accesibilidad. No sucede lo mismo con Ley 8/2012, de 29 de junio[100], de vivienda de Galicia, que hace alusión a la importancia de este asunto en cuatro partes de su texto[101].

Islas Baleares: Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas[102]; y el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas[103]. También debemos destacar la Ley 2/2014, de 25 de marzo[104], de ordenación y uso del suelo, que en su texto recoge ocho referencias a la accesibilidad universal. De hecho, en el capítulo 3. l) establece como objetivos urbanísticos «atender el principio de accesibilidad universal». Asimismo, reitera que dentro del derecho de propiedad está la conservación y "accesibilidad" de los inmuebles como determina el artículo 22.2º[105].

La Rioja: Ley 5/1994, de 19 de julio, de supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad[106]; y el Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad en relación con las barreras urbanísticas y arquitectónicas, en desarrollo parcial de la Ley 5/1994, de 19 de julio[107]. La Ley 5/2006, de 2 de mayo, de

---

96 «DOG» núm. 205, de 21 de octubre de 1992.
97 «BOE» núm. 166, de 29 de agosto de 1997.
98 «DOG» núm. 41, de 29 de febrero de 2000.
99 «DOG» núm. 252, de 31 de Diciembre de 2002.
100 «DOG» núm. 141 de 24 de Julio de 2012.
101 Aborda esta materia en el Preámbulo y arts. 5 y 99.
102 «BOE» núm. 197, de 18 de agosto de 1993.
103 «BOIB» núm. 157, de 29 de octubre de 2010.
104 «BOIB» núm. 43 de 29 de Marzo de 2014.
105 Otros artículos que tratan de la accesibilidad son: 42. g); 44. j); 72. d); 117. a); 118. b; y Disposición Transitoria Tercera, letra e).
106 «BOLR» núm. 91, de 23 de julio de 1994.
107 «BOLR» núm. 19, de 20 de mayo de 2000.

Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja[108], como otras normativas urbanísticas autonómicas no hace ninguna alusión a la accesibilidad.

Madrid: Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas[109]; y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas[110]. La Comunidad de Madrid tampoco incluye ningún aspecto de accesibilidad en su Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo[111].

Murcia: Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general[112]; Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la Edificación[113]; Ley 10/2009, de 30 de noviembre, de Creación del Sistema Integrado de Transporte Público de la Región de Murcia y Modernización de las Concesiones de Transporte Público Regular Permanente de Viajeros por Carretera[114]. La reciente Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia[115] incluye en su texto en nueve ocasiones la palabra "accesibilidad", desde el preámbulo Cuatro y en diversos artículos[116].

Navarra: Decreto Foral 74/1987, de 26 de marzo, sobre eliminación de barreras arquitectónicas en obras y construcciones propias o subvencionadas por la administración[117]; Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, modificada por la Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo[118]; Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales[119]; Decreto 57/1990, de 15 de junio de 1990, por el que se aprueba el Reglamento

---

108 *«BOLR» núm. 59 de 4 de mayo de 2006.*
109 *«BOCM» núm. 152, de 29 de junio de 1993.*
110 *«BOCM» núm. 96, de 24 de abril de 2007.*
111 *«BOCM» núm. 177 de 27 de julio de 2001.*
112 *«BORM» núm. 102, de 4 de mayo de 1995.*
113 *«BORM» núm. 29, de 4 de febrero de 2006.*
114 *«BORM» núm. 278, de 1 de diciembre de 2009.*
115 *«BORM» núm. 77, de 06 de Abril de 2015.*
116 *Arts. 5. 10) y 11); 110; 117. i); 124. h); 123. 1; 173. 8 y 183. 1.*
117 *«BON» núm. 42, de 8 de abril de 1987.*
118 *«BON» núm. 86, de 15 de julio de 1988.*
119 *«BON» núm. 88, de 17 de julio de 1989.*

para eliminación de barreras físicas y sensoriales en los transportes[120]; y Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas[121]. Guarda silencio también sobre la accesibilidad universal la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo[122].

País Vasco: Decreto 59/1981, de 23 de marzo, sobre normativa para la supresión de barreras urbanísticas[123]; Decreto 291/1983, de 19 de diciembre de 1983, sobre normativa para la supresión de barreras arquitectónicas[124]; Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad[125]; Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación[126]. Por su parte, nada dice sobre accesibilidad universal la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo[127].

Valencia: Ley 1/1998, de 5 de mayo, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación[128]; Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano[129]; y la Ley 9/2009, de 20 de noviembre, de la Generalitat, de Accesibilidad Universal al Sistema de Transportes[130]. La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana[131], contiene en su texto once veces el término accesibilidad. Es interesante que el artículo 12.3º encuadra, como parte de la mejora de la calidad de vida de las ciudades, el que «la ordenación de usos y el diseño urbano atenderán a los principios de accesibilidad universal y de movilidad sostenible»"[132].

---

120 «BON» núm. 37, de 26 de marzo de 1990.
121 «BON» núm. 46, de 14 de abril de 2010.
122 «BON» núm. 156 de 27 de diciembre de 2002.
123 «BOPV» núm. 19, de 21 de mayo de 1981.
124 «BOPV» núm. 18, de 27 de enero de 1984.
125 «BOPV» núm. 246, de 24 de diciembre de 1997.
126 «BOPV» núm. 110, de 12 de junio de 2000.
127 «BOPV» núm. 138 de 20 de julio de 2006.
128 «BOCV» núm. 3237, de 7 de mayo de 1998.
129 «BOCV» núm. 4709, de 10 de marzo de 2004.
130 «BOCV» núm. 6152, de 25 de noviembre de 2009.
131 «BOCV» núm. 7329, de 31 de julio de 2014.
132 Además, se refieren a la accesibilidad los arts. 17. 3 d); 29. 2; 35.3; 135. d); 180. 2 b); 188. 1; Anexo IV, III. c), 2.3 y 2.4

3. LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA JURISPRUDENCIA

En cuanto a las resoluciones judiciales que entendemos más interesantes en materia de accesibilidad quedarán reseñadas en sus epígrafes oportunos. No obstante, se consignan a continuación dos líneas de aportación jurisprudencial, que en este trabajo consideramos de suma importancia:

A).- La doctrina sentada por el Tribunal Supremo haciendo uso de los criterios sociológicos y de adaptación a la realidad presente que autoriza el artículo 3.1º CC[133], con apoyo en el artículo 49 CE, y, en definitiva, advirtiendo que una exigencia rigurosa de la unanimidad podía desembocar en situaciones fácticas manifiestamente injustas (dura lex, sed lex), se adelantó a la LPH minorando la imperatividad de que, en algún supuesto, presidiera necesariamente acuerdo unánime de las Juntas de Propietarios para la realización de ciertas obras favorecedoras de accesibilidad. La doctrina sentada por el Tribunal Supremo dispuso que la falta de unanimidad puede ser suplida judicialmente, precisamente para evitar abuso notorio del derecho. Así, las SSTS de 3 de mayo de 1989[134], de 13 de marzo de 2003[135] y de 10 de octubre de 2013[136].

B).- En cuanto a la obligación de ceder un copropietario parte de su propiedad, esto es, ocupación de un elemento privativo, o constitución de servidumbre, lo que nos lleva al estudio de la limitación del derecho de propiedad, hemos de citar la sentencia del Tribunal Constitucional de 18 de noviembre de 2004[137] que, poniendo su atención en la propiedad privada, mantiene que tal derecho «se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también y al mismo tiempo, como un conjunto de derechos y obligaciones establecidos, de acuerdo con las Leyes, en atención a valores o intereses de la comunidad es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio está llamada a cumplir. Por ello, la fijación del contenido esencial de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe incluir igualmente la

133 *Art. 3.1º CC: «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquella».*
134 *STS de 3 de mayo de 1989 (RJ 1989/3583).*
135 *STS de 13 de marzo de 2003 (RJ 2003/2579).*
136 *STS de 10 de octubre de 2013 (RJ 2013/7804).*
137 *STC de 18 de noviembre de 2004 (RTC 2004/204).*

necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de la propiedad sobre cada categoría o tipo de interés». En el mismo sentido, entre otras, las sentencias del Tribunal Constitucional de 26 de marzo de 1987[138]; de 19 de octubre de 1989[139]; y de 17 de marzo de 1994[140].

En la línea del contenido anterior, citamos testimonialmente la sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 27 de julio de 2015[141] al mantener que, entre las limitaciones al dominio, «pueden conceptuarse las derivadas de los acuerdos adoptados al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal, y en lo que aquí nos ocupa "ex arts. 17.1ª en relación al 9.1.c" (en redacción anterior a la Ley 8/2013 de 26 de junio 2013 (RCL 2013,979)) en orden a la ejecución de obras de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas posibilitando así el cumplimiento de los mandatos constitucionales recogidos en los artículos 49, 47, 33 y 14 de la Constitución, con la consiguiente contraprestación al propietario afectado para ser resarcido de los daños y perjuicios».

Este tipo de resolución judicial, como se verá más adelante, es reiterada en el tema puntual de las Comunidades de Propietarios, en la instalación de ascensores o rampas de acceso para personas con discapacidad.

138 *STC de 26 de marzo de 1987 (RTC 1987/37).*
139 *STC de 19 de octubre de 1989 (RTC 1989/170).*
140 *STC de 17 de marzo de 1994 (RTC 1994/89).*
141 *SAP de Guipúzcoa (sección 3ª) de 27 de julio de 2015 (JUR 2015/243134).*

capítulo III
la accesibilidad universal en los edificios de nueva planta

1. LA ACCESIBILIDAD EN LA LEY 38/1999, DE 5 DE NOVIEMBRE DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1.1.- Motivos que justifican la Ley

De la simple lectura de la Exposición de Motivos de la LOE se colige que el sector de la edificación carecía de una ordenación acorde con su importancia. Faltaba una configuración legal de la construcción de los edificios, hasta ese momento básicamente establecida en el Código civil y en una variedad de normas cuyo conjunto adolecía de serias lagunas en la organización del complejo proceso de la edificación, tanto en la identificación, obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en la misma, como en lo referente a las garantías para proteger al usuario. Además, y esto es un dato muy relevante, el ámbito de aplicación de dicha Ley es Estatal[142].

Por otra parte, la sociedad cada vez más reclamaba la calidad de los edificios, tanto en su seguridad estructural como en otros aspectos vinculados al bienestar de las personas. En lo que a nosotros más nos afecta, dice la Exposición de Motivos que la sociedad demanda esos aspectos relacionados a tal bienestar «como la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida».

Por todo ello, el proceso de edificación implicaba un compromiso de evidente relevancia desde el punto de vista del interés general, con el objetivo de ordenar la construcción de los edificios y superar la discrepancia existente entre la legislación vigente y la realidad de la edificación, así como para establecer un marco general sobre la calidad de los edificios y fijar las garantías suficientes frente a los posibles daños. Dicho compromiso y objetivos justifican esta Ley.

---

142 *San Segundo Manuel, t., en relación a la LOE afirma que «la propia Exposición de Motivos de la misma justifica la necesidad de una ley que regulase la edificación al decir que el sector de la edificación es uno de los principales sectores económicos con evidentes repercusiones en el conjunto de la sociedad y en los valores culturales que entraña el patrimonio arquitectónico; sin embargo, carece de una regulación acorde a su importancia. .... La Ley de Ordenación de la Edificación rige en toda España, así resulta de la Disposición Final Primera, según la cual se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado, de conformidad con el art. 149 de la Constitución», La recepción en el contrato de obra, Editorial CISS, Valencia, 2001, pág. 33.*

1.2. Contenido prioritario

La LOE tiene como objetivo regular el proceso de la edificación «actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones para así establecer las responsabilidades y cubrir las garantías a los usuarios, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios»[143]. Igualmente «se define el concepto jurídico de la edificación y los principios esenciales que han de presidir esta actividad y se delimita el ámbito de la Ley, precisando aquellas obras, tanto de nueva construcción como en edificios existentes, a las que debe aplicarse»[144].

La Ley establece los requisitos básicos que deben reunir los edificios, y éstos «abarcan tanto los aspectos de funcionalidad y de seguridad de los edificios como aquellos referentes a la habitabilidad»[145].

En lo que más concretamente nos ocupa, la LOE establece en su artículo 3.1º que: «con la finalidad de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse de tal forma que satisfagan los requisitos básicos siguiente: a) Relativos a la funcionalidad… a.2) Accesibilidad de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio previstos en su normativa específica».

Para González Carrasco[146], la referencia del artículo 3.a.2) LOE a los "términos previstos en la normativa específica" «obligan a entender que los requisitos de accesibilidad no se exigen hoy de todas las edificaciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la LOE, sino sólo aquellas contempladas por la normativa (estatal o autonómica) dentro de su territorio de aplicación respectivo». Pone como ejemplos la referida autora, que «en Asturias están excluidas de los requisitos de accesibilidad las viviendas unifamiliares, y, en general la regulación difiere si se trata de edificios de nueva planta destinados a uso residencial o si la edificación se destina a otros usos destinados al público. En Galicia, las disposiciones sobre edificación se aplican a edificios en los que exista concurrencia de público (centros de trabajo, salud, ocio, etc.)

---

143 Exposición de Motivos 1 LOE.

144 Exposición de Motivos 2 LOE.

145 Exposición de Motivos 2, párrafo 3 LOE.

146 González Carrasco, Mª.C., «Capítulo 7. Requisitos básicos de la edificación», en Régimen Jurídico de la Edificación. Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación, Ángel Carrasco Perera, Encarna Cordero Lobato y Mª. Carmen González Carrasco, Thomson Aranzadi, Navarra, 2007, págs. 147 y 148.

y en cuanto a los edificios de uso privado, si en ellos es obligatoria la instalación de ascensor o tienen una altura superior a un piso». Continúa dicha autora manifestando que «en general, la normativa expuesta está dirigida a los edificios comprendidos en el artículo 2.1.a) LOE -con las pertinentes exclusiones en función de la sencillez de la estructura de la vivienda-, aplicándose al resto de los grupos del artículo si se trata de edificios con concurrencia de público, entre los que se comprenden los centros de trabajo». Desde nuestra óptica, tales exenciones de medidas accesibles, como ya hemos manifestado, nos parecen un error, sobre todo en las edificaciones de nueva planta, ya que estamos cerrando puertas a que todas las personas, sin exclusión ni discriminación directa[147], puedan tener la opción de habitar cualquier vivienda.

La LOE, después de su larga gestación (diversos borradores y más de 17 anteproyectos), ha sido objeto de críticas por la doctrina, por su insuficiencia y por sus defectos, desde el punto de vista de técnica legislativa, pero también en cuanto a su contenido material, por su restricción de los derechos de los consumidores en relación con el amparo que les dispensaba el régimen anterior[148].

Ha sido, realmente, la jurisprudencia, atendiendo al contenido del artículo 53.3º CE, así como del 47 de la misma norma, la que ha sido más exigente para las condiciones de la vivienda en cuanto sirve de morada y de hogar a las personas, donde desarrollan la mayor parte de su existencia vital y relaciones familiares, por lo que debe ser adecuada, proyectándose la seguridad jurídica en los espacios en que la vida del hombre se desenvuelve para que así, su libertad y propio desarrollo personal, puedan ser lo más efectivos posibles (sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 2000).

Por último, no puede olvidarse que, con fines similares o complementarios o de acompañamiento a la LOE, hay que tener en cuenta las prescripciones de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoración (en cuanto se refiere a los deberes, requisitos y limitaciones de las Edificaciones); así como la profusa legislación autonómica sobre edificación (medidas de calidad, medidas para viviendas protegidas y suelo, controles de calidad, etc.). Nos remitimos al estudio que sobre la normativa autonómica realiza Villagómez Rodil[149].

---

147 *Vid. Art. 2. C) LGDPD.*

148 *Gallego Brizuela, c., Ley de Propiedad Horizontal Comentada y con Jurisprudencia, La Ley, 1ª edición, Madrid, 2014, pág. 67.*

149 *Villagómez Rodil, a., «Capítulo II. La edificación en el siglo XXI», en Derecho de la Edificación, coordinador Román García Varela, Bosch, 4ª edición, Barcelona, 2008, págs. 78 a 81.*

2. LA ACCESIBILIDAD EN EL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

Su origen se encuentra en la segunda de las cuatro disposiciones finales de la LOE, donde «se autoriza al gobierno para que en el plazo de dos años apruebe un Código Técnico de la Edificación que desarrolle los requisitos básicos que deben cumplir los edificios relacionados en el artículo 3».

Dice el párrafo 1º del apartado 2º del artículo 3 que: «el Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las letras b) y c) del artículo 2.2., de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos».

El objetivo del CTE es garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medioambiente; y para ello los edificios deberán proyectarse, mantenerse y conservarse de forma que satisfagan los requisitos básicos. Es decir, que las directrices -requisitos básicos- que se recogen en el artículo 3.1º LOE se instrumentan en forma de exigencia básica y sus instalaciones en el CTE. Además, y esto es importante destacarlo, el CTE tiene también como objetivo sustituir progresivamente toda la profusa y difusa normativa promulgada en las últimas décadas[150].

Las normas que regulan la dotación de instalaciones, así como las de accesibilidad, están llamadas a permanecer fuera del CTE, pero, habida cuenta de que los requisitos o exigencias básicas que regulan la materia de seguridad deben cumplirse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento e incluso en la conservación de los edificios y sus instalaciones, las obras tendentes a conseguir dichos resultados de accesibilidad o de cualquier obra de adecuación reguladas por otras normas vigentes, han de adecuarse al resto de exigencias básicas conforme a lo dispuesto en los documentos básicos (DDBB)[151] correspondientes.

En definitiva, el CTE, aunque no contenga requisitos básicos de accesibilidad, establece las exigencias que deben cumplirse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento e incluso en la conservación de los edificios y sus instalaciones,

---

150 *Otero Cerezo, j.a., «Capítulo I. Consideraciones sobre el Código Técnico de la Edificación», en Derecho de la Edificación, coordinador Román García Varela, Bosch, 4ª edición, Barcelona, 2008, págs. 43 a 52.*

151 *Documentos que desarrollan los requisitos edificatorios.*

las obras tendentes a conseguir resultados de accesibilidad o de cualquier otra adecuación funcional regulada por otras normas vigentes que han de adecuarse a lo establecido en él. Es decir, establece dichas exigencias para cada uno de los requisitos básicos reflejados en el artículo 3 LOE (de «seguridad estructural», «seguridad en caso de incendio», «seguridad de utilización», «higiene, salud y protección del medioambiente», «protección contra el ruido», y «ahorro de energía y aislamiento térmico»).

El CTE, normativa de desarrollo y complemento de la LOE, mantiene en líneas generales el ámbito de aplicación de ésta, refiriéndose a las edificaciones públicas y privadas. El CTE es de aplicación en todas las obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de sencillez técnica y escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas. Igualmente, el CTE afecta a las normas de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes siempre y cuando su aplicación sea compatible con la naturaleza de su intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. Alcanza también a las intervenciones en edificios construidos que se detallan en el apartado b) del número 2º del artículo 2 LOE; ello comprende las obras de adaptación de locales comerciales, para cuyas obras y autorizaciones de apertura las ordenanzas municipales y normas autonómicas establecen prescripciones muy rigurosas en materias tales como la protección contra incendios, inmisión acústica, salubridad, etc, y en los que los DDBB actuaran como normativa mínima. En los supuestos de cambio de uso de un edificio, aunque ello no conlleve la necesidad de hacer obras, deberá acreditarse el cumplimiento de las directrices fijadas por el CTE para los nuevos usos.

El CTE se vale de determinados instrumentos:

- Los DDBB (documentos básicos del CTE, contemplados y desarrollados en la II parte del CTE y definidos en su parte I, art. 3.2º). Cada DB regula los requisitos edificatorios estableciendo: a) una cuantificación de los niveles mínimos de prestaciones de los edificios para satisfacer los requisitos básicos; y b) unos procedimientos-tipos (basados en el conocimiento consolidado de las diferentes técnicas constructivas cuyo seguimiento por el agente de la edificación es suficiente para acreditar por sí sola el cumplimiento del requisito edificatorio en cuestión.

- Junto a los DDBB, se establece la categoría de los "documentos reconocidos", definidos en el artículo 4 CTE. Carecen de carácter reglamentario y son externos al CTE, pero su reconocimiento e inclusión en el "Registro General del Código" (art. 7 RD) convierte a la técnica constructiva que los mismos contemplan en indicios de calidad edificatoria en relación con la técnica innovadora o el nuevo material empleado. Además, pueden consistir también en distintivos de calidad, evaluaciones técnicas, métodos de verificación o certificaciones medioambientales, etc. Sólo se excluyen los documentos que se refieran a la utilización de un producto o sistema constructivo particular que esté bajo patente.

El artículo 7 CTE crea el Registro General del CTE, dependiente de la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento, en el que se inscribirán y harán públicos los Documentos Reconocidos del CTE, así como las marcas, sellos, certificaciones de conformidad u otros distintivos de calidad voluntarios de las características técnicas de los productos, equipos o sistemas que se incorporen a los edificios y que faciliten el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE. Igualmente, podrán inscribirse en este Registro otras evaluaciones técnicas de los productos, equipos o sistemas referidas a su correcta puesta en obra o las de sus prestaciones finales, etc.

3. OTROS ASPECTOS DE LA ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA

3.1. Tendencia positiva-símbolo de progreso

Es un hecho que, en la actualidad, cuando se construye un edificio, la normativa urbanística obliga a dotarlo de todos los elementos imprescindibles para su adecuada utilización, incluyendo sistemas de accesibilidad impensables hace pocas décadas, como son las rampas de acceso para personas con discapacidad en portales con escaleras o el establecimiento de ascensores u otras instalaciones favorecedoras de la movilidad de todos los vecinos.

Esta tendencia positiva era prácticamente inexistente en el pasado, cuya evidencia se puede constatar observando cualquier edificio con más de cincuenta años. Esos edificios antiguos, acolmenados e incómodos, como ya se ha repetido, contienen barreras que dificultan la movilidad de las personas que tienen dificultades físicas, sensoriales o psíquicas. Ciertamente, la accesibilidad es una necesidad para las personas con discapacidad, pero al mismo tiempo representa una ventaja para todos. El establecer estándares de accesibilidad universal en las construcciones y en todo nuestro

urbanismo es indudablemente sinónimo de progreso exigido a una sociedad igualitaria, moderna y normalizada[152]. El tomar un ascensor o subir una rampa en vez de peldaños, es equivalente al progreso exigido a una sociedad igualitaria. Pero, además, supone un beneficio tanto para la persona con discapacidad como para el bienestar general y material en cuanto implica una revalorización de las viviendas. Así, la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 2008[153], refiriéndose a la instalación de un ascensor, indica que «es un elemento esencial para la utilización de un edificio, que redunda en beneficio, sin excepción, de los propietarios de un inmueble, no sólo a los efectos de las mentadas atenciones y del bienestar material, sino también porque incrementa el valor de los pisos o apartamentos y revaloriza la finca en su conjunto». La sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2011[154] afirma igualmente, refiriéndose también a la instalación de un ascensor, que «redunda en beneficio, sin excepción, de todas ellas, tanto de quienes por razón de la edad o de las circunstancias físicas, temporales o permanentes, están incapacitados para acceder a las viviendas, especialmente, a las más altas, como del bienestar general y material, en cuanto implica una revalorización de la vivienda y se asimila en cierto modo al concepto de "barreras arquitectónicas", que es posible y necesario suprimir». En términos parecidos se expresan, entre otras, las sentencias de las Audiencias Provinciales de Guipúzcoa de 22 de enero de 2008[155] y de Tarragona de 20 de abril de 2010[156].

3.2. Normativa técnica de la edificación

En razón a todo lo dicho, por mandato legal, los técnicos han de diseñar las estructuras constructivas de manera que permitan que los accesos y espacios del edificio sean lo suficientemente amplios para que cualquier persona pueda circular y usar libremente los mismos. Por tal motivo, el artículo 2.l) del Real Decreto 1/2013 define lo que realmente representa el diseño universal para todas las personas. Dicho precepto establece que «diseño universal o diseño para todas las personas: es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión

152 Recuérdese la definición de "normalización" que recoge el art. 2. i) LGDPD: «el principio en virtud del cual las personas con discapacidad deben poder llevar una vida en igualdad de condiciones accediendo a los mismos lugares, ámbitos, bienes y servicios que están a disposición de cualquier otra persona».

153 STS de 18 de diciembre de 2008 (RJ 2009/157).

154 STS de 4 de octubre de 2011 (RJ 2011/6698).

155 SAP de Guipúzcoa (Sección 3ª) de 22 de enero de 2008 (JUR 2008/174970).

156 SAP de Tarragona (Sección 3ª) de 20 de abril de 2010, (AC 2010/1184).

posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El "diseño universal o diseño para todas las personas" no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten».

El Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo, derogado por el Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, establecía las medidas mínimas en los edificios. También, el Real Decreto 173/2010, modificó el CTE en diversos aspectos y, en lo que respecta a la accesibilidad, las cuestiones más destacables son las siguientes:

A).- La Parte I del CTE se modificó de la forma siguiente:

- En el Índice, Capítulo 3, el título del artículo 12 se sustituye por el de «Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad (SUA)». En los títulos de los apartados 12.1º a 12.8º las referencias "SU" se sustituyen por "SUA" y al final se añade el siguiente apartado: «12.9 Exigencia básica SUA: accesibilidad».

- El artículo 1 se modifica del modo siguiente: en el apartado 2º, la referencia «seguridad de utilización se sustituye por "seguridad de utilización y accesibilidad"».

- El apartado 3º queda redactado del siguiente tenor: «los requisitos básicos relativos a la funcionalidad y los aspectos funcionales de los elementos constructivos se regirán por su normativa específica, salvo los vinculados a la accesibilidad de personas con movilidad o comunicación reducida que se desarrollan en el CTE».

- El apartado 4º, letra b) del artículo 2 queda redactado de la siguiente forma: «la adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE».

- Se añade un segundo párrafo al apartado 1º del artículo 9, con la siguiente redacción: «igualmente, se desarrolla en este código el requisito básico de funcionalidad, mencionado en el apartado 1º a) del artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, relativo a la accesibilidad de las personas con movilidad y comunicación reducidas, con sujeción a lo dispuesto en la Ley 51/2003 de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación

y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones».

- Se añade un nuevo apartado 12.9º redactado de la siguiente forma: «12.9 Exigencia básica SUA 9. Accesibilidad: se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad».

- En el Anejo I Contenido del proyecto apartado 3 en la primera columna del cuadro, el punto: «3.3. Seguridad de utilización», se sustituye por: «3.3. Seguridad de utilización y accesibilidad».

B).- La Parte II del CTE se modificó de la forma siguiente:

- En el Documento Básico «DB SI Seguridad en caso de incendio» se producen las siguientes modificaciones: 1. En la Introducción, apartado III después del segundo párrafo, se añade el siguiente mediante punto y aparte: «en edificios que deban tener un plan de emergencia conforme a la reglamentación vigente, este preverá procedimientos para la evacuación de las personas con discapacidad en situaciones de emergencia». 2. En el Índice, Sección SI 3 Evacuación de ocupantes, se añade el siguiente nuevo artículo: «9 Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio».

- En el número 1 del apartado 7º se añaden las letras g) y h) siguientes: «g) Los itinerarios accesibles (ver definición en el Anejo A del DB SUA) para personas con discapacidad a una zona de refugio, a un sector de incendio alternativo previsto para la evacuación de personas con discapacidad, o a una salida del edificio accesible se señalizarán mediante las señales establecidas en los párrafos anteriores a), b), c) y d) acompañadas del SIA (Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad). Cuando dichos itinerarios accesibles conduzcan a una zona de refugio o a un sector de incendio alternativo previsto para la evacuación de personas con discapacidad, irán además acompañadas del rótulo "ZONA DE REFUGIO". h) La superficie de las zonas de refugio se señalizarán mediante diferente color en el pavimento y en el rótulo "ZONA DE REFUGIO" acompañado del SIA colocado en una pared adyacente a la zona».

- Se añade un apartado 9º con la siguiente redacción: «9. Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio. I. En los edificios de uso Residencial Vivienda con altura de evacuación superior a 28 m, de uso Residencial Público, Administrativo o Docente con altura de evacuación superior a 14 m, de uso Comercial o Pública Concurrencia con altura de evacuación superior a 10 m o en plantas de uso Aparcamiento cuya superficie exceda de 1500 m2, toda planta que no sea zona de ocupación nula y que no disponga de alguna salida del edificio accesible dispondrá de posibilidad de paso a un sector de incendio alternativo mediante una salida de planta accesible o bien de una zona de refugio apta para el número de plazas que se indica a continuación». Señala la modificación según sea para usuario de silla de ruedas y para otras personas con otro tipo de movilidad, etc. En planta de salida del edificio podrán habilitarse salidas de emergencia accesibles para personas con discapacidad diferentes de los accesos principales del edificio. La Disposición Transitoria Tercera señala las edificaciones a las que será de aplicación obligatoria lo previsto en el Real Decreto que se viene analizando: «las modificaciones del Código Técnico de la Edificación aprobadas por este real decreto serán de aplicación obligatoria a las obras de nueva construcción y a las de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificios existentes para las que se solicite licencia municipal de obra una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente real decreto».

El Real Decreto 173/2010 incorporó como Anejo un Documento Básico SUA, sobre seguridad de utilización y accesibilidad. Su sección SUA9 está dedicada a la accesibilidad, a las condiciones de accesibilidad. Recoge entre las mismas:

- Condiciones funcionales: accesibilidad en el exterior del edificio, accesibilidad entre plantas del edificio y accesibilidad en las plantas del edificio.

- Dotación de elementos accesibles: viviendas accesibles, alojamientos accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, plazas reservadas, piscina, servicios higiénicos accesibles, mobiliario fijo, y mecanismos.

Igualmente establece las condiciones y características de la información y señalización para la accesibilidad, recogiendo la dotación y características; con señalización de elementos accesibles en función de su localización.

Asimismo, en el Anejo, se incluye una extensa terminología de conceptos: alojamiento accesible, ascensor accesible, iluminancia, itinerarios accesibles, mecanismos accesibles, nivel de protección, plaza de aparcamiento accesible, plaza reservada para personas con discapacidad auditiva, plaza reservada para usuario de silla de ruedas, punto de atención accesible, punto de llamada accesible, servicios higiénicos accesibles, etc.

También debe destacarse el ya citado Real Decreto 505/2007, de cuyo cuerpo, consideramos de interés señalar, una vez producida la reforma llevada a cabo por el Real Decreto 173/2010, las siguientes disposiciones:

- La Disposición Final Tercera se modifica en lo siguiente: «Disposición Final Tercera. Incorporación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios al Código Técnico de la Edificación. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios que se aprueban en virtud del presente Real Decreto, se incorporarán con el carácter de exigencias básicas de accesibilidad universal y no discriminación a la Parte I del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Asimismo, se incorporará a la Parte II del CTE un documento básico relativo al cumplimiento de dichas exigencias básicas».

- La Disposición Final Cuarta se modifica en lo siguiente: «Disposición Final Cuarta. Documento técnico de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados que se aprueban en virtud del presente Real Decreto, se desarrollarán en un documento técnico que se aprobará por Orden del Ministerio de la Vivienda».

- La Disposición Final Quinta se modifica suprimiendo su párrafo primero, y se incorporan los tres párrafos siguientes: «Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios que se aprueban en virtud del presente real decreto y que serán incorporadas al Código Técnico de la Edificación en cumplimiento de la disposición final tercera, serán obligatorias para los edificios nuevos, así como para las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en los edificios existentes, en el plazo que disponga el real decreto mediante el que sean incorporadas al Código Técnico de la Edificación. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados que

se aprueben en virtud del presente real decreto y que serán desarrolladas en un documento técnico que se aprobará por Orden del Ministerio de la Vivienda, serán obligatorias, para los espacios públicos urbanizados nuevos, en el plazo que disponga la citada orden. Las condiciones básicas de accesibilidad y utilización de los edificios de los espacios públicos urbanizados en virtud del presente real decreto serán obligatorias, a partir del día 1 de enero de 2019, para los edificios y para los espacios públicos urbanizados existentes que sean susceptibles de ajustes razonables».

Con independencia de lo anterior, el Real Decreto 505/2007 que comentamos, recoge:

- En el Capítulo I (artículos 1 al 8), entre las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso a los edificios y utilización de los mismos, regula, el objeto (artículo 1); acceso a los edificios (artículo 2); edificios accesibles (artículo 3); espacios situados a nivel (artículo 4); espacios situados en diferentes niveles (artículo 5); utilización accesible (artículo 6); información y señalización (artículo 7); y seguridad en caso de incendio (artículo 8).

- En el Capítulo II (artículos 9 al 19), entre las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, fija el objeto (artículo 9); los itinerarios peatonales (artículo 10); la accesibilidad en los itinerarios peatonales (artículo 11); elementos de urbanización (artículo 12); puntos de cruce y entrada y salida de vehículos (artículo 13); urbanización de frentes de parcela (artículo 14); mobiliario urbano (artículo 15); aparcamiento y elementos de control y protección del tráfico rodado (artículo 16); obras e intervenciones en la vía pública (artículo 17); actividades comerciales en la vía pública (artículo 18); y señalización e información accesibles (artículo 19).

También, el Real Decreto 314/2006 fue modificado concretamente en sus artículos 1 y 2 y en el Anejo III de la Parte I por la Ley 8/2013, en su Disposición Final Undécima[157].

---

157 *- El apartado 4º del artículo 1 queda redactado: «las exigencias básicas pueden cumplirse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones en los edificios existentes».*

- Los apartados 3º y 4º del artículo 2 quedan redactados: «3. Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda. Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o

Por su parte, el artículo 26 del Real Decreto 1/2013 establece: «1. Las normas técnicas sobre edificación incluirán previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad de las personas con discapacidad. 2. Todas estas normas deberán ser recogidas en la fase de redacción de los proyectos básicos, de ejecución y parciales, denegándose los visados oficiales correspondientes, bien de colegios profesionales o de oficinas de supervisión de las administraciones públicas competentes, a aquellos que no las cumplan».

En este sentido, hay que tener en cuenta que muchas personas utilizan sillas de ruedas que, para su adecuada utilización, necesitan pasillos y accesos a departamentos independientes con unas medidas mínimas. El citado diseño distributivo o "itinerario accesible"[158] debe permitir la realización de maniobras de desplazamiento para los

---

económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva. La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de las condiciones de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios. En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las exigidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establezcan los documentos básicos. 4. En las intervenciones en los edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1,a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación».

- El apartado 6º del artículo 2 queda redactado: «6. En todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE». Se modifica la definición de «mantenimiento» y se añade la de «intervenciones en los edificios existentes» en el Anejo III de la Parte I con la siguiente redacción: «mantenimiento: conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto de mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos». «Intervenciones en los edificios existentes: se considerarán intervenciones en los edificios existentes, las siguientes: a) Ampliación: aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos. b) Reformas: cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio. c) Cambio de uso».

***158** El Anejo A, CTE, aporta datos interesantes respecto a lo que se considera un Itinerario accesible, que resumimos a continuación:*

Los desniveles deben salvarse mediante rampa accesible conforme al apartado 4 del SUA 1, o ascensor accesible. No se admiten escalones.

usuarios con sillas de ruedas, que les permitan girarse, cambiar de dirección en movimiento, realizar maniobras de avance, alcance o retroceso, para poder franquear una puerta (abrirla, traspasarla y cerrarla) y poder hacer los movimientos necesarios para sentarse o salir de la silla de ruedas.

Estas circunstancias especiales también hay que tenerlas presentes en el diseño de ciertos elementos y mobiliario habitual de cualquier casa, como son los lavabos con pedestal, puertas de vidrio sin protección, la altura de los escalones de existir o no rampa, pasamanos, texturas de seguridad en el suelo, sillas mecánicas elevadoras, fijación del tablón de anuncios comunitario a una altura visible desde una silla de rueda, etcétera (se ha dicho que la altura está relacionada con la medida mínima de visión y de circulación, considerándose la altura de la persona sentada en una silla de ruedas: 130 cm).

El espacio para giro debe tener un diámetro Ø 1,50 m libre de obstáculos en el vestíbulo de entrada, o portal, al fondo de pasillos de más de 10 m y frente a ascensores accesibles o al espacio dejado en previsión para ellos.

Los pasillos y pasos deben tener una anchura libre de paso ≥ 1,20. En zonas comunes de edificios de uso Residencial Viviendas se admite 1,10 m.

Pueden existir estrechamientos puntuales de anchura ≥ 1,00 m. de longitud ≥ 0,50 m, y con separación ≥ 0,65 m a huecos de paso o a cambios de dirección.

Respecto de las puertas, en el indicado Anejo se dan diversas condiciones:

- Anchura libre de paso ≥ 0,80 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja. En el ángulo de máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta debe ser ≥ 0,78 m.

- Mecanismos de apertura y cierre situados a una altura entre 0,80 - 1,20 m, de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, o son automáticos –

- En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de diámetro Ø 1,20 m.

- Distancia desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón ≥ 0,30 m.

- Fuerza de apertura de las puertas de salida ≥ 25 N (≥ 65 N cuando sean resistentes al fuego).

En cuanto al pavimento que debe instalarse en los edificios, no debe contener piezas ni elementos sueltos, tales como gravas o arenas. Los felpudos y moquetas deben estar encastrados o fijados al suelo. Además, para permitir la circulación y arrastre de elementos pesados, sillas de ruedas, etc., los suelos deben ser resistentes a la deformación.

Respecto a la pendiente, indica que en el sentido de la marcha debe ser del 4%, o tiene que cumplir las condiciones de rampa accesible, y la pendiente trasversal al sentido de la marcha es ≤ 2%.

Finalmente, expresa el citado Anejo A que no se considera parte de un itinerario accesible a las escaleras, rampas y pasillos mecánicos, a las puertas giratorias, a las barreras tipo torno y a aquellos elementos que no sean adecuados para personas con marcapasos u otros dispositivos médicos.

Un aspecto en el que es preciso hacer hincapié en las viviendas para personas con discapacidad, es que deben tener duchas accesibles, a las que se pueda acceder con la silla de ruedas, a la vista de lo inadecuado y peligroso que es para este tipo de personas el uso de bañeras. Como se ha indicado, el tema de los baños es la asignatura pendiente de la accesibilidad universal en las viviendas: «el 96 % de los baños de las viviendas analizadas sólo disponen de espacio libre para inscribir un círculo de diámetro igual o inferior a 1,20 m., lo que significa que prácticamente la totalidad de los baños son INACCESIBLES»[159].

Incluso, la instalación de los ascensores debe permitir un embarque y desembarque fácil y sin riesgos. Para ello, es preciso que exista suficiente espacio en el descansillo y portal que permita maniobrar y acceder al interior de la cabina de una manera cómoda y segura.

Respecto a la botonera interior del ascensor, hay que buscar aquéllas que sean fáciles de pulsar, situadas a una altura idónea y precisa, incorporando en algunos casos a la derecha o izquierda del botón, información en relieve del lenguaje Braille para personas ciegas.

Asimismo, también es deseable la instalación de sistemas sonoros que indiquen la planta donde se detiene el ascensor, sobre todo en los edificios de gran altura. Naturalmente, las dimensiones interiores de la cabina de los ascensores deben ser lo suficientemente espaciosas para permitir la entrada de una silla de ruedas y, por lo menos, un acompañante[160].

---

159 *Libro Verde. La accesibilidad en España. Diagnóstico y bases para un plan integral de supresión de barreras. Instituto de Migraciones y Servicios Sociales (IMSERSO). Ministerio de Trabajo y Asuntos sociales. 2002.*

160 *Es oportuno traer a colación la terminología del Anejo A, del CTE, que cataloga como "Ascensor accesible" relativa a la Accesibilidad de los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad, estableciendo las siguientes condiciones:*

"-La botonera incluye caracteres en Braille y en alto relieve, contrastados cromáticamente. En grupos de varios ascensores, el ascensor accesible tiene llamada individual / propia.

-Las dimensiones de la cabina cumplen las condiciones de la tabla que se establece a continuación en función del tipo de edificio:

Dimensiones mínimas cabina ascensor (anchura x profundidad): En edificios de uso Residencial Vivienda sin viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas con una puerta o dos puertas enfrentadas: 1 metro x 1,25 metros. En edificios de uso Residencial Vivienda sin viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas con dos puertas en ángulo: 1,40 metros x 1,40 metros. En edificios de uso Residencial Vivienda con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas con una puerta o dos puertas enfrentadas: 1,10 metros x 1,40 metros. En edificios de uso Residencial Vivienda con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas con dos puertas en ángulo: 1,40 metros x 1,40 metros. En edificios con uso diferente a residencial

Todo lo referido anteriormente es predicable también de los locales comerciales y las oficinas que deben estar diseñados de forma que permitan un fácil tránsito por todas sus dependencias. Especialmente, debemos ser exigentes con las Oficinas Públicas[161], donde se reúnen y circulan gran cantidad de personas, como ambulatorios, supermercados, restaurantes, Registros o Notarias[162], que, en no pocas ocasiones, se establecen en edificaciones inapropiadas buscando sencillamente una ubicación comercial y céntrica[163].

También es cada día más frecuente la instalación de sillas mecánicas elevadoras que permiten el acceso desde el portal al ascensor, salvando la barrera de los escalones. En este caso, al igual que los demás elementos o instalaciones que facilitan los accesos, como confirma el artículo 10.a) LPH exigirá las obras necesarias de mantenimiento y conservación que permitan el adecuado uso por parte de las personas con discapacidad, pues en caso contrario, instalaciones averiadas o en mal uso de conservación pierden el fin para el cual fueron diseñadas.

Igualmente, hay que buscar puertas que reúnan la anchura, el peso idóneo para desplazarlas desde una silla de ruedas y buscar la sencillez en el manejo de la llave u otro mecanismo de apertura de dichas puertas, de suerte, que una

---

vivienda con superficie útil en plantas distintas a las de acceso menor o igual a 1000 metros cuadrados con una puerta o dos puertas enfrentadas: 1 metro x 1,25 metros. En edificios con uso diferente a residencial vivienda con superficie útil en plantas distintas a las de acceso mayor a 1000 metros cuadrados con una puerta o dos puertas enfrentadas: 1,10 metros x 1,40 metros. En edificios con uso diferente a residencial vivienda con superficie útil en plantas distintas a las de acceso menor o igual a 1000 metros cuadrados con dos puertas en ángulo: 1,40 metros x 1,40 metros. En edificios con uso diferente a residencial vivienda con superficie útil en plantas distintas a las de acceso mayor a 1000 metros cuadrados con dos puertas en ángulo: 1,40 metros x 1,40 metros.

161 *A estos efectos, es importante recordar, como señala el art. 69 RN, que «el estudio del notario tendrá la categoría y consideración de oficina pública. En consecuencia, la oficina pública notarial deberá reunir las condiciones adecuadas para la debida prestación de la función pública notarial, debiendo estar constituida por un conjunto de medios personales y materiales ordenados para el cumplimiento de dicha finalidad». Dentro de tal prestación, tanto en Notarías como en los Registros de la Propiedad y Mercantiles debe existir accesibilidad total.*

162 *La Fundación Aequitas, del Consejo General del Notariado, junto con la Fundación Once, tienen editado un manual titulado "La accesibilidad universal", que refiriéndose a las oficinas públicas notariales, indica que, «hablar de accesibilidad universal en las Notarías es hablar de la creación espacios en los que cualquier persona, especialmente las personas con discapacidad, puedan trabajar o ser atendidas en el despacho notarial, sus instalaciones y servicios. Se trata de evitar o eliminar cualquier limitación o impedimento que dificulte la prestación por el personal de los servicios a todo usuario o que dificulte la recepción efectiva y eficaz por esos usuarios de los servicios. En definitiva, se trata de permitir que todos los ciudadanos, independientemente de su condición física, sensorial o psíquica, puedan acceder y solicitar la asistencia, el asesoramiento o la ayuda del Notario y de su personal».*

163 *Martínez Ortega, j.c. (Coord.), Infante González De La Aleja, j.r.. y Rodríguez Domínguez, r. Los Poderes. Las Actas Notariales. Colección La Oficina Notarial. Tomo I. Editorial Bosch. Barcelona, 2010, pág. 34.*

persona con discapacidad pueda manejarlas razonablemente. Esto incluirá, como expresa el CTE, en su Anejo A, al hablar de Mecanismos accesibles, que se tengan en cuenta, entre otras, las siguientes características:

Deben estar situados a una altura comprendida entre 80 y 120 cm cuando se trate de elementos de mando y control, y entre 40 y 120 cm cuando sean tomas de corriente o de señal.

Los interruptores y los pulsadores de alarma deben de ser de fácil accionamiento mediante puño cerrado, codo y con una mano, o bien de tipo automático.

Han de tener contraste cromático respecto del entorno.

No se admiten interruptores de giro y palanca.

Tampoco se admite iluminación con temporización en cabinas de aseos accesibles y vestuarios accesibles.

Otros aspectos importantes lo constituyen las instalaciones de sistemas visuales y auditivos que permitan a las personas con disminución de estos sentidos orientarse adecuadamente al existir métodos alternativos debidamente colocados en el Edificio, como por ejemplo, carteles o dispositivos táctiles a altura precisa. Asimismo, todas las viviendas deberían estar equipadas con porteros automáticos y, si es posible, con videoporteros, instalados a una altura idónea, de forma que cualquier persona con discapacidad pueda utilizarlo cómodamente.

Los edificios, las urbanizaciones cerradas y los espacios públicos, así como todas las Oficinas públicas y del Estado, deben tener expuestos en lugares visibles y preferentes símbolos de accesibilidad que transmitan a todos los receptores la idea de apoyo y concienciación a la eliminación de las barreras arquitectónicas. Como sabemos, el símbolo universalmente aceptado que representa a todas las discapacidades es el que os exponemos más abajo[164].

164 *El símbolo Internacional de Accesibilidad (recogido en la Norma Internacional ISO 7000), ha sido utilizado para promover la creación de espacios accesibles en función de criterios fiables y conocidos, de manera que cualquier persona pueda apreciar que en dichos espacios hay un control sobre las normas de accesibilidad. Es importante recordar que, el citado Símbolo fue diseñado por Susanne Koefoed y aprobado en el XI Congreso Mundial de Rehabilitación Internacional celebrado en Dublín en 1969.*

Símbolo Internacional de Discapacidad

No cabe duda, que si pretendemos crear una cultura de apoyo a las personas más vulnerables, como son nuestros mayores y los ciudadanos con discapacidad, tenemos que utilizar todos los medios que tengamos a nuestro alcance para publicitar y hacer visibles, en todos los sectores y campos, la existencia de tales personas y cada una de las medidas de accesibilidad que se adopten.

3.3. Subvenciones y ayudas públicas para la adopción de actuaciones de accesibilidad

Para dar cumplimiento al principio de igualdad y evitar la discriminación, los poderes públicos están obligados a llevar a cabo una política de equiparación. En el campo específico de la edificación tales organismos deben facilitar medios y recursos económicos para modernizar las instalaciones del parque inmobiliario. Así, el artículo 34 del Real Decreto 1/2013, establece:

«1. Las administraciones públicas habilitarán en sus presupuestos las consignaciones necesarias para la financiación de las adaptaciones en los inmuebles que de ellos dependan.

2. Al mismo tiempo, fomentarán la adaptación de los inmuebles de titularidad privada, mediante el establecimiento de ayudas, exenciones y subvenciones.

3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines».

No obstante, gran parte de las ayudas que ofrecen los poderes públicos para facilitar la ejecución de las instalaciones de accesibilidad, adolecen de una tramitación larga y compleja, que resulta insuficiente para auxiliar a las Comunidades de Propietarios que, por regla general, carecen de los necesarios recursos para afrontar los costes de las obras de accesibilidad[165].

Por este motivo, la generalidad de las subvenciones que proporcionan las Comunidades Autónomas se dirigen, entre otras, a la consecución de las actuaciones tendentes a realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, que en muchas ocasiones se evidencia con las ITE o Informes de Evaluación de los Edificios[166]. Estos ajustes razonables pueden consistir en:

- Adecuar los edificios y los accesos a las viviendas y locales para una correcta movilidad. Muchas Comunidades Autónomas aplican subvenciones para la ejecución de obras exclusivamente en "edificios de tipología residencial colectiva"[167]. Entendemos que la exclusión de ayudas para la adaptación de viviendas unifamiliares es un error, pues la discapacidad afecta a las personas con independencia de su lugar habitacional, sea un departamento en un edificio o en una casa aislada.

---

165 *Vid. Conclusiones de la Jornada sobre "El Parque Residencial Sin Ascensor en Andalucía" celebrada en Jaén, el 28 de Abril de 2011. Debe destacarse que el Defensor del Pueblo Andaluz sugiriera en la conclusión 4ª por ser inaplazable "abordar una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal para que, siempre que lo necesite, en el grado discapacidad que legalmente se determine, un residente de un inmueble tenga derecho a exigir la supresión de barreras en el mismo y la instalación de ascensor, siempre que ello sea posible, con cargo a la Comunidad de Propietarios, teniendo esta obra la naturaleza jurídica de obra necesaria".*

166 *Por ejemplo, la Orden de 6 de mayo de 2015, de la Consejería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba la convocatoria de subvenciones destinadas a la Rehabilitación Edificatoria en la Región de Murcia («BORM», nº 107, de 12 de mayo de 2015).*

167 *Por ejemplo, RDEN FYM/1039/2014, de 2 de diciembre, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas a la rehabilitación edificatoria en la Comunidad de Castilla y León (BOCYL núm. 237 de 10 de diciembre de 2014).*

- En la instalación de ascensores, salva escaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.

- En la instalación o dotación de productos de apoyo, como por ejemplo grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares. Recordemos que las personas con discapacidad o movilidad reducida tienen derecho a su inclusión social, lo que conlleva estar en el mismo plano de igual que todos los vecinos en el uso y disfrute de los elementos comunes de cualquier edificio o urbanización.

- En la instalación de elementos de información o de aviso como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores a personas con los sentidos visuales y auditivos disminuidos, lo que incluirá la adaptación de la botonera del ascensor al lenguaje braille para personas ciegas.

Se establecen según las distintas Comunidades o municipios, diversos baremos de viviendas mínimas, edad de los solicitantes, etc., e incluso se puede subvencionar la reforma de viviendas con determinada superficie[168]; requiriéndose además, la oportuna documentación que ampare la petición de subvención, como puede ser:

- Informe de evaluación del edificio, debidamente cumplimentado y suscrito por técnico competente.

- Acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios de que se trate, que se documentará mediante la preceptiva certificación emitida por el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente.

- Proyecto de la obra a realizar, con una memoria de actuación, suscrita por técnico competente, en la que se justifique además su adecuación al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica y económicamente. En suma, que la ejecución sea viable por cumplir estos ineludibles requisitos.

---

168 *RD 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (BOE nº 86, de 10 de abril de 2013).*

Es oportuno detenernos en la tipificación de la Ley sobre el concepto "rehabilitación de vivienda" al objeto de obtención de subvenciones y préstamos.

En tal sentido, dice el artículo 33 del Real Decreto 1/2013 que «se considerará rehabilitación de la vivienda, a efectos de la obtención de subvenciones y préstamos con subvención de intereses, las reformas que las personas con discapacidad o las unidades familiares o de convivencia con algún miembro con discapacidad tengan que realizar en su vivienda habitual y permanente para que ésta resulte accesible».

De tal manera, poco a poco, nuestro ordenamiento va cerrando el círculo legislativo favorecedor de medidas en pro de las personas con movilidad reducida, tengan o no discapacidad, atribuyéndoles derechos y ventajas en la obtención de apoyo financiero para la realización de obras de rehabilitación y adecuación de viviendas.

3.4. Reserva de viviendas para personas con discapacidad y condiciones de accesibilidad

La Ley impone a los poderes públicos la reserva de viviendas para las personas con discapacidad. En tal sentido, el artículo 32 del RDL 1/2013 establece:

«1. En los proyectos de viviendas protegidas, se programará un mínimo de cuatro por ciento con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad.

Las viviendas objeto de la reserva prevista en este artículo destinadas al alquiler, podrán adjudicarse a personas con discapacidad individualmente consideradas, unidades familiares con alguna persona con discapacidad o a entidades sin ánimo de lucro del sector de la discapacidad, siempre que en este último supuesto se destine por esas entidades a la promoción de la inclusión social de las personas con discapacidad y de la vida autónoma, como viviendas asistidas, viviendas compartidas, viviendas de apoyo o a proyectos de vida independiente de personas con discapacidad.

2. La obligación establecida en el apartado anterior alcanzará, igualmente, a los proyectos de viviendas de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las administraciones públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público. Las administraciones públicas competentes dictarán las

disposiciones reglamentarias para garantizar la instalación de ascensores con capacidad para transportar simultáneamente una silla de ruedas de tipo normalizado y una persona sin discapacidad.

3. Las administraciones públicas, dictarán las normas técnicas básicas necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en los dos apartados anteriores.

4. Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de las personas con discapacidad a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias».

La configuración legal de reservar un cuatro por ciento de las viviendas protegidas para personas con discapacidad, adaptadas a sus circunstancias especiales y diferentes, nos parece un avance notorio en el establecimiento de la conciencia social que perseguimos.

Estas medidas normativas deben aplicarse a las viviendas destinadas al alquiler o con cualquier otro carácter. Destacamos que el número 2 transcrito incluso se indica que los ascensores deben tener la capacidad suficiente para transportar simultáneamente una silla de ruedas de tipo normalizado y una persona sin discapacidad.

3.5. La habitabilidad y funcionalidad de los inmuebles como requisitos básicos de los procesos constructivos

Como ya se vio, la LOE marca los principios esenciales que deben presidir el proceso edificatorio, señalando los parámetros precisos tanto para edificios de nueva construcción como para los ya existentes en cuanto a obras de ampliación, reforma o rehabilitación. Por tanto, las edificaciones deben cumplir con las exigencias técnicas y administrativas marcadas en la Ley, como son los requisitos de habitabilidad. Ésta se refiere tanto a la adecuación estructural como a las condiciones mínimas de superficie útil, programación de la distribución de los espacios interiores y dotación de los servicios elementales, como agua, electricidad, gas, aireación, iluminación, etc. Los citados requisitos de habitabilidad de las viviendas están destinados a proteger a las personas directamente y facilitar la vida cotidiana de sus usuarios.

Puede definirse la habitabilidad como el conjunto de condiciones técnicas e higiénico-sanitarias que deben cumplir todas las viviendas para ser destinadas a residencia habitual de personas o a otros usos si fuere local comercial[169]. En la doctrina, Villagómez Rodil mantiene que «el requisito de habitabilidad hay que referirlo no sólo a los espacios edificativos destinados a servir de hogar o morada a los seres humanos, sino a todos aquellos a los que el hombre acuda o permanezca, bien ocasionalmente o porque de modo continuo allí desarrolla la mayor parte de su vida»[170]. Además, la habitabilidad de las edificaciones está implícitamente conectada con las instalaciones de las mismas[171].

Entre los requisitos de seguridad, exige la norma que los edificios puedan ser desalojados en caso de incendio y que las instalaciones no conlleven riesgos de accidentes para las personas, sin hacer distinción entre personas con movilidad reducida o no; pero de este extremo se ocupa el CTE de forma positiva estableciendo que habrá que prever procedimientos específicos para una ordenada y segura evacuación de personas con discapacidad en situaciones de emergencia, dada la mayor complejidad que tal acción comporta[172].

La LOE contempla en su artículo 3.a.2) la accesibilidad como un requisito de funcionalidad y no de habitabilidad. Por su parte, junto a ella, el CTE da un fuerte impulso a las exigencias de seguridad de utilización y accesibilidad en las edificaciones[173]. Sin duda, el CTE ha supuesto un punto de referencia para todos los aspectos técnicos de la edificación, indicando que su objeto es reducir el riesgo de que los usuarios sufran daños en el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso o mantenimiento, así como facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria de las personas.

---

169 *Vicente Torres, m., Requisitos para el otorgamiento e inscripción de la declaración de obra nueva y el final de obra, Tirant lo Blanch, Valencia, 2010, pág. 114.*

170 *Villagómez Rodil, a., op. cit., pág. 110.*

171 *Por ejemplo, art. 1.c.4) LOE.*

172 *Anejo I. punto 3.3 CTE.*

173 *Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.*

Por tal razón, ordena el apartado 12.9º CTE que «se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad», señalando una pormenorizada relación de las instalaciones accesibles.

La funcionalidad está en consonancia con el destino del edificio. Los requisitos que la LOE (art. 3.1.a) contiene en relación a la funcionalidad se refieren a la utilización: disposición y superficie de los espacios integrados en la edificación dependiendo al uso al que estén destinadas, así como a la dotación de instalaciones que procedan según la estructura y las funciones previstas para la misma.

Igualmente, en cuanto a los accesos a los edificios, éstos deben reunir las condiciones necesarias para permitir la deambulación de las personas con discapacidad o con movilidad reducida, de manera que las viviendas resulten seguras y de uso fácil para dichas personas.

En definitiva, la funcionalidad se encuentra relacionada con el destino del edificio, y sus requisitos se contienen en el apartado 1a) del artículo 3, relacionados con la utilización, acceso a los edificios y servicios técnicos; mientras que la habitabilidad se refiere a los requisitos destinados más que al propio edificio, a proteger a las personas directamente (adecuación, condiciones mínimas de superficie, distribución racional de los espacios interiores, y dotación de servicios elementales, como el agua, gas, electricidad, aireación, servicios higiénicos, etc.); incluso respeto al entorno medioambiental, y protección contra actividades externas (esto es, actividades insalubres, nocivas y peligrosas, agresiones acústicas, etc.).

3.6. La ruina funcional

En la doctrina, Villagómez Rodil considera que el concepto ruina «comprende no sólo la ruina física o material por derrumbe del edificio o destrucción de la obra y que puede ser total o parcial, sino también la denominada ruina funcional para cuando no resulta comprometida directamente la estabilidad del edificio, pero éste padece defectos y vicios constructivos que imposibilitan su utilización normal o lo hacen impropio para su habitual destino o fin al que estaba destinado»[174].

174 Villagómez Rodil, a., op. cit., pág. 82.

Cuando un inmueble se construye sin cumplir las condiciones mínimas de accesibilidad nos encontramos ante un supuesto de ruina funcional, ante un vicio o defecto ruinógeno que afecta a la habitabilidad de la vivienda, generando por ello a favor del perjudicado las correspondientes acciones judiciales. Como sostiene Flores Rodríguez, «lo importante es que el vicio convierta al objeto construido –el edificio- en inidóneo para el cumplimiento del fin previsto y su utilización como vivienda o local, lo que es claro cuando nos hallamos ante personas con problemas de movilidad en un inmueble de varias plantas»[175].

Señala el artículo 17.1.a) LOE, que constituyen vicios ruinógenos «los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio». Por su parte, el apartado 1.b) del mismo artículo contempla también como defectos ruinógenos «los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c) del artículo 3».

Nuestro Ordenamiento jurídico ha evolucionado y el parco concepto de ruina reseñado se ha visto ampliado afectando no sólo a la totalidad del edificio sino también a las partes del mismo. Nos encontramos, por tanto, con dos tipos de ruinas: la material y la funcional. La ruina material implica la destrucción del edificio, la pérdida o quebranto de su estructura que la hacen inhabitable e insegura. La ruina funcional no conlleva ruina técnica o económica, o derrumbamiento del edificio, sino que origina que el vicio convierta al objeto construido en no idóneo e inadecuado para su utilización como espacio habitable. A este respecto, la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de junio de 2008[176] indicó que el concepto de ruina funcional gravita en torno a la idoneidad de la cosa para su normal destino y al valor práctico de la utilidad y seguridad de una adecuada construcción. Los desperfectos y deficiencias existentes transcienden de meras imperfecciones corrientes, y hacen difícil o penosa la normal utilización y habitabilidad del inmueble, convirtiendo su uso en irritante o molesto, y en tal sentido han de ser reputadas deficiencias graves, constitutivas de vicios ruinógenos a los efectos de la responsabilidad decenal[177]. Esta

---

175 Flores Rodríguez, j., «Discapacidad y ajustes razonables de accesibilidad en inmuebles en régimen de propiedad horizontal». Actualidad Civil, núm. 2, Febrero de 2014, pág. 178.

176 STS de 5 de junio de 2008 (RJ 2008/3207).

177 Art. 1591 CC: «el contratista de un edificio que se arruinase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo tendrá en arquitecto, si se

tesis es defendida en la doctrina por Díaz del Barco, para el cual, la funcionalidad y, con mayor claridad, la accesibilidad, se contempla en la LOE como un requisito básico de una especial preocupación como reseña su exposición de motivos, por lo que resultaría totalmente incoherente no garantizar al máximo nivel los defectos que afecten a tal funcionalidad del edificio que lo hacen impropio para el fin que se destina[178].

Es más, la ausencia de elementos constructivos necesarios que faciliten y garanticen la accesibilidad provoca su catalogación como vicio ruinogeno[179]. En esta línea podemos citar la sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén de 7 de noviembre de 2006[180] que considera la ausencia de ascensor en un inmueble como un supuesto de ruina funcional sobre la base de la inaplicación de normas técnicas para a accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, «ya que su falta impide … el acceso a las zonas comunes del edificio a personas con movilidad reducida». En los mismos términos se expresa la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 30 de enero de 2008[181], que refiere que «la inadaptación a la normativa de accesibilidad en los accesos a la terraza visitable de cubierta al no haberse previsto rampas que den al lado exterior de las puertas de acceso». En el mismo sentido la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 22 de mayo de 1997[182].

La jurisprudencia admite la compatibilidad del ejercicio de la acción por ruina funcional del artículo 1591 CC, con las de cumplimiento por resolución contractual del artículo 1124 del mismo cuerpo legal, o por incumplimiento o cumplimiento defectuoso regulado en el artículo 1101: en este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2005[183]. Esta posibilidad está refrendada por lo previsto en el artículo 17.9 LOE, que indica «las responsabilidades a que se refiere este artículo se entiende sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o parte edificada frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa». En su virtud, hay que decir que el plazo de prescripción es de 2 años

---

debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección. Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años».

178 *Díaz del Barco, f., Manual de Derecho de la Construcción, Thonsom-Aranzadi, Pamplona, 2006, págs. 160 y 161.*

179 *Estruch Estruch, j., Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia, Thonsom-Civitas, 2ª.edición, Pamplona, 2005, pág. 93.*

180 *SAP de Jaén (Sección 2ª) de 7 de noviembre de 2006 (JUR 2007/195522).*

181 *SAP de Málaga (Sección 4ª) de 30 de enero de 2008 (AC 2008/1199).*

182 *SAP de Valencia (Sección 8ª) de 22 de mayo de 1997 (AC 1997/1025).*

183 *STS de 30 de junio de 2005 (RJ 2005/5087).*

cuando estamos ante el ejercicio de acciones contempladas en la LOE (art. 18), y de quince años cuando se trata de exigir responsabilidad por incumplimiento contractual previsto en el artículo 1964 CC[184].

184 Sobre las novedades principales de la LOE en relación al art. 1591 CC: los defectos constructivos como daños; supuestos de vicios o defectos; plazo para reclamar y legitimaciones, vid., Gallego Brizuela, c., op. cit., págs. 68 a 70. Igualmente, vid., Carrasco Perera, a., Cordero Lobato, e. y González Carrasco, mª del c., Derecho de la Construcción y la Vivienda, Thomson Reuters Aranzadi, 7ª edición, Navarra, 2012, págs. 400 a 403.

capítulo IV

la accesibilidad universal en el régimen de propiedad horizontal

1. CONCEPTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

A los solos efectos introductorios, para el encaje de la figura de la accesibilidad en el régimen de la propiedad horizontal, nos referimos a su concepto. El artículo 396 CC indica que los diferentes pisos o locales integrantes de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, podrán ser considerados como propiedad separada, teniendo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes. A esta forma de propiedad "especial", como la denomina el artículo 1 de la Ley reguladora, se le denomina "propiedad horizontal". Esta figura se perfila en nuestro Ordenamiento jurídico como una modalidad de la comunidad de bienes regulada en los artículos 392 y siguientes del Código civil.

Su regulación específica se contempla en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal[185], habiendo sufrido importantes modificaciones, algunas de las cuales referiremos en su momento al estar relacionada con el tema que nos ocupa[186].

Los elementos comunes, que pertenecen a los copropietarios en función a sus respectivas cuotas de participación, son múltiples y se encuentran enumerados en el citado artículo 396 CC. La existencia o establecimiento de tales elementos comunes resultan de importancia en la aplicación de la normativa sobre la accesibilidad.

Es oportuno dejar reseñado que al conjunto de propietarios de un edificio en el que rige el sistema de propiedad horizontal se le denomina "Junta de Propietarios" -según reza en el artículo 13 LPH-, o, comúnmente "Comunidad de Propietarios". La comunidad de propiedad horizontal, según la normativa aplicable, nace desde que en un edificio, urbanización o complejo constructivo, se evidencian, por un lado, la existencia de más de una propiedad privada, y por otro, compartir determinados elementos comunes[187].

---

185 *«BOE» núm. 176, de 23 de julio de 1960.*

186 *Como hemos referido anteriormente, en Cataluña es de aplicación a este régimen de propiedad horizontal el Capítulo III del Título V del Libro quinto del Código civil de Cataluña, en virtud de la Ley 5/2015, de 13 de mayo. «BOE» núm. 130, de 1 de junio de 2015.*

187 *Vid. art. 3 LPH.*

2. EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Con igual pretensión y efectos que los indicados en el apartado anterior, nos referimos al "título constitutivo" de la propiedad horizontal, al que se puede definir como aquel documento en el que deben hacerse constar necesariamente los supuestos de hecho que sirven de base para la constitución del régimen jurídico de la propiedad horizontal. O, como señalan Carrasco Perera et alii: «el título constitutivo es el acto por el que el propietario o propietarios del inmueble construido o en construcción cuyas características lo permitan, someten éste al régimen jurídico inmobiliario de propiedad horizontal, proceden a la determinación y descripción del edificio, de sus diferentes unidades privativas, y establecen las cuotas de participación de los distintos elementos comunes en relación al valor total del inmueble (art. 5 I y II LPH)»[188]. Debe indicarse que dicho título puede nacer por voluntad de las partes, en virtud del otorgamiento de la escritura de división horizontal o existir de forma tácita como determina el artículo 2 b) LPH que establece que tal régimen será de aplicación a «las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal».

No abordamos, por no considerarlo aquí de puntual interés, el estudio de la naturaleza del título, su nacimiento y constitución, personas autorizadas para otorgarlo; su tiempo, forma y contenido; los estatutos, así como la modificación e impugnación. Sólo cuando se considere oportuno, nos detendremos en algunos de tales conceptos.

3. LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Como se indicó en el Capítulo 1, la sensibilidad aperturista en defensa de las personas con discapacidad ha ido abriéndose paso lentamente en el campo jurídico de la accesibilidad en la vivienda. Ya se afirmó también que los primeros pasos fueron dándose por los tribunales de justicia con interpretaciones aperturistas, flexibilizando el quórum de la unanimidad para la aprobación de la ejecución de determinadas obras; extendiéndose incluso, a la obligación del copropietario a dejar ocupar parte de su zona privativa para que en ella puedan realizarse obras de accesibilidad, teniendo como referencia la función social de la propiedad.

---

188 *Carrasco Perera, a., Cordero Lobato, e. y González Carrasco, mª del c., Derecho de la Construcción y la Vivienda, Thomson Reuters Aranzadi, 7ª edición, Navarra, 2012, pág. 837.*

Los pasos siguientes estuvieron representados por diferentes normas, algunas de las cuales ya han sido citadas, y de todas las cuales realizamos a continuación una breve referencia:

- La reforma del artículo 16.1º LPH por la Ley 3/1990, de 21 de junio, reduciendo el quórum a 3/5 para las obras de supresión de barreras arquitectónicas[189].

- La Ley 15/1995, de 30 de mayo, que permitió la realización de obras en elementos comunes a instancia de minusválidos propietarios o usuarios para salvar barreras arquitectónicas, si bien, presentaba el inconveniente de que la realización de dichas obras tenían que ser costeadas por los mismos[190]. En su Exposición de Motivos menciona que «la presente Ley pretende dar un paso más en este camino, ampliando el ámbito de la protección y estableciendo un procedimiento que tiene como objetivo, que el interesado y el propietario o la comunidad o mancomunidad de propietarios lleguen a un acuerdo sobre la forma de ejecución de las obras de adaptación». La presente norma, curiosamente, no suele tenerse en consideración, aunque afecta de forma muy importante al régimen de la propiedad horizontal en el ámbito de la jurisdicción civil, y, aunque en principio tiende a beneficiar a los minusválidos físicos (actualmente denominados personas con discapacidad), hace una interpretación extensiva, al considerar que tienen esa condición las personas mayores de setenta años.

- La Ley 8/1999, de 6 de abril[191], que llevaría a cabo una reforma importante en la Ley de Propiedad Horizontal añadiendo el término de «seguridad» a los de «conservación» y «habitabilidad». Tal reforma legislativa vino a recoger la doctrina jurisprudencial del periodo anterior, reconociendo en la Exposición de Motivos que «la regla de la unanimidad es en exceso rigurosa, en cuanto obstaculiza la realización de determinadas actuaciones que son convenientes para la comunidad de propietarios e incluso, por razones medioambientales o de otra índole, para el resto de la colectividad. Se ha considerado así conveniente flexibilizar el régimen de la mayoría para el establecimiento de determinados servicios (porterías, ascensores, supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de las personas con minusvalías, servicios de telecomunicación, aprovechamiento de la energía solar, etc.)». Igualmente, esta norma, si bien mantiene el principio de unanimidad para la validez de acuerdos que supongan modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal, introduce a renglón seguido notables excepciones relativas a: 1) El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería,

189 «BOE» núm. 149, de 22 de junio de 1990.
190 «BOE» núm. 129, de 31 de mayo de 1995.
191 «BOE» núm. 84, de 8 de abril de 1999.

vigilancia u otros servicios comunes “de interés general”. 2) La realización de obras o instauración de servicios comunes con el fin de suprimir barreras arquitectónicas. 3) Las relativas a los servicios de telecomunicación, energía solar, etc.

- La Ley 51/2003, de 2 de diciembre, que consagró el concepto de “accesibilidad universal”[192]. Dicha norma fue derogada por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre[193].

- Otra etapa la marca la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad; y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Esta Ley introduce la innovación de que la instalación de un ascensor es siempre una obra con la consideración de supresión de barreras arquitectónicas, con independencia de que existan o no personas con discapacidad y la Comunidad queda siempre obligada al gasto aunque supere el coste de doce mensualidades de cuotas ordinarias, bastando para aprobarlo la mayoría duplicada. Es por ello, que no es aplicable la limitación presupuestaria del artículo 10.1°.b) LPH, ni importa si altera o no el título constitutivo.

- Posteriormente, el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre[194], propuso una configuración de la accesibilidad universal más acorde con las necesidades sociales, formulando una definición de los “ajustes razonables” completando la del artículo 2 de la Ley 8/2013, y sentando los fundamentos de la accesibilidad universal. Su Disposición Adicional Tercera fija el 4 de diciembre de 2017 como límite último para exigir el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad en los edificios y espacios públicos urbanizados.

Como puede observarse, tal amalgama normativa resulta más fruto de una improvisación acelerada del legislador que de un pensamiento reflexivo y sosegado que conllevaría por parte de éste la decisión firme de ordenar todos los aspectos que presenta la accesibilidad universal, de manera que no existieran contradicciones, evitando así conflictos innecesarios.

---

192 *«BOE» núm. 289, de 3 de diciembre de 2003.*
193 *«BOE» núm. 289, de 3 de diciembre de 2013.*
194 *«BOE» núm. 289, de 3 de diciembre de 2013.*

3.1.- La reforma operada en el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013

El artículo 10.1°. a) LPH incluye dentro de las obras que tienen carácter obligatorio y no requieren acuerdo previo de la Junta de Propietarios «las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de… accesibilidad universal… y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios».

Por su parte, el apartado 1°.b) del referido precepto, dentro de las obras también de carácter obligatorio, incluye las «que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal». De forma que, «las Comunidades pueden y deben tomar la iniciativa para la realización de obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Pueden y deben llevarlas a cabo, cuando vengan impuestas, sin necesidad de acuerdo de la Junta de Propietarios y debiendo ser sufragadas por todos los propietarios. En el ámbito de estas obras las Comunidades de Propietarios pueden actuar con plena capacidad jurídica en el tráfico inmobiliario»[195].

El concepto de «ajustes razonables» es definido en el artículo 2 de la Ley 8/2013, como «las medidas de adecuación del edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que suponga una carga desproporcionada». El mismo precepto establece que «para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de 12 mensualidades». En norma posterior, por el Real Decreto 1/2013, se definió nuevamente el concepto de ajustes razonables como vimos en su momento[196].

En virtud del mismo apartado, también se incluyen dentro de las obras de índole obligatorio que no necesitan acuerdo de la Junta: «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

195 *Aranguren Urriza, f.j., op. cit, pág. 376.*

196 *En términos prácticamente idénticos define el concepto de "Ajustes razonables", la vigente LS, tras el RDL 7/2015, de 30 de octubre.*

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 12 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».

Los párrafos transcritos anteriormente presentan algunas contradicciones cuando se compara la accesibilidad universal del apartado 1°.a) con la del 1°.b). La accesibilidad aparece en aquél apartado como «requisito básico», es decir, que no admite contradicción, mientras que en el segundo se relativiza con ciertas limitaciones como las que representan «los ajustes razonables»", y las limitaciones económicas. La regla 2ª del artículo 17 LPH complica más la cuestión, al establecer las condiciones de los acuerdos que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas ofreciendo una serie de alternativas que no son del todo conciliables.

Este farragoso entramado legal es denunciado por la doctrina en la que certeramente Gallego Brizuela manifiesta que «la raíz del asunto se haya una vez más en el voluntarismo legislativo llevando las cosas a un extremo que luego resulta inaplicable en la práctica, entre otras razones porque todas las obras y actuaciones de que trata la accesibilidad universal tienen unos costes muy elevados, cuyo peso se ha agravado en las circunstancias adversas características de toda época de crisis. Tampoco se entiende que pueda hacerse una obra de esta naturaleza (rampas, ascensores, etcétera) con un tope de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes (en que pone el límite el apartado 1.b) del artículo 10) salvo que las sufraguen esas subvenciones y ayudas públicas en cuyo caso no hace falta casi ninguna obligatoriedad»[197].

A lo anterior debe añadirse que difícilmente puede entenderse que se realicen obras que no requieran acuerdo previo de la Junta de Propietarios como permite el artículo 10 LPH, siendo ésta el órgano donde reside la soberanía de la Comunidad de Propietarios. ¿Cómo puede entenderse que a tal órgano soberano se obvie palmariamente ante cuestiones de tanta trascendencia como la realización de obras en zonas que están bajo su tutela? La Junta de Propietarios está concebida para ordenar, conducir y armonizar los intereses de todos los comuneros, y como tal, debe conocer y tratar todo incidente, reclamación, o propuesta que se produzca en el seno de la Comunidad, siendo a su vez sometidos sus acuerdos al control judicial.

197 *Gallego Brizuela, c., op. cit, págs. 915 y 916.*

Otro problema que provoca dicho precepto es determinar a quién va dirigida «la solicitud» que en él se contiene, porque nada dice al respecto; y si entendemos, por lógica, que sea dirigida al presidente de la Comunidad, la cuestión sería conocer qué actuación debería llevar a cabo éste. Entendemos que no se encuentra legitimado sin más para dar su beneplácito, sobre todo porque, entre otras cosas, se van a generar unos gastos. Racionalizando la cuestión, lo procedente es que transmita la solicitud a la Junta de Propietarios, y que ésta ponga en marcha el proceso de convocatoria, citación con orden del día, etc., y que se produzca la correspondiente deliberación y votación. De lo contrario, el sistema de la Ley de la Propiedad Horizontal se ve conculcado por la dicción del artículo 10, que no tenemos otro remedio que entenderla como un voluntarismo más de perfiles demagógicos. Si lo que científicamente se pretende, y es lo deseable, es que las obras de accesibilidad no se eternicen por mor de una lenta tramitación, el precepto podía haber establecido un procedimiento acortando plazos y eliminando trabas, pero nunca obviando la soberanía de la Junta de Propietarios.

3.2.- La reforma operada en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013. Acuerdos para la supresión de barreras arquitectónicas: quórum

Anteriormente hemos estudiado que el articulo 10.1°.b) LPH ampara la instalación de un ascensor con un límite de gasto repercutible de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes; y ahora, el artículo 17.2° en su inciso final da cobertura legal a la misma instalación aunque el límite de gasto repercutible exceda esas doce mensualidades. La diferencia entre uno y otro estriba en que, mientras en el primer caso (art. 10.1°.b) LPH) puede tomar la iniciativa cualquier propietario sin reunir siquiera a la Junta, en el segundo (art. 17.2°) tiene que existir un acuerdo expreso de ella con un respaldo significativo, la mayoría total de propietarios y de cuotas de participación.

Efectivamente, el artículo 17.2° señala: «sin perjuicio de lo establecido en el art. 10.1.b), 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 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». Por tanto, para que prosperen tales acuerdos los mismos han de centrarse en la supresión de barreras arquitectónicas que anulen la dificultad en el acceso o movilidad de personas con discapacidad, para incluir cualquier instalación de carácter accesible, aunque afecte al título constitutivo o a sus estatutos. Se precisará, como ya se ha indicado,

el voto favorable de la mayoría de los propietarios y de la mayoría de las cuotas de participación[198]. Estas dos premisas no tienen por qué ser equivalentes o coincidir, pues los distintos propietarios en el régimen de propiedad horizontal suelen tener distinta cuota de participación[199].

Esta norma, como se ha dicho, introduce una profunda modificación: la instalación de un ascensor es siempre ("en todo caso") una obra que tiene la consideración de supresión de barreras arquitectónicas, con independencia de que existan o no personas con discapacidads, y la Comunidad queda siempre obligada al pago del gasto, aunque supere el coste de doce mensualidades, bastando para aprobarlo la mayoría duplicada que menciona (tanto en primera como en segunda convocatoria). En el mismo sentido y confirmando la clara dicción del precepto, se pronuncia la sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña de 10 de marzo de 2016[200].

La regla 4º del artículo 17 LPH establece, a su vez, que «ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos por la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características. No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación, exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente

---

198 *El art. 553-25, 2. a) CCC exige mayoría simple para «a) La ejecución de obras o el establecimiento de servicios que tienen la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores, aunque el acuerdo suponga la modificación del título de constitución y de los estatutos o aunque las obras o los servicios afecten a la estructura o a la configuración exterior». El texto es claro, aunque nos surgen dudas respecto a que un acuerdo pueda afectar a la estructura del edificio sin más en virtud del art. 553-26, 2. b) CCC, pues contradice al art. 7.1 LPH, cuya norma es considerada como de ius cogens (STS de 10 de julio de 1991 –SP/SENT/6101). Vid., Fuentes-Lojo Lastres, a. y Fuentes-Lojo Rius, a., Comentarios al régimen jurídico de la propiedad horizontal de Cataluña, Bosch, Barcelona, 2015, pág. 201.*

199 *El párrafo segundo de la letra b) del art. 3 LPH establece que «a cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que solo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley».*

200 *SAP de La Coruña (Sección 3ª) de 10 de marzo de 2016 (JUR 2016/75762).*

actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal. No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso».

Resulta evidente que la regla 4º transcrita introduce un elemento de confusión, ya que si la adecuada habitabilidad del edificio requiere ascensor, tal hecho se encuentra respaldado como requisito básico en el artículo 10.1º.a), permitiendo a cualquier vecino tomar la iniciativa sin siquiera contar con la Junta, por lo que no tiene sentido, ahora, el establecimiento de tres quintas partes de quórum.

No podemos dejar de hacer alusión, llegado este momento, a que el régimen regulado en la LPH, debe completarse con la «cláusula de no regresión» que establece el último párrafo del artículo 2.3º CTE[201], cuando se persigue la implementación o supresión de requisitos básicos de edificabilidad o funcionalidad, de manera que las medidas de accesibilidad establecidas con anterioridad no pueden reducirse sin más, ya que ello contravendría la normativa urbanística. Esta línea es defendida por Flores Rodríguez, manteniendo que «cuando el edificio ya disfruta, de origen, de servicios e instalaciones dirigidos a garantizar el principio de accesibilidad, aquéllos no se pueden suprimir sin vulnerar la disciplina urbanística impuesta por la cláusula referida anteriormente de orden público, de ahí que puede llegar el caso de que no se pueda hacer desaparecer, por ejemplo, el servicio de ascensor en virtud de un acuerdo de la Junta al garantizar éste el cumplimiento del requisito básico de funcionalidad del edificio (accesibilidad), aspecto este que chocaba con la anterior redacción del art. 17 LPH que sí autorizaba la supresión, previsión actualmente derogada»[202].

3.3.- Legitimación prevista en la Ley de Propiedad Horizontal para solicitar medidas de accesibilidad

201 El párr. 3º. del art. 2 fue redactado por el apartado primero-dos de la disposición final undécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Refiere el último párrafo citado: «En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos».

202 Flores Rodríguez, J., op. cit., pág. 178.

3.3.1.- Propietarios

Son los propietarios, de conformidad con lo previsto en el párrafo 1.b) del artículo 10 LPH, los únicos titulares habilitados expresamente para solicitar medidas de adaptación y obras de accesibilidad, debiendo cumplir además, con el presupuesto personal de tener la condición de persona con discapacidad o haber alcanzado la edad de setenta años[203]. A los dos primeros presupuestos -discapacidad y edad- nos hemos referido, y allí nos remitimos (Vid. Capítulo 1, epígrafe 2.2.3.), subrayando, respecto de la edad de los propietarios, que si mantienen intactas sus facultades mentales, pese a haber superado el umbral de setenta años, conservarán igualmente, todas las facultades que el Derecho atribuye a las personas mayores de edad, con plena capacidad de obrar[204].

Los propietarios septuagenarios solicitantes deberán acreditar su edad a los efectos de ampararse en la norma. ¿Cómo se acredita dicho dato ante la Comunidad? Podemos afirmar que no existe un único procedimiento; puede servir un certificado de nacimiento del Registro Civil, pero también sería un medio idóneo la exhibición del DNI, documento oficial para acreditar la identidad de las personas[205].

La norma indica que los propietarios solicitantes deben ser «personas con discapacidad», lo que excluye a las personas jurídicas, que si bien pueden titulares de derechos de propiedad no pueden tener discapacidad física, por lo que no tendrían legitimación para instar la adopción de medidas de accesibilidad.

---

203 *Loscertales Fuertes, d., a raíz de la SAP de Girona de 3 de febrero de 2016 (SP/SENT/848332) sostiene que, aunque el propietario haya alcanzado la edad de setenta años: «no tendrá derecho a exigir la instalación de un ascensor u obras de acceso en la escalera, si el mayor de 70 años vive en el piso bajo, es decir, que no habrá mejora de accesibilidad para él en ningún caso, porque (eso es claro) no puede utilizar su derecho (tampoco en caso de un "discapacitado" con reconocimiento oficial por defectos físicos) para mejorar a otros propietarios que no tienen esa condición y que les gustaría disponer de ese tipo de servicios comunitarios. Esto es, hay que acreditar que lo que pide sirve para solucionar o ayudar la vivencia dentro de la Finca al propio interesado, pero de ninguna manera (a pesar de lo que diga la Sentencia de la AP de Girona) que haya que acreditar su mala situación física, pues aunque el propietario que ha cumplido dicha edad esté en buenas condiciones físicas, no se le puede exigir, por seguir con el mismo supuesto, que suba las escaleras andando, aunque naturalmente lo pueda hacer de forma voluntaria», «La discapacidad. Derechos de los mayores de 70 años y segunda vivienda en régimen de propiedad horizontal», Notas y Comentarios, Junio 2016. Referencia: SP/DOCT/20419.*

204 *Vid. art. 322 CC, para el que "El mayor de edad es capaz para todos los actos de la vida civil".*

205 *Vid. RD 1245/1985, de 17 de julio, que en su Disposición Adicional Primera, indicó que el DNI sirve para acreditar entre otros extremos, la fecha de nacimiento y por deducción de esta última, la edad.*

Siguiendo las líneas trazadas por el citado artículo 10 LPH, cualquier solicitud de instalaciones accesibles debe ser realizada siempre por el propietario. Por tal razón, no es posible que una persona ajena a la propiedad solicite la adopción de las obras, salvo que, como veremos más adelante, sea beneficiario de las previsiones de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, y a ella se acoja; pero, en este caso todo el coste de las obras correría de su cuenta como tendremos oportunidad de analizar.

Si el que solicita la adopción de medidas que favorezca la accesibilidad al edificio no es propietario, sino solamente discapacitado ¿tendrá derecho a que se atienda su petición? Para algunos autores la respuesta debe ser negativa ya que "la Comunidad no estaría obligada, pues sería sencillo instalar a un familiar, un amigo, un arrendatario, etc… ajeno a la copropiedad de la Finca y obligar al resto de comuneros a pagar a favor de un tercero"[206].

Pero ¿qué pasaría si el solicitante ocupara la vivienda a título de usufructuario vitalicio? Entendemos que, pese a que la Comunidad de Propietarios trata exclusivamente con el nudo propietario (véase derecho a asistir a Juntas, voto, etc.) dicho usufructuario que posee un título fuerte y permanente no tendría que acudir en defensa de su derecho a la Ley 15/1995 y asumir el coste de las instalaciones u obras de accesibilidad. No parece muy sensato privar de tal derecho a la persona que residirá en la vivienda durante muchos años. Por analogía, si no existe oposición del nudo propietario –que no tiene por qué existir- puede ser representado por el usufructuario como determina el artículo 15.1 LPH.

Se plantean además otras preguntas: ¿qué derechos asisten al cónyuge de una persona con discapacidad en caso de ruptura matrimonial –separación o divorcio- y al que se le atribuye judicialmente el uso de la vivienda familiar? ¿Es necesario el beneplácito del otro consorte con el que las relaciones de convivencia pueden ser complicadas? y ¿Si fuese para un hijo común del matrimonio con discapacidad que convivirá en el piso privado del padre con ex mujer? No existen resoluciones judiciales al respecto, pero nos inclinamos por entender que si la Ley 15/1995, impone la adopción de medidas accesibles aunque sea a costa del interesado, la relación afectiva, próxima y permanente, debería favorecer tales medidas que, a la postre, beneficiarán a toda la Comunidad.

---

206 *Loscertales Fuertes, d., «Los derechos de los discapacitados en el régimen de propiedad horizontal». Notas y Comentarios Sepin. 2014. (Referencia: SP/DOC/18571).*

3.3.2.- Los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años

La dicción del párrafo 1.b) del artículo 10 LPH favorece la divergencia de criterios e interpretaciones. No concreta la Ley para ninguno de los supuestos si morar o prestar servicios en la vivienda debe ser de "forma permanente". Entendemos que el espíritu de la reforma, de signo progresivo en la integración social de las personas con discapacidad, favorece una interpretación extensiva, de suerte que la estancia o prestación de servicios no permanente debe acogerse positivamente en cuanto a su legitimación.

En este punto, a nuestro juicio, el artículo 553-25, 5 CCC, resulta más claro al establecer que tienen legitimación «los propietarios o los titulares de un derecho posesorio sobre el elemento privativo, en el caso de que ellos mismos o las personas con quien conviven o trabajan sufran alguna discapacidad o sean mayores de setenta años». Es decir, legitima tanto al propietario como al titular de un derecho posesorio, como por ejemplo el de arrendamiento. Ello supone que los extremos legitimadores deberán ser acreditados con los correspondientes certificados de empadronamiento o similares, así como con el contrato laboral que acredite que no es temporal, evitando así maniobras fraudulentas.

Por último, a nuestro juicio, no es suficiente que se utilice la vivienda como segunda residencia unos días al año para que se puedan solicitar tales instalaciones, pues ello sería contrario a la "buena fe", y supondría un claro "abuso de derecho" (artículo 7 CC).

3.3.3.- Beneficiarios de las medidas de accesibilidad previstos en la Ley 15/1995: arrendatarios, subarrendatarios, usufructuarios o usuarios

Establece el artículo 2 de dicha norma que:

«1. Serán beneficiarios de las medidas prevista en la presente Ley, quienes, padeciendo una minusvalía de las descritas en el artículo siguiente, sean titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios, o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas.

2. A los efectos de esta Ley se considera usuario el cónyuge, a la persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual y a los familiares que con él convivan.

Igualmente se considerarán usuarios a los trabajadores minusválidos vinculados por una relación laboral con el titular.

3. Quedan exceptuadas del ámbito de aplicación de esta Ley las obras de adecuación del interior de las viviendas instadas por los arrendatarios de las mismas que tengan la condición de minusválidos o que convivan con personas que ostenten dicha condición en los términos del artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se regirán por ésta»[207].

A diferencia de la LPH, la Ley 15/1995 extiende el ámbito subjetivo de los beneficiarios de las medidas accesibles no sólo a los propietarios, sino también a los arrendatarios, subarrendatarios, usufructuarios o usuarios. Asimismo, tienen derecho a solicitar tales medidas accesibles el cónyuge y persona asemejada a éste[208], siempre que convivan de forma permanente con independencia de su inclinación sexual; beneficiándose igualmente todos los familiares que convivan con ellos y los trabajadores con discapacidad con contrato laboral en vigor.

Tratando el alcance y extensión de los legitimados para llevar a cabo las obras referidas en el precepto anteriormente transcrito, el artículo 3, dispone que:

«1. Los titulares y usuarios a los que se refiere el artículo anterior tendrán derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma desde la vía pública, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Ser el titular o el usuario de la vivienda minusválido con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.

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, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos, siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas o históricas del edificio.

---

207 *En este sentido, el art. 553-25, 5 CCC faculta a los propietarios o titulares de algún derecho posesorio para que «la autoridad judicial que obligue a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas o a hacer las innovaciones exigibles, siempre y cuando sean razonables y proporcionadas, para alcanzar la accesibilidad y transitabilidad del inmueble en atención a la discapacidad que las motiva».*

208 *Entendemos que este extremo se podría acreditar con certificado del Registro de Parejas/Uniones de hecho del Registro correspondiente.*

2. El cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo anterior se acreditarán mediante las correspondientes certificaciones oficiales del Registro Civil o de la autoridad administrativa competente. La certificación de la condición de minusválido será acreditada por la administración competente».

Los siguientes artículos 4, 5 y 6, recogen el procedimiento para gestionar la necesidad de la ejecución de las obras; es decir, su solicitud, y los plazos de tiempo y forma. Igualmente, configuran el procedimiento del Juicio Verbal en caso de oposición a la ejecución o no aceptación de las soluciones alternativas propuestas.

Por su parte, el artículo 7 establece:

«Los gastos que origen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes correrán a cargo del solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener con la legislación vigente.

Las obras de adecuación realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana.

No obstante, en el caso de reformas en el interior, el propietario podrá exigir su reposición al estado anterior».

Su Disposición Adicional Única recoge que «las obras de adaptación en el interior de las viviendas, que pretendan realizar los usufructuarios con minusvalías y las personas mayores de setenta años sean o no minusválidas, se someterán al régimen previsto en el artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos». Por último, su Disposición Final Única señala que «se dicta al amparo del artículo 149.1.8ª de la Constitución y será de aplicación en defecto de las normas dictadas por las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias en materia de Derecho Civil, foral o especial, de conformidad con lo establecido en los Estatutos de Autonomía».

3.3.4.- Legitimación de las Administraciones Públicas

El artículo 10.1º LPH considera de carácter obligatorio las obras que «vengan impuestas por las Administraciones Públicas», y conectado con el apartado 1.b) del mismo precepto legal abarca las obras de accesibilidad[209]. Así, en la

209 El art. 553-10, 2. d) CCC, sigue esta misma línea al indicar: «2. No es preciso el acuerdo de la junta de propietarios para la modificación del título de constitución si la motivan los siguientes hechos: …La ejecución de actuaciones ordenadas por la Administración pública de conformidad con la legislación vigente en materia urbanística, de habitabilidad, de accesibilidad y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas».

actualidad, aunque implique la modificación del título constitutivo, las Administraciones competentes en materia de urbanismo y edificación (Ayuntamientos, Comunidades Autónomas, etc.) pueden imponer determinadas reparaciones y obras a las Comunidades, sean ordinarias o extraordinarias.

No obstante, el tenor del precepto «tendrán carácter obligatorio y no requerirán acuerdo previo de la Junta de Propietarios» no encaja con el sistema propio de este régimen, ya que como sostiene Loscertales Fuertes «cómo se pueden hacer obras o reparaciones importantes sin acuerdo de la Junta de Propietarios ¿Quién lo ordena? ¿Quién determina si es o no necesario unas determinadas obras para la conservación, mantenimiento, etc»[210]. Desde luego, parece ilógico que puedan acometerse obras en una Comunidad, donde se verán comprometidos fondos económicos comunes sin recabar el consentimiento y la previa autorización de la Comunidad a través de su Junta General.

Las Administraciones Públicas, se encuentran revestidas de las cualidades que proclama el artículo 103.1º CE: «la Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al derecho». Además, sólo pueden actuar tras la incoación y tramitación de los correspondientes expedientes administrativos, respetando siempre los principios de seguridad, audiencia de parte, etc.

El planteamiento, en lo que se refiere a la conservación y seguridad de las viviendas, parece de fácil comprensión por razones lógicas, y también por mandato legal. Así, la Ley del Suelo, en su artículo 9.2º faculta a la «Administración competente para imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicable».

En torno a la adopción de medidas accesibles, la intervención de estos organismos públicos resultará compleja por diversas razones:

a) En primer lugar, por los múltiples problemas que se podrían crear en los vecinos, no sólo por la oportunidad de la ejecución de las obras, sino también por sus costes, en algunas ocasiones elevados.

210 *Loscertales Fuertes, d., Propiedad Horizontal, 10ª Edición, Sepín, Madrid, 2013, págs. 186 y 187.*

b) Y, en segundo lugar, porque tales actuaciones no parecen encontrarse en el espíritu de la Ley, pues qué sentido tendría que la Ley 8/2003, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, dejará sin efecto en la regla 5ª de su Disposición Derogatoria Única, el artículo 111 de la Ley 2/2011, de 24 de octubre, de Economía Sostenible, que expresamente contenía «que la Administración competente puede ordenar la realización de obras de mejoras que sirvan para garantizar los derechos reconocidos por la Ley a las personas que padezcan alguna discapacidad cuando la construcción o el edificio de que se trate quede afectado por un programa o plan o cualquier otro instrumento legal de rehabilitación de viviendas aprobado y en vigor».

En cualquier caso, es innegable el poder coercitivo que tienen las Administraciones Públicas para incoar expedientes que obliguen a los propietarios a realizar obras de adecuación en el edificio, como por ejemplo las que se ponen de manifiesto tras una Inspección Técnica del Edificio.

3.3.5.- Procedimiento a seguir para la instalación de medidas accesibles

El interesado dispondrá de varias opciones para instar a la Comunidad la adopción de acuerdos que faciliten la accesibilidad. La primera de ellas será la de proponerla para que se discuta en la Junta General Ordinaria que generalmente se lleva a cabo una vez al año con el fin de aprobar los presupuestos y cuentas, así como realizar la renovación de los cargos[211]. Y ello, en virtud de lo previsto en el párrafo 2º del artículo 16 LPH: «cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre».

Si la instalación no debe demorarse tendría dos opciones: una sería la de solicitárselo al presidente de la Comunidad para que éste por iniciativa propia convoque la Junta para lo cual está facultado por le Ley[212]; y otra, la de contar con el apoyo de otros copropietarios que juntamente con él representen al menos el 25% de las cuotas de participación.

---

211 *Vid., art. 16.1º LPH.*

212 *El art. 16.3º señala que «la citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados". Por ello, nos puede servir de orientación la fecha de seis días para las Juntas Ordinarias.*

La solicitud, obviamente, debe hacerse a través de medios fehacientes para que quede la debida constancia: carta con firma de la recepción en un duplicado, carta certificada con acuse de recibo, burofax, o mediante conducto notarial[213]. Por su parte, el presidente de la Comunidad tiene la obligación de incluir la solicitud en el orden del día, con independencia del alcance y cuantía de una posible reforma en la estructura o acceso al edificio[214]. Ni que decir tiene que la negativa a convocar la Junta o a incluir la petición en el orden de día, dejará expedita la vía judicial[215]. Si la discrepancia respecto de las obras a realizar tampoco se resuelve en la Junta, también podrá acudirse a los Tribunales de Justicia al amparo del artículo 17.10º LPH como se verá posteriormente.

a).- Resultado del acuerdo de la Junta. Notificaciones.

Si se obtiene la aprobación de las obras por haberse obtenido los votos exigidos por la Ley, el acuerdo obliga a todos y cada uno de los propietarios. A los efectos oportunos, como establece el artículo 17.8º LPH, se «computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, … no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción». Este aspecto es importante, ya que las ausencias a las reuniones de las Juntas son muy notables. Por tal razón, el secretario o el administrador de la Comunidad, y especialmente el presidente, deberán prestar la máxima diligencia en la realización de las oportunas comunicaciones para con ello evitar que los acuerdos se impugnen por defecto de forma. A tales efectos, el secretario deberá tener clara constancia del domicilio donde realizar citaciones y notificaciones, que el propietario del piso o local ha debido comunicar a la Comunidad, y que por imperativo legal debe estar en España[216].

Como indica el artículo 9 h) LPH, en defecto de comunicación por parte del comunero de otro domicilio para notificaciones, se tendrá por legal «el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos

213 *Vid., art. 201 RN.*

214 *Vid., SAP de Barcelona de 21 de enero de 2004 (SP/SENT/54200).*

215 *Estas demandas entran dentro de la esfera o ámbito del juicio ordinario, tal como refiere el art. 249.1. 8º LEC que indica que se usará este procedimiento "Cuando se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda".*

216 *Art. 9.h) LPH.*

jurídicos las entregadas al ocupante del mismo». En definitiva, todo es un tema de prueba, la forma de la notificación (buzoneo, correo ordinario, etc)[217]. El legislador pretende dinamizar la vida de la Comunidad y evitar la posible paralización del funcionamiento de la misma, persiguiendo una convivencia presidida por la idea de la justicia y la atención a las necesidades de la Comunidad.

Para el supuesto de que el comunero no habite el piso y no haya comunicado otro domicilio a efectos de notificaciones, el problema lo resuelve el legislador en el párrafo 2º de la letra h) del artículo 9 LPH: «Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales». Las notificaciones en el "tablón de anuncios" son de gran importancia para que sus contenidos sean públicos y lleguen a todos los vecinos[218]. A estos efectos, como sostiene Loscertales Fuertes «se trata de una notificación personal, aunque hecha en lugar público, siendo aconsejable que la Comunidad, de forma habitual, coloque siempre una copia de la citación o del acta, con dicha diligencia, haciendo constar que es para conocimiento general. Con esta cautela se evitarán supuestos "desconocimientos" de algún propietario interesado en no saber nada, pero a quien se le introdujo la carta correspondiente en el buzón o debajo de la puerta del piso o local»[219]. Aunque el procedimiento es adecuado, debe advertirse que para las comunicaciones es conveniente utilizar la denominación de los pisos o locales y no con los nombres de sus propietarios, ya que si en algún tablón de anuncios aparece un nombre asociado a alguna infracción o morosidad, el comunero podría denunciar a la Comunidad por infracción de la Ley Orgánica de Protección de Datos. No obstante, si lo habitual es colocar en el tablón de anuncios las notificaciones con diligencia del Secretario y con el visto del Presidente, no tienen que surgir problemas, como señaló el Tribunal Supremo en la sentencia de fecha 11 de diciembre de 2008, al establecer que la colocación en el tablón de anuncios, con diligencia motivada, de una notificación a un propietario, es simplemente un cumplimiento de la Ley que no atenta ni al honor ni al prestigio personal[220].

---

217 *SAP de Zaragoza (Sección 4ª) de 3 de febrero de 2015 (RJ 28/2015).*

218 *Vid., SSAP de Madrid de 2 de febrero de 2009 (SP/SENT/450385) y de Alicante de 6 de mayo de 2010 (SP/SENT/516036).*

219 *Loscertales Fuertes, d., op. cit., págs. 186 y 187.*

220 *STS de 11 de diciembre de 2008 (SP7SENT/437544).*

Por último, ha de decirse que, de conformidad con la letra h) del artículo 9, se tendrá por recepcionada la correspondiente notificación en el plazo de tres días naturales desde que la notificación con la correspondiente diligencia del secretario se colocó en el tablón. Transcurrido los referidos tres días comienza a contabilizarse el plazo de 30 días naturales para obtener la firmeza del acuerdo o para su impugnación.

b).- Ejecución del acuerdo positivo de instalación de elementos de accesibilidad

El art. 18.4º LPH, expresa que, con independencia de la posibilidad de impugnación de los acuerdos[221], las decisiones adoptados con los quórums legalmente establecidos son ejecutivos y obligatorios[222], salvo que el juzgado los suspenda con carácter cautelar, a solicitud del demandante y oyendo a la Comunidad de Propietarios.

Por su parte, el propio artículo 10. 2 b) establece que «los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa». Recordemos que tales medidas, pueden ser adoptadas por la Administración (tal vez tras una inspección técnica del edificio).

La decisión negativa de la instalación de las obras de accesibilidad será impugnable siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 18 LPH como después se analizará.

Con independencia de lo anterior, los hechos pueden denunciarse al Servicio de Urbanismo Municipal de la localidad donde se ubique el edificio o ante la Consejería de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de residencia,

---

221 *El art. 18 LPH, refiere que serán impugnables los acuerdos: contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios; cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios; y cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.*

222 *La obligatoriedad de los acuerdos de la Junta queda claramente asentada por la jurisprudencia. En este sentido se expresa la STS de 18 de diciembre de 2008 (SP/SENT/437585) indica que «El acuerdo de la Junta de Propietarios válidamente adoptado obliga a todos los comuneros desde la óptica de que existe una norma específica que regula la instalación del servicio de ascensor, con la añadidura de que su interpretación se efectuará de acuerdo con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada. La exoneración de los gastos de reparación, sustitución y mantenimiento del ascensor ha sido como contraprestación a la servidumbre impuesta a sus locales para la instalación del ascensor».*

cuando las obras se encuentren amparadas por la diversa normativa sectorial que regula la eliminación de barreras arquitectónicas.

3.4.- Obras

3.4.1. Exigibilidad y necesariedad

Las obras necesarias (art. 10.1°.b) LPH) son las encaminadas a arreglar los desperfectos o deterioros experimentados en los elementos y servicios comunes de los edificios, así como las dirigidas a solucionar problemas de falta de instalaciones accesibles. La interpretación de este párrafo respecto a las obras necesarias, obligatorias y exigibles, hace necesario ponerlas en relación con «el criterio de la finalidad» de las mismas. También se puede utilizar como criterio para determinar tal exigibilidad y necesariedad, «el interés general», que es determinante (sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2011[223]). Igualmente, la sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 27 de julio nos dice que la valoración de la necesidad es imprescindible hacerla en «términos de razonabilidad». Por nuestra parte, hemos de añadir que, en razón a lo mismo, debe rechazarse todo planteamiento arbitrario, abusivo, y, por supuesto, ilegal. Y es importante valorar la creación de un servicio estable con potencialidad de ser usado por todos los comuneros, y no considerarlo suntuario y de lujo.

Como refiere la Ley 8/2013, debe instalarse en nuestra sociedad la "cultura de la rehabilitación", incluyendo en tal concepto cuantas obras se estimen conveniente para eliminar las barreras arquitectónicas. Como resulta obvio, en principio, la valoración de la necesidad es competencia de la Comunidad de Propietarios, extremo que se llevará a efecto mediante el correspondiente acuerdo de la Junta con base en los informes técnicos que haya obtenido al efecto.

Por otra parte, dicha Ley 8/2003 regula el Informe de Evaluación de los Edificios[224], al que dedica los tres artículos de su Título I. El Informe de Evaluación tiene -salvo que las Comunidades Autónomas o Ayuntamientos reduzcan el plazo- una periodicidad de diez años, y su falta de cumplimentación tendrá la consideración de infracción urbanística. Al mismo

223 *STS de 10 de octubre de 2011 (RJ 2011/7410).*

224 *Vid. El alcance y extensión del Informe de Evaluación de los Edificios ha sido recogido por el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el art. 29.*

tiempo, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 8/2003 establece un calendario según el cual el Informe habrá de estar dispuesto en el plazo máximo de 5 años desde que los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva hubiesen alcanzado 50 años de antigüedad, excepto si hubiesen sido objeto de una anterior I.T.E. Para su elaboración se encuentran legitimados cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras de edificación según la LOE.

Tal Informe, es un instrumento de control destinado a supervisar, entre otros extremos, las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio. Se alinea, en definitiva, con el Informe de Inspección Técnica de Edificios (ITE). Establece en su artículo 4: «la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlos». Las personas con discapacidad pueden utilizar estos Informes para añadir sus pretensiones de conseguir mejoras en la accesibilidad del edificio, exponiéndolo de forma determinante y precisa a los técnicos que efectúen los exámenes preceptivos. En el supuesto de intentar reemplazar rampas u otros accesos deteriorados habrá que aplicar los mismos criterios de quórum referidos anteriormente.

En cualquier caso, el tema de la necesariedad se debe buscar en la casuística, y para ello, también debemos acudir a las resoluciones de los tribunales de justicia, para, a partir de ellas, tomar puntos de referencia. Adelantamos que el "tema estrella" es el de la discusión sobre la necesariedad en torno a la instalación de ascensores en los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. Su establecimiento está consagrado en la Ley de Propiedad Horizontal en los artículos 10.1°.b) y 17.2°, pero en la práctica se plantean múltiples conflictos.

A modo de ejemplo, señalamos algunas resoluciones judiciales en la materia:

- Las obras de instalación de un aparato elevador cumplen con la finalidad de facilitar la movilidad y amparan a las personas con minusvalía dentro del régimen de propiedad horizontal eliminando las barreras arquitectónicas: sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 2007[225].

225 *STS de 19 de julio de 2007 (RJ 2007/4688).*

- La instalación de un ascensor es una obra necesaria para la habitabilidad de un piso, que no puede calificarse como simple mejora. Es una innovación exigible: sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz de 23 de octubre de 2008[226]. En el mismo sentido, entre otras, la ya citada sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña de 10 de marzo de 2016.

- Modificación de la configuración de portal y escalera y reforma del portero automático. Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 20 de abril de 2009[227].

- Ampliación del recorrido de ascensor. Apertura de puerta en planta donde no existe. La ampliación del recorrido del ascensor por la eliminación de barreras arquitectónicas, no sólo es exigible sino también necesaria. Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona de 15 de julio de 2009[228].

- Obligación de la Comunidad de Propietarios de autorizar la instalación de una silla-grúa en la piscina comunitaria que permite el acceso a la misma de una persona discapacitada: sentencia del Tribunal Supremo 10 de octubre de 2013[229].

- La apertura de huecos de ascensores en planta baja y en planta de oficinas no se trata de una actuación que pueda ser calificada como nueva mejora inspirada en criterios de comodidad, sino que representa una obra idónea para la eliminación y supresión de barreras arquitectónicas: sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 16 de octubre de 2015[230].

---

226 *SAP de Badajoz (Sección 2ª) de 23 de octubre de 2008 (AC 2009/142).*
227 *SAP de Málaga (Sección 5ª) de 20 de abril de 2009 (JUR 2009/372371).*
228 *SAP de Girona (Sección 2ª) de 15 de julio de 2009 (AC 2009/2075).*
229 *STS de 10 de octubre de 2013 (RJ 2013/7804).*
230 *SAP de Málaga (Sección 4ª) de 16 de octubre de 2015 (JUR 2016/57172).*

3.4.2. Realización de obras en zonas comunes y privativas

Cuando un edificio se encuentra dividido en régimen de propiedad horizontal, deben distinguirse en él las partes privativas de cada propietario, constituidas por los espacios susceptibles de aprovechamiento independiente atribuidos a cada uno con carácter exclusivo, de las partes comunes necesarias para el adecuado uso y disfrute de las mismas cuya propiedad se adscribe, como anejo inseparable, a la de aquélla[231].

El artículo 396 enumera a título de ejemplo una serie de elementos a los que considera comunes, y a los que han de añadirse todos los que el título constitutivo no defina como privativos (art. 5 LPH), pudiendo existir según la sentencia de la Audiencia Provincial de Álava de 6 de marzo de 2006[232] «una amplia libertad de reserva y determinación de bienes como privativos por su propietario o promotor antes de la constitución de la propiedad horizontal; incluso el solar, el suelo, el patio, terrazas, etc… pueden reservarse por el promotor y calificarse como privativo si no son necesarios para el uso común». De otro lado, el Tribunal Supremo, entre otras, en la sentencia de 14 de octubre de 1991[233], resuelve que todos los elementos que no se atribuyan a titularidad privativa tendrán la consideración de comunes.

En el mismo sentido que la anterior resolución, se pronuncia la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 25 de junio de 2013 al indicar que «todo elemento que no encierre un derecho singular y exclusivo de propiedad es elemento común a los fines de esta Ley»[234].

Por otra parte, es de interés destacar que los elementos que recoge el artículo 396 CC, es una mera enumeración, sin que en modo alguno pueda tener la consideración de numerus clausus. En tal postura, también debe citarse la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de junio de 2011[235].

---

231 *Vid., los arts. 396 CC y 3 LPH.*
232 *SAP de Álava (Sección 2ª) de 6 de marzo de 2006 (JUR 2006/156681).*
233 *STS de 14 de octubre de 1991 (RJ 1991/6916).*
234 *SAP de Málaga (Sección 4ª) de 25 de junio de 2013 (JUR 2013/304043).*
235 *STS de 21 de junio de 2011 (RJ 2011/5832).*

Ahondando en lo dicho, el artículo 396 CC, en cuanto a la naturaleza privativa de un elemento -como derecho singular y exclusivo-, se refiere a «los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente»; y en la misma línea el artículo 3 LPH define la propiedad separada como «el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente».

Aclarado lo anterior, y como quiera que las obras de accesibilidad -en su mayoría, ascensores, rampas y otras instalaciones de cierta entidad-, ocupan parte o todo esos elementos (comunes o privativos), a ellos nos referiremos por separado, aunque ha de indicarse que tales actuaciones vienen amparadas por la vigente LS, que en su artículo 24 establece: «Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público».

a).- Obras de accesibilidad en zonas comunes

Dentro de los elementos comunes hay que distinguir, como acertadamente hace la sentencia de la Audiencia Provincial de Álava de 22 de noviembre de 2012[236], entre los elementos comunes que lo son "por naturaleza", de los que lo son "por destino". La distinción es de importancia, por cuanto los primeros son esenciales, inherentes al derecho, limitados, indivisibles por Ley, y, en consecuencia, sin que puedan llegar a perder tal carácter por decisión o acuerdo alguno; mientras que por el contrario, los que son "por destino", si pueden llegar a perder tal carácter adoptando el de privativo, si se acuerda válidamente en Junta de Propietarios.

Al hilo de lo anterior, habrá que acudir al tema de "la desafectación", y en cualquier caso "al factum", a la naturaleza del elemento común ocupado o utilizado, a que no se afecten, poniéndose en peligro elementos estructurales o que se rompa la seguridad, la habitabilidad y funcionalidad de los existentes, así como la realización del oportuno estudio de viabilidad técnica y económica[237]. En este sentido, tenemos también como referencia el contenido del artículo 3.b) de la

---

236 *SAP de Álava (Sección 1ª) de 22 de noviembre de 2012 (JUR 2014/145144).*

237 *Carreras Maraña, j.m., afirma que «en cuanto a los espacios comunes, el nuevo art. 10.1 dice que es obligatorio permitir: "La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores", y que serán las*

Ley 15/1995 en cuanto expresa que «siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscabe la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio».

El cambio de elementos comunes, que por unanimidad la Junta de Propietarios desafecta convirtiéndolos en privativos, se encuentra jurídicamente fundamentado en la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de marzo de 2007[238], considerando que la desafectación de elementos comunes es posible porque la enunciación del artículo 396 CC no es en su totalidad ius cogens. Dice textualmente dicha resolución judicial que «la desafectación de elementos comunes no esenciales es posible en la medida que el art. 396 no es en su totalidad de ius cogens, si no de ius dispositivum (sentencias de esta Sala de 23 de mayo de 1984, 17 de junio de 1988, entre otras), "lo que permite que bien en el originario título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, bien por acuerdo posterior de la Comunidad de propietarios (siempre que dicho acuerdo se adopte por unanimidad: regla 1.ª del art. 16 de la Ley de 21 de julio de 1960) pueda atribuirse carácter de privativos (desafectación) a ciertos elementos comunes que no siéndolo por naturaleza o esenciales, como el suelo, las cimentaciones, los muros, las escaleras, etc., lo sean sólo por destino o accesorios, como los patios interiores, las terrazas a nivel o cubiertas de parte del edificio, etc.", (sentencias de 31 de enero y 15 de marzo de 1985, 27 de febrero de 1987, 5 de junio y 18 de julio de 1989, entre otras). La desafectación de un elemento común no esencial, como las terrazas, no implica que el bien deje de tener tal consideración; tan solo supone una variación respecto del uso del mismo que cabrían hacer todos los copropietarios con arreglo a su cuota, configurándose el uso privado o exclusivo como una excepción a lo que constituye regla general en el régimen de propiedad horizontal. En efecto, la Ley de Propiedad Horizontal, establece un peculiar régimen dominical, en virtud del cual, la propiedad singular y exclusiva de cada propietario sobre su piso o local se completa con la "copropiedad con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes" (art. 3 LPH), entre los que se encuentran las terrazas que sirven de cubierta al edificio y que en consecuencia, dicho régimen faculta a todo copropietario a servirse de los mismos en la forma que sancionan los arts. 394 CC y 9.6 LPH, esto es, conforme a su destino, y de manera que no perjudique a los intereses de la Comunidad ni impida a los copartícipes usarlas según su derecho. Pero, siendo aquella la regla general; si atendemos a que el art. 5 LPH otorga al título constitutivo, entre

obras obligatorias, necesarias y de obligado costeamiento por todos los comuneros», «Actual regulación de las obras comunitarias de conservación, mantenimiento, ornato y accesibilidad» SEPIN. Propiedad Horizontal, Núm. 320, 2014, pág. 26.

***238** STS de 30 de marzo de 2007 (RJ 2007/1612).*

otras, la función de disponer las "reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios…" y que el artículo 13 LPH concede a la junta de propietarios la facultad de 4.º. Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior, en principio nada se opone a que, bien por medio de lo dispuesto originariamente en el título constitutivo, bien por razón de decisión de la junta de propietarios, pueda otorgarse el uso exclusivo de un elemento común a alguno o algunos de los comuneros y restringir el mismo en cuanto a otros. Consecuentemente, lo relevante a la hora de estimar producida una desafectación, que destine a un uso privativo lo que, en principio, permitía un uso común, no es la realidad física, sino la jurídica que existía en el momento en que el recurrente adquirió la vivienda… y partiendo de esa realidad jurídica, no era posible atisbar ningún límite o restricción, ni en el título ni en los estatutos comunitarios, que privara a todo copropietario, y por ende, también al adquirente, de su derecho a usar, con arreglo a su cuota, todos y cada uno de los elementos comunitarios al servicio del inmueble».

Sobre la naturaleza común o privativa de algunos elementos del edificio se han pronunciado los tribunales en innumerables supuestos, debiéndonos remitir a la interesante exposición que en términos puramente casuísticos ha llevado a cabo en la doctrina Gallego Brizuela, recogiendo referencias a: altillos; balcones-miradores; configuración exterior; cubierta/terrazas; medianería horizontal; muros de cerramiento; pasillo; patio; portales; suelo/subsuelo/vuelo; y vivienda del portero[239].

Por lo demás, la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 10, prevé la ocupación y construcción en zonas comunes.

A continuación, realizamos un recorrido por las resoluciones judiciales relativas a la materia:

- La sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona de 20 de abril de 2010[240], permite la instalación de ascensor en elemento común de patio de luces.

239 Gallego Brizuela, c., op. cit., págs. 55 a 63.
240 SAP de Tarragona (Sección 3ª) de 20 de abril de 2010 (AC 2010/1184).

- La sentencia del Tribunal Supremo del 10 de octubre de 2011[241]. Se permite la instalación de ascensor ocupando parte de zona común y parte de espacio privativo, siempre que la constitución de la servidumbre no llegue al extremo de conllevar un menoscabo que inutilice total o parcialmente el elemento privativo, o sea, que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo. En los hechos contemplados se considera que el menoscabo de posibilidades de aprovechamiento del elemento privativo (0,825 metros cuadrados) es mínimo y no inutiliza la habitación del afectado. En tal caso no es preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado, produciéndose el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios y que concurran las mayorías exigidas legalmente para la adopción del acuerdo.

- La sentencia del Tribunal Supremo de 20 de julio de 2012[242] contempla la instalación de ascensor en espacio común (patio interior del edificio) de uso privativo. Estima que la limitación de un porcentaje del 25%, no hace inservible dicho espacio. Procede la instalación ya que concurren los demás requisitos (interés general, resarcimiento de daños, y concurrencia de las mayorías exigidas).

- La sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2013 establece que: «los principios que, en relación con el presente caso, deben tenerse en cuenta en el régimen de la propiedad horizontal, se derivan de Código civil, de la Constitución Española y de leyes y convenios internacionales sobre protección del discapacitado. Del Código civil, el artículo 396 del Código civil parte de los elementos comunes (como es la piscina en el presente caso), como derecho de copropiedad, para su adecuado uso y disfrute; elementos comunes que enumera, pero no como numerus clausus (así lo expresa, entre otras, las sentencias del 21 de junio de 2011). Lo que es claro es que los elementos comunes lo son para que todo copropietario los pueda usar y disfrutar. La Constitución Española en su artículo 49 proclama, si bien se refiere a los poderes públicos pero es válido como principio, la atención especializada y el especial amparo para el disfrute de los derechos por los que llama "disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos". Es uno de los principios rectores de la política social y económica que integra la Constitución, pero este principio dogmático ha tenido consecuencias jurídicas, trascendentes e intensas que han ido mucho más allá de su aparente carácter pragmático; esto, expresado por la doctrina científica ha repercutido en la política de integración social que en el ámbito del Derecho del Trabajo se ha incluido en la Directiva 2000/78/CE y se ha manifestado en leyes específicas a que ahora nos referimos. … Las leyes específicas de protección del discapacitado tienen una

241 STS de 10 de octubre de 2011 (RJ 2011/7410).
242 STS de 20 de julio de 2012 (RJ 2012/8608).

función concreta, pero de las mismas se desprenden los principios en los que se sustenta. Así, la Ley 15/1995, de 30 mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad y la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, no se aplican al presente caso, tal como explica y no se discute, la sentencia de la juez de primera instancia. Pese a lo cual, sí se desprenden principios que, como no podía ser menos, coinciden con los constitucionales y que se concretan en uno solo, obvio e indiscutible por demás, que es la protección al discapacitado. No se pretende una protección a toda costa y a efectos inalcanzables; el Derecho no ampara situaciones absurdas, pero sí alcanza a la protección al efecto de usar y disfrutar elementos que le pertenecen en copropiedad (elementos comunes en la propiedad horizontal) y que están a su alcance con unas modificaciones que ni siquiera se ha alegado que fueran inalcanzables o sumamente gravosas».

- La sentencia de la Audiencia Provincial de Álava de 22 de noviembre de 2012[243], permite la instalación de ascensor en caja de escalera. Estima admisible la supresión de escaleras del portal y rebaje del ascensor a cota cero.

- La sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 25 de abril 2013[244] contempla un supuesto de improcedencia de instalación de un elemento común al establecer «que el acuerdo no vulnere derechos de los propietarios de cada uno de los pisos o locales de forma inadecuada o suponga un menoscabo de la seguridad o accesibilidad de los elementos ya existentes en el edificio». Continua dicha resolución indicando que «en este procedimiento se ha acreditado que las obras que se pretenden para la instalación del ascensor supone una reducción de la escalera existente en el edificio que contarían con peldaños más estrechos y más altos que los actuales de tal modo que está probado que la nueva escalera incumpliría la normativa aplicable sino que además supondría una dificultad añadida para la evacuación del edificio y el tránsito en el mismo respecto a las posibilidades que ofrecen la escalera actual».

- La sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 16 de julio de 2014[245] indica que «no hace falta desafección, pues sigue siendo, el patio y la obra con su instalación un elemento común, y continúa para servir a la misma finalidad que sólo parcialmente, se ve modificado, y para un uso y servicio común, como es el ascensor, también para los demandados». Considera dicha resolución que, una obra sobre el patio de luces, representa el establecimiento de un servicio de común

243 *SAP de Álava (Sección 1ª) de 22 de noviembre de 2012 (JUR 2014/145144).*
244 *SAP de Sevilla (Sección 2ª) de 25 de abril de 2013 (JUR 2013/335937).*
245 *SAP de Burgos (Sección 3ª) de 16 de julio de 2014 (AC 2014/1493).*

de interés general consiguiendo salvar una barrera arquitectónica que dificulta el acceso o la movilidad de las personas de avanzada edad. No hace falta desafección, pues sigue siendo el patio de luces y la obra con su instalación un elemento común, y continúa con idéntica finalidad que, sólo parcialmente, se ve modificado, y para un uso y servicio común de todos los propietarios.

Finalmente, debe hacerse referencia a la instalación de elementos o aparatos mecánicos para personas con discapacidad en zonas verdes o deportivas comunitarias. Del espíritu protector de la Ley hacia las personas con discapacidad y de la consiguiente tendencia aperturista, es lógico colegir que las medias de accesibilidad deben adoptarse en las zonas externas de los edificios. La sentencia del Tribunal Supremo de fecha 10 de octubre de 2013[246] es muy aleccionadora al efecto. En ella se contempla el hecho de que un condueño impugna el acuerdo comunitario que denegó la instalación de una grúa de acceso para personas con discapacidad en la piscina comunitaria, sosteniendo, que suponía un abuso de derecho. La demanda la formularon unos padres con patria potestad rehabilitada respecto de su hijo que, a consecuencia de un accidente de tráfico, sufría una grave discapacidad que le impedía hacer un uso normal de la piscina comunitaria. El Tribunal Supremo falló en favor de los demandantes al estimar que «la infracción del artículo 10.2 de la Ley de Propiedad Horizontal que exige a la comunidad realizar las actuaciones y obras –desde luego, incluye la autorización para llevarlas a cabo- para que un discapacitado pueda hacer uso de los elementos comunes, entre los que se incluye la piscina comunitaria. Lo cual está en relación con los artículos de la Constitución Española que exigen la protección del discapacitado y con todos los principios que aquí se han enunciado».

Coincidimos con que el acceso a una piscina por parte de una persona con discapacidad entra dentro de las previsiones contempladas en el artículo 10.b) LPH, siempre que el importe repercutido anualmente de las obras de acceso no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, siendo obligatorio para la Comunidad tal reforma, aunque el importe que exceda de dichas mensualidades sea costeado por la persona que la haya solicitado. Si bien, tales obras que, personalmente encuadramos en los quórums del artículo 17.2 LPH, pueden no tener ningún importe mínimo al que hacíamos alusión, pues puede bastar con "el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación", aunque también somos conscientes de la dificultad de que los vecinos tengan la misma percepción de habilitar medidas accesibles para una persona en una piscina que para instalar una rampa de la que todos se puedan beneficiar. De hecho, el punto

246 *STS de 10 de octubre de 2013 (RJ 5301/2013).*

1.2.5 Piscinas del Documento Básico SUA 9, del CTE, dispone que «las piscinas abiertas al público, las de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles y las de edificios con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, dispondrán de alguna entrada al vaso mediante grúa para piscina o cualquier otro elemento adaptado para tal efecto. Se exceptúan las piscinas infantiles». Entendemos también que las zonas de paso o de tránsito de carácter común (soportales, zonas recreativas o instalaciones deportivas) se encuentren planificadas con áreas accesibles[247].

También habrá que tener presente las directrices que marca el CTE, en el Documento Básico SUA, Sección SUA 9, relativas a las plazas de aparcamiento accesibles, fijando determinado número de plazas por cada vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas.[248]. Para la utilización de estas plazas de aparcamiento, éstas deben estar próximas a los accesos peatonales y comunicadas con los mismos mediante itinerarios accesibles. Existen otros aspectos importantes de seguridad, como pueden ser la existencia de iluminación óptima que facilite la circulación, y la instalación de pavimentos antideslizantes en los peldaños y rampas, que proporcionan un valor adicional de seguridad incuestionable.

De otro lado, ha de exigirse una responsable utilización de los medios puestos por la Comunidad a favor de las personas con discapacidad, buscando evitar lesiones y futuras reclamaciones judiciales contra la Comunidad de Propietarios o

---

247 *Sección SUA 9, Accesibilidad del CTE, define las condiciones que los edificios deben reunir para facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura para las personas con discapacidad.*

248 *El núm. 1.2.3, de la Sección SUA 9, Accesibilidad, del CTE, consigna las características que todo edificio de uso Residencial Vivienda debe cumplir, que transcribimos literalmente por su incidencia a la hora de adquirir una vivienda para personas con discapacidad y a la hora de realizar la escritura pública de obra nueva y división horizontal: «1 Todo edificio de uso Residencial Vivienda con aparcamiento propio contará con una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas. 2 En otros usos, todo edificio o establecimiento con aparcamiento propio cuya superficie construida exceda de 100 m2 contará con las siguientes plazas de aparcamiento accesibles: a) En uso Residencial Público, una plaza accesible por cada alojamiento accesible. b) En uso Comercial, Pública Concurrencia o Aparcamiento de uso público, una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción. c) En cualquier otro uso, una plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas adicionales o fracción. En todo caso, dichos aparcamientos dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para usuarios de silla de ruedas.»*

contra los propios usuarios por parte de aquélla[249]; de ahí, la importancia que reviste que tales medios estén en perfecto estado de conservación y revisión de acuerdo con su especial uso proporcionando seguridad a los transeúntes[250].

b).- Obras de accesibilidad en elementos privativos

El problema se ha venido planteando con más intensidad cuando la obra de accesibilidad afecta a una zona de propiedad privada. Ya citamos en el Capítulo 2 la sentencia del Tribunal Constitucional de 18 de noviembre 2014, a la que nos remitimos en cuanto que la Constitución Española reconoce un derecho a la propiedad privada (art. 33 CE), configurándola como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero al mismo tiempo, como un conjunto de derechos y obligaciones establecidos, de acuerdo con las Leyes, en atención a los valores e intereses de la Comunidad; es decir, de la finalidad y utilidad social que cada categoría de bienes está llamada a cumplir. Dentro, y a partir de tal consideración constitucional, tenemos que ubicar la realización de obras de accesibilidad en zona privativa, y a la vista de ello nuestra jurisprudencia se ha ido encargando de delimitar dicha cuestión.

Citamos por su interés la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de julio de 2012[251], que con motivo de la instalación ex novo de un ascensor con ocupación de zona privativa o común de uso privativo, indica que: «Esta Sala ya ha tenido ocasión de pronunciarse respecto a los problemas surgidos en aquellas ocasiones en las que la instalación de un ascensor, en aquellos inmuebles que no tienen este servicio, exige la ocupación de parte de un espacio de naturaleza privativa, ocupación, que con carácter general no va a contar con el consentimiento del propietario afectado. El problema se ha resuelto a partir de la ponderación de los bienes jurídicos que se ven afectados. De una lado, el derecho del propietario a no ver perjudicado su derecho de propiedad, y de otro el de la comunidad de propietarios a instalar un ascensor, como elemento que garantizará la accesibilidad y la habitabilidad del inmueble. Establecido por esta Sala que en estos supuestos en los que es necesario la ocupación de un espacio privativo, se constituye una servidumbre (SSTS 22 de octubre de 2010 SIC (RJ 2011.17) [RC 1574/2006]

249 Verifica la responsabilidad de los propios usuarios, aunque sean personas con discapacidad, la SAP de Córdoba (Sección 1ª), de 15 de junio de 2015. Co ndena a la demandante, indicando que la no utilización de una plataforma elevadora instalada por iniciativa de la Comunidad, aún no operativa, sea la causante de que al bajar unos peldaños con una silla de ruedas hubiese acontecido un accidente imputable a la Comunidad.
250 Cabe destacar que el CTE, Anejo, Documento Básico SUA 1, se establecen diversas actuaciones tendentes a limitar los riesgos de resbalamiento en los suelos de los edificios o zonas de uso Residencial, adecuando el pavimento y limitando los desniveles para evitar caídas.
251 STS de 20 de julio de 2012 (RJ 2012/8608).

o 6 de septiembre de 2011 SIC (RJ 2011.6698) [RC 1337/2008])», se ha declarado, con valor de doctrina jurisprudencial que «"[l]a instalación de un ascensor en un comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurran las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo", (STS 10 de octubre de 2011 (RJ 2011, 7410) [RC 2240/2008])».

Como puede observarse, el problema se ha resuelto a partir de la ponderación de los bienes jurídicos que se ven afectados: de un lado, el derecho del propietario a no ver perjudicado su derecho de propiedad, y del otro, el de la Comunidad de Propietarios a instalar un ascensor como elemento que garantizará la accesibilidad. En dicha sentencia se consideran como requisitos fundamentales a tener en cuenta los siguientes:

- El interés general que permite la constitución de una servidumbre.

- El resarcimiento de daños y perjuicios.

- Que concurra el quórum exigido legalmente para la adopción del acuerdo.

- No resulta preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado.

- Que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo.

La ya citada sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2011 también se pronuncia respecto a la compatibilidad del derecho de servidumbre con la ocupación de una parte de un bien privativo a fin de instalar un ascensor. También valora la instalación de un ascensor en una Comunidad que carece de este servicio.

Igualmente, como establece la sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, de 27 de julio de 2015: «el problema tiene respuesta a partir de la ponderación que se haga de los bienes jurídicos protegidos: el del propietario a no ver alterado o perturbado su derecho de propiedad y el de la comunidad a instalar un ascensor, en la que se tenga en cuenta el alcance de esa afección sobre el elemento privativo que puede impedir o mermar sustancialmente su aprovechamiento, más allá de lo que constituye el verdadero contenido y alcance de la servidumbre como limitación o gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, según el artículo 530 del CC y no como una posible anulación de los derechos del predio sirviente que conlleve una desaparición de la posibilidad de aprovechamiento que resulte a su favor en el artículo 3.a) de la Ley (STS de 15 de diciembre de 2010 (RCEIP 506/2007))»[252].

- Sobre la constitución de una servidumbre forzosa, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.1°.c) LPH, al tratarse de una servidumbre imprescindible para la creación de un servicio común de interés general como es la instalación de un ascensor, véase la sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya de 4 de octubre de 2012[253].

Sin perjuicio de las anteriores resoluciones, e incluso con carácter previo, debe consignarse el contenido de la letra c) del párrafo 1° del artículo 9 LPH en cuanto establece como obligaciones de cada propietario: «consentir en su vivienda o local la reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados»[254]. La Junta de Propietarios se halla legalmente facultada para establecer las servidumbres que sean necesarias para la creación de servicios comunes de interés general, como el servicio de ascensor y cualquier otro con el correspondiente resarcimiento de daños y perjuicios a los propietarios afectados por tal medida[255].

---

252 *SAP de Guipúzcoa (Sección 3ª) de 27 de julio de 2015 (JUR 2015/243134).*

253 *SAP de Vizcaya (Sección 4ª) de 4 de octubre de 2014 (AC 2014/724).*

254 *Vid. art. 10.3 Ley 8/2013.*

255 *En este sentido, la STS de 11 de febrero de 2009 (SP/SENT/446556), al afirmar que: «debe entenderse siempre la consideración de elemento común del patio de luces en virtud del Título Constitutivo y del que no puede disponer el propietario que lo utiliza de forma exclusiva por su facilidad, para oponerse a que se lleven a cabo obras en el patio necesarias para la comunidad. Y la instalación de un ascensor aprobado por la junta lo es, sin que se precise el consentimiento del propietario de planta baja que usa el patio de luces». En parecidos términos se expresó la STS de 20 de julio*

En parecidos términos, se expresa la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, cuando, puesta en conexión con la LPH, en su artículo 99.1º señala que: «Para la administración municipal competente será causa de expropiación forzosa por razón de interés social que en un edificio en régimen de propiedad horizontal no se realicen, tras los oportunos requerimientos, las obras necesarias o las instalaciones precisas para el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad previstos en el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio , sobre propiedad horizontal».

Respecto a la indemnización que ha de conllevar la servidumbre, lo frecuente es que se concrete en una cantidad efectiva en metálico, según veremos posteriormente. En este sentido, Martí Martí afirma que «el acuerdo aprobatorio de la indemnización se fija en base al mismo quórum que para la servidumbre. Para el Tribunal Supremo si un propietario soporta una servidumbre para permitir el establecimiento de un servicio de interés general autorizada por la mayoría determinada en el artículo 17 de la Ley, la aprobación de la indemnización a percibir por este propietario ha de ser aceptada por idéntica mayoría, y carece de sentido la exigencia de otro quórum superior, como el de la unanimidad del acuerdo de la indemnización»[256]. También puede tenerse en cuenta que la indemnización puede consistir en una exoneración en los gastos de mantenimiento del ascensor; e igualmente, ha de añadirse que si como consecuencia de avances tecnológicos o por otras causas se cambiare la zona ocupada, su propietario podrá recobrarla de conformidad con el criterio establecido en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de 20 de febrero de 2012[257].

El Tribunal Supremo en sentencia de 15 de diciembre de 2010[258] procede a la fijación de criterios indemnizatorios de la siguiente forma: «A) Una indemnización a precio de mercado de superficie invadida. B) Una cantidad a tanto alzado por el demérito experimentado por el local como consecuencia de su menor superficie. C) Una indemnización dineraria por todas las consecuencias que la instalación del ascensor pueda producir. D) Una indemnización dineraria para el supuesto

---

de 2012 (SP/SENT/687892) que declaró que, aprobada la instalación del ascensor con las mayorías exigibles, no es preciso el consentimiento del comunero al que se le limita un 25 % el uso del patio, que no lo hace inservible y al que se prevé indemnizar adecuadamente.

256 *Martí Martí , j. (Coord), Practicum. Administración de Fincas, Lex Nova, Valladolid, 2014, pág. 223.*

257 *STSJ de Cataluña (Sala de lo Civil y Penal, Sección1ª) de 20 de febrero de 2012 (RJ 2012/8762).*

258 *STS de 15 de diciembre de 2010 (RJ 2011/2).*

de que, como consecuencia de la ejecución de las obras precisas se causen daños al local previa acreditación fehaciente de los mismos».

3.5.- El problema de los bajos comerciales y los gastos de ascensor

Como regla general los comuneros contribuyen al pago de los gastos conforme a su correspondiente cuota de participación. La cuestión se ha venido planteando en orden a la contribución de los dueños de los bajos comerciales, de un lado, por el mantenimiento y conservación del ascensor; y del otro, a los de su instalación ex novo.

En aras de clarificar esta frecuente cuestión, establecemos los siguientes apartados:

- Gastos de conservación y mantenimiento de ascensor. Sobre este punto es doctrina jurisprudencial consagrada que si en virtud del título constitutivo o de los estatutos se excluyen o eximen, con apoyo en el no uso del servicio, a los bajos, locales o entresuelos de dichos pagos, ello es totalmente procedente; y si además tal exoneración se hace de forma genérica, debe abarcar tanto a gastos ordinarios de mantenimiento como a los extraordinarios, porque si la regla no distingue, no existe justificación para interpretar lo contrario. Esta opinión es sostenida en la doctrina, entre otros por Estruch Estruch y Verdera Server[259].

La sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra de 18 de febrero de 2013[260] señala al respecto que: «se debe reiterar que las exenciones genéricas de gastos que afecten a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios». En el mismo sentido se expresan las sentencias de la Audiencia Provincial de Burgos de 6 de mayo de 2014[261], la

259 Estruch Estruch, j. y Verdera Server, r., «se ha afirmado que cuando en una cláusula estatutaria se establece una exención estatutaria por el no uso de determinados elementos, como el ascensor, dicha exención debe entenderse que se refiere tanto a los gastos ordinarios de mantenimiento y conservación como a los extraordinarios de sustitución o cambio del ascensor existente por otro nuevo, o a cuantos otros extraordinarios requiera el ascensor, puesto que, donde no distingue la cláusula, no debe hacerlo el intérprete», Acuerdos y actuaciones en propiedad horizontal, Thomson Reuters Aranzadi. Navarra, 2016, pág. 347.

260 SAP de Navarra (Sección 1ª) de 18 de febrero de 2013 (JUR 2013/300430).

261 SAP de Burgos (Sección 2ª) de 6 de mayo de 2014 (AC 2014/1006).

de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 6 de noviembre de 2014[262], y la del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 2014[263].

- Gastos de instalación de ascensor. Las mismas resoluciones antes citadas, también sostienen que tales reglas de exoneración genérica no eximen ni liberan del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los ascensores en aquellos supuestos en que sea necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble, ya que como indica la sentencia citada de la Audiencia Provincial de Navarra de 18 de febrero, «redunda en beneficio, sin excepción, de los propietarios del inmueble e incrementa no sólo el valor de los pisos o apartamentos, sino de la finca en su conjunto, por lo que resultaría abusivo que la contribución a su pago no tuviera que ser asumida por todos los condueños». Igualmente, la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 2010[264] declara que «las cláusulas que eximen del deber de contribuir a "gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras" a los propietarios locales que no tienen acceso por dichos portales deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble, ya que, como afirma la referida sentencia 1151/2008, redunda en beneficio, sin excepción, de los propietarios del inmueble e incrementa no sólo el valor de los pisos o apartamentos, sino de la finca en su conjunto por lo que resultaría abusivo que la contribución a su pago no tuviera que ser asumida por todos los condueños».

Si bien es cierto que las exenciones genérica de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios, también es cierto que debe precisarse -de conformidad con la anterior sentencia- que la no exigencia del pago de gastos se hace con respecto a los de sustitución, pero sí pagarán en los supuestos de instalación ex novo, salvo que expresamente se haya hecho constar así en los estatutos o en un acuerdo que lo apruebe por unanimidad. El Tribunal Supremo sólo ha establecido la excepción en los casos de instalación de un ascensor, que antes no existiera, de conformidad, entre otras, con las sentencias del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 2012[265] y de 20 de octubre de 2010.

---

262 *SAP de Pontevedra (Sección 6ª) de 6 de noviembre de 2014 (JUR 2015/59923).*
263 *STS de 10 de febrero de 2014 (RJ 2014/1322).*
264 *STS 20 de octubre de 2010 (RJ 2010/7591).*
265 *STS de 13 de noviembre de 2012 (RJ 2012/11060).*

- "Gastos de sustitución de ascensor". Las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de febrero de 1994[266] y 30 de diciembre de 1993[267], establecen que cuando se fija un régimen peculiar en los estatutos para los locales del sótano y planta baja, basado en el "no uso del ascensor", caracterizado por la exención de contribuir a los "gastos y obligaciones que afecten a los servicios del ascensor", tal exoneración comprende no sólo los puros de simple conservación y mantenimiento sino que debe hacerse extensiva a cuantos requiera el ascensor, con independencia de su naturaleza ordinaria o extraordinaria, y por tanto, a los derivados del cambio o sustitución del ascensor existente por otro nuevo.

En el Derecho autonómico catalán, el artículo 553-30, 3 del CCC establece que: «Los gastos originados por la supresión de barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores y los que sean precisos para garantizar la accesibilidad y habitabilidad del edificio corren a cargo de todos los propietarios si derivan de un acuerdo de la junta de propietarios. Si derivan de una decisión judicial conforme al artículo 553-25.5, la autoridad judicial es quien fija su importe en función de los gastos ordinarios comunes de la comunidad de propietarios»[268].

- No uso del ascensor u otro elemento común. También es doctrina jurisprudencial consolidada que no es suficiente, por sí sólo, el hecho de no usar el ascensor u otro elemento común para inhibirse del pago de los gastos de instalaciones accesibles o mantenimiento del ascensor. En esta dirección se pronuncia la referida sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 6 de mayo de 2014.

Tal punto de vista es seguido en la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 6 de noviembre de 2014 que sostiene que «en cuanto al invocado acceso independiente… merece ser citada en tal sentido la doctrina jurisprudencial al efecto "STS 14 de marzo de 2000, que no deja lugar a dudas, que el mero hecho del no uso o utilización de determinados elementos comunes o la existencia de accesos independientes de los locales, no les exime de abonar los gastos establecidos en el art. 9 LPH, resultando preciso para que tal exención se produzca

---

266 *STS de 3 de febrero de 1994 (RJ 1994/969).*

267 *STS de 30 de diciembre de 1993 (RJ 1993/9907).*

268 *Escrig Orenga, m.a. y Martínez De Santos, a., Propiedad Horizontal. Cuestiones de Actualidad, Ediciones Foro Jurídico, Valencia, 2015, pág. 64. Estos autores sostienen igual criterio al afirmar que «cuando se trata de la instalación ex novo de un ascensor, se considera, con carácter general, que estarán obligados a contribuir todos los comuneros, incluidos los propietarios de los locales comerciales aunque en el título constitutivo estén excluidos del pago de los gastos de conservación ordinarios y extraordinarios».*

que en el título o en los estatutos aparezca esta exclusión o que se decida en Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado por unanimidad (STS de 2 de octubre de 1986, 16 de junio de 1995 y 15 de junio 1996)».

La misma sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra que venimos citando, señala también que «sobre el alegato del apelante que el edificio está configurado en dos partes totalmente distintas y definidas, la Sala se ve en la necesidad de recordar que el derecho de propiedad singular y separada que recae sobre las unidades o espacios materiales del edificio, en el caso entresuelo, planta baja, local situado sobre rampa garaje y primer piso… reúne los requisitos de los artículos 396 CC y 1.2º LPH (susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común del edificio o a la vía pública) va indisolublemente unido a un condominio sobre los elementos comunes del inmueble, con unas peculiaridades y consecuencias jurídicas que, en lo que aquí interesa, conlleva la obligación de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización».

3.6.- Imputación de los gastos de las obras de accesibilidad

Aunque ya se ha tratado el tema de la imputación de los gastos con motivo de la realización de obras de accesibilidad, a continuación procedemos a sintetizarlo:

- Cuando las obras no necesitan la autorización previa de la Junta de Propietarios (artículo 10.1º LPH), los gastos de las obras serán asumidos por los comuneros siempre que no superen las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

- Cuando las obras necesiten de autorización previa de la Comunidad (artículos 10.1ºb) y 17.2º LPH) para la realización de las obras que tengan por finalidad las supresión de barreras arquitectónicas, la Comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades de gastos comunes[269].

En cuanto al contenido económico de la regla 4ª del artículo 17 LPH, nos remitimos a lo indicado en el epígrafe 3.2.

---

269 Vid., Rosat Aced, j.i,. (Cood.), «Elementos comunes y privativos, GPS Propiedad Horizontal. Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, pág. 457.

- En el supuesto de que las obras no sean obligatorias para la Comunidad y un propietario o grupo de propietarios promuevan la adaptación. Ante la negativa de la Comunidad a autorizar o consentir una obra a ejecutar por ella, el interesado o los interesados pueden acudir a la vía de la Ley 15/1995, con la consecuencia de que los gastos se atribuyen al solicitante y no a los comuneros, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que las obras puedan conllevar (artículo 7).

3.7.- Utilización del Fondo de reserva obligatorio para realizar obras de adaptación y accesibilidad

Entre las obligaciones exigidas a los propietarios de los edificios donde rige el sistema de propiedad horizontal está la de contribuir a la dotación de reservas al que alude la letra f) del artículo 9 LPH, que establece: «1. Son obligaciones de cada propietario… f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación. El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por ciento de su último presupuesto ordinario. Con cargo al fondo la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales»[270].

Consideramos que, aunque no se recoja de forma expresa en la norma transcrita, debe entenderse implícita en la misma que en la cantidad del cinco por ciento se encuentran incluidas obviamente las obras de accesibilidad, debiendo destacarse también que lo procedente sería que el indicado porcentaje fuera mayor.

Se pregunta Loscertales Fuertes «¿En qué obras se puede utilizar el fondo de reserva? Como indica el precepto, para la conservación y reparación de la finca. Lo que sucede es que con esta dicción cabe sostener que sea para el mantenimiento normal, pero entonces la finalidad de la norma legal se pierde, de ahí que se deba entender

270 En semejantes términos, se expresa el art. 553-6 CCC.

que se refiere a cuestiones de tipo extraordinario, ajenas al presupuesto ordinario del inmueble, desde luego sin ningún cortapisa en cuanto a su concepto»[271].

4. ASPECTOS PROCESALES DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LA LEY 15/1995 Y EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Nuestro Ordenamiento jurídico nos ofrece tres vías o procedimientos a través de los cuales se pueden encauzar las reclamaciones para hacer efectivos los derechos de las personas con discapacidad, en defensa de los fines que se persiguen con la accesibilidad universal.

4.1.- La vía de la Ley 15/1995

Cuando la Comunidad de Propietarios se niega a tratar una cuestión solicitada por un propietario en el orden del día relativa a la accesibilidad universal, o rechaza la realización de la adaptación a sus expensas, la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, contempla un "procedimiento especial" para canalizar su pretensión.

Como dicen Messía de la Cerda y Flores Rodríguez, «el ámbito de aplicación de esta norma va más allá del régimen de la propiedad horizontal. En realidad, se trata de situaciones en las que se ha producido un fracaso de las herramientas ofrecidas por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, o la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos para solucionar el problema planteado»[272].

La regulación del procedimiento en cuestión se recoge en los artículos 4 a 6. Indica el artículo 4 la forma en que el interesado ha de notificar a la Comunidad o a la Mancomunidad de propietarios la necesidad de llevar a cabo las obras necesarias para la supresión de barreras por causas de minusvalía. La solicitud deberá ser acompañada por las certificaciones que se indican en el artículo 3; en particular la acreditación de la condición de minusválido mediante

271 *Loscertales Fuertes, d., op. cit., pág. 176.*
272 *Messía de la Cerda Ballesteros, j.a. y Flores Rodríguez, j., op. cit., pág. 1560.*

la certificación de la administración competente. Para el caso de que el usuario sea trabajador minusválido por cuenta ajena y las obras hayan de realizarse en el interior del centro de trabajo, la notificación de la solicitud se realizará además al empresario.

En el artículo 5 se fija el plazo máximo de 60 días en que el propietario, la comunidad o la mancomunidad, y en su caso, el empresario, deben comunicar por escrito al solicitante su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras; y también podrán proponer las alternativas que estimen pertinentes. En el último supuesto el solicitante deberá comunicar su conformidad o disconformidad con anterioridad al ejercicio de las acciones que se recogen en el artículo 6. Si transcurrido dicho plazo no se efectuara la expresada comunicación, se entenderá consentida la ejecución de las obras de adecuación que podrán iniciarse una vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas. Termina el artículo 5 estableciendo que la oposición comunicada fuera de plazo carecerá de eficacia y no impedirá la realización de las obras.

Por último, el artículo 6 establece que comunicada en tiempo y forma la oposición a la ejecución de las obras de adecuación o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir a la jurisdicción civil, y en este caso, el procedimiento se sustanciara por los trámites del juicio verbal. La sentencia dictada en el juicio verbal, según el apartado 2º del citado artículo, será recurrible conforme a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil con la única salvedad de que el recurso de apelación se interpondrá en un solo efecto.

Por lo demás, en cuanto a la legitimación activa para incoar el procedimiento, nos remitimos al contenido del artículo 2.1º de la Ley reseñado en su momento. Dichos sujetos han de reunir los requisitos contenidos en los apartados a) y b) del artículo 3 que igualmente fueron transcritos.

4.2.- El juicio de equidad

Este procedimiento tiene su contemplación normativa en el párrafo 2º de la regla 7ª del artículo 17 LPH, que señala que «cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo

en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas».

En cuanto a su naturaleza jurídica, la doctrina no se pone de acuerdo en si es un procedimiento de jurisdicción voluntaria o un verdadero procedimiento de equidad, siendo canalizado en la práctica judicial (en las muy escasas ocasiones en que se plantea) como un juicio verbal, sobre lo que Gallego Brizuela se muestra disconforme, con el razonamiento de que si el legislador así lo hubiera querido, así lo habría dicho[273].

En definitiva, lo que persigue el juicio de equidad, en palabras del citado autor es «liberar al juzgador de cualquier atadura normativa, dejándole amplio margen tanto en la dirección del procedimiento como en la formación de su decisión, atendiendo también la previsión del artículo 3.2 del Código Civil»[274]. No cabe duda, que la equidad debe aplicarse en la interpretación de las normas jurídicas, buscando la ponderación de las mismas[275].

Continúa dicho autor afirmando que «la resolución de equidad que dispone el art. 17.7 LPH supone una autorización al juez para que decida atendiendo su íntima y subjetiva opinión, a través de una apreciación que aquél debe verificar contrastando que sea universalmente válida. Sin embargo no debe buscar esa correspondencia en la norma porque precisamente la vía de la equidad aspira a proporcionar una salida ante la multiplicidad de casos con que el juez pueda encontrarse, muchos de ellos dotados de una originalidad que haría imposible su encaje jurídico positivo»[276].

El presupuesto o condición para que pueda acudirse a este procedimiento descansa en que «la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores», es decir, que no se alcance el quórum exigido en las correspondientes reglas contenidas en el artículo 17 LPH.

Se exige también como requisito que la falta de acuerdo tenga lugar en la "segunda Junta", o sea, una vez que haya fracasado por falta de acuerdo la primera convocatoria. Sobre la interpretación de "segunda Junta", debe entenderse que la Junta se haya celebrado en segunda convocatoria, extremo que cuenta con el apoyo en la sentencia del

---

273 *Gallego Brizuela, c., op. cit., pág. 1444.*
274 *Gallego Brizuela, c., op. cit., págs. 1444 y 1445.*
275 *Vid. art. 3.2º CC.*
276 *Gallego Brizuela, c., op. cit., pág. 1445.*

Tribunal Supremo de 16 de junio de 1998 al establecer que «para mayor claridad se hable de primera y segunda convocatoria tratándose en verdad de convocatoria para una y otra junta, si bien lo sea esta segunda con aquél carácter condicional supeditada al cumplimiento de aquel evento, esto es, la falta de asistencia de propietarios para poder celebrar la que habría de tener lugar en primera, y en su caso, único lugar».

De otro lado, siguiendo la regla 2ª del artículo 17, el plazo para deducir la solicitud es de un mes «a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la siguiente Junta». Dicho cómputo ha de llevarse acabo de fecha a fecha como refiere el artículo 5 CC. Como certeramente puntualiza Gallego Brizuela «cuando se trate de un acuerdo a cuya votación no hubieran concurrido todos los propietarios, será necesario esperar al resultado del trámite del voto presunto, tras el cual puede deshacerse el obstáculo que hubiera impedido tener por adoptado el acuerdo. Esta circunstancia obliga a relativizar, cuando proceda, el plazo legal para deducir la instancia»[277].

Por último, se ha de tener presente la regla de que «el Juez… oyendo en comparecencia los contradictorios previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de los veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas».

En cuanto al procedimiento en sí, debe tenerse presente las siguientes cuestiones:

- Por lo que respecta a la competencia objetiva y territorial, corresponde al Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca, según el tenor de los artículos 45 y 52.8º LEC.

- La legitimación activa para promover el procedimiento corresponde a todos los propietarios y los usufructuarios de inmuebles integrados en el edificio de la Comunidad de Propietarios, aunque no hubieran asistido a algunas de las Juntas en cualquiera de sus convocatorias o a ninguna de ellas, sea cual fuere la causa de su ausencia, incluyendo la decidida voluntariamente. No será obstáculo el tener deudas con la Comunidad, aunque tal situación le hubiera impedido votar en la Junta anterior, pues al no imponerlo la Ley entendemos que no se puede hacer una interpretación extensiva.

277 *Gallego Brizuela, c., op. cit., pág. 1446.*

En la doctrina, Gallego Brizuela defiende que, aunque pudiera resultar dudosa la legitimación activa de quienes se hubieran abstenido o hubiesen votado en contra del acuerdo, deben estar legitimados si cambiaran de parecer y les interesara la adopción judicial del acuerdo al principio rechazado, siempre que no perjudique a terceros y se haga de buena fe[278]. Entiende igualmente dicho autor que, por el contrario, el presidente de la Comunidad no está legitimado para promover el procedimiento de equidad, aunque pueda hacerlo a título individual, deduciéndolo de que habiendo acuerdo no existe formalmente declaración de voluntad comunitaria y en tal caso, el presidente no puede atribuirse facultades al servicio de ninguno de los grupos en conflicto.

La legitimación pasiva según la Ley corresponde a los que denomina "contradictores", que son lo que en esa concreta segunda convocatoria de Junta hubieren votado en contra del acuerdo o se hubieren abstenido. Tal abstención también contradice el acuerdo en cuanto impide su logro o supone un voto contrario de hecho. Asimismo, corresponde la legitimación pasiva a los que no hubieren asistido, porque también ellos pueden cambiar de opinión e interesarles participar en la adopción judicial del acuerdo del que anteriormente se desistió.

- La tramitación del procedimiento puede esquematizarse señalando que se inicia con una Petición del interesado, a la que si bien no se le exige forma de demanda, en pura lógica debe ajustarse a unas formalidades de orden: encabezamiento, exposición de hechos, acreditación de los presupuestos y petición. Una vez presentada la petición debe seguirse el trámite de Admisión de la Petición o Inadmisión. Si fuera afirmativo, se acordará el siguiente paso consistente en la Comparecencia de Audiencia de los Contradictores. Contra la no admisión, podrá interponerse recurso de apelación.

En la comparecencia se oirán a las partes, se podrán proponer pruebas y ordenar lo conducente para su práctica, todo ello sometido a las normas generales de la ley procesal. De acuerdo con el artículo 146.2º LEC, la comparecencia se documentará en acta o en soporte grabado. La sentencia se limitará a tener, o no, por adoptado un acuerdo de modo que una vez sea firme la posición de las partes ante aquélla y ante el acuerdo que resulte de ella es la misma a la que se enfrentan los comuneros ante el acuerdo adoptado ordinariamente por la Junta. Esto significa, que el acuerdo adoptado por la sentencia judicial en sustitución de la Junta podrá ser impugnado en los mismos plazos, de la misma forma y por iguales motivos que si se tratare de un acuerdo ordinario de la Junta de Propietarios.

---

278 Gallego Brizuela, c., op. cit., pág. 1446.

Por último, y en consecuencia, no puede hablarse de efectos de cosa juzgada, ni puede tampoco reproducirse la cuestión en un procedimiento ordinario posterior.

4.3.- El procedimiento judicial general para impugnar los acuerdos de las Juntas de Propietarios

Se ha de considerar que siendo el procedimiento recogido en los artículos 4 a 6 de la citada Ley 15/1995 ciertamente genuino y generado para la cuestión de la accesibilidad universal, aunque escasamente usado, como también le ocurre por su falta de uso al juicio de equidad, a ambos le hemos dedicado una atención más cercana que al que consideramos debemos dar a los trámites establecidos en la legislación procesal común, entre otras cosas, porque aparte de ser de más general conocimiento, dedicarle un exhaustivo examen sería correr el riesgo de convertir nuestro estudio en un trabajo "adjetivo", que no es lo pretendido.

No obstante, como el artículo 18 LPH establece algunas especialidades sobre el juicio ordinario recogido en la LEC, incluso algunas singularidades en el proceso impugnatorio, se propone a continuación una breve panorámica de los hitos procesales que se consideran más importantes.

En cualquier caso, se ha de partir del referido artículo 18.1º LPH que, bajo el epígrafe "Impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios", establece:

«1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la Ley o a los estatutos de la Comunidad de Propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho».

En cuanto a las especialidades recogidas en el expresado artículo 18, son reseñadas a continuación juntamente con las reglas generales:

- Competencia. La competencia objetiva corresponde a los Juzgados de Primera Instancia (art. 45 LEC), y la territorial al Tribunal competente en que radique la finca (art. 52.8º LEC).

- Legitimación activa. El apartado 2º del artículo 18 LPH regula la legitimación que deben ostentar quienes pretendan impugnar los acuerdos de la Junta. Han de reunirse los siguientes requisitos:

1).- Hay que ser propietario en los términos del artículo 1 LPH en el edificio de la Comunidad, por lo que carecen de legitimación arrendatarios, precaristas u ocupantes por cualquier título, y tampoco los usufructuarios, habitacionistas y demás personas que tengan relación con el propietario pero sean terceros en relación con la Comunidad. De la misma manera carecen de legitimación para impugnar los acuerdos todas las personas ajenas a la Comunidad aunque tengan relación con ella por vínculo contractual o extracontractual.

2).- Haber salvado su voto. Este requisito es exigible solamente para el impugnante que hubiere asistido a la Junta. Tal requisito tiene como finalidad impedir que los comuneros puedan ir contra sus propios actos, lo que constituye también y al mismo tiempo una garantía de la seguridad jurídica para los propietarios que votan a favor y que se encuentran confiados en que los comuneros presentes que no manifestaron un interés contrario carecen de dicho interés para su impugnación[279].

3).- Los ausentes por cualquier causa. Siendo ello así, el problema se plantea en el supuesto del ausente a quien se le notifica el acuerdo a los efectos del artículo 17.8ª LPH de modo que pueda entenderse su voto como favorable por su silencio, es decir, si en el plazo de treinta días naturales desde la notificación de aquél no manifiesta su oposición, pudiéndose plantear la presunción legal de voto favorable lo que le privaría de la legitimación. Tras una corriente jurisprudencial en que, en tal caso, negaba la legitimación, el Tribunal Supremo se decantó en sentido contrario en la sentencia de 16 de diciembre de 2008[280].

4).- Los indebidamente privados de su derecho de voto. Debe probarse que se ha producido tal privación, y que la misma ha afectado al impugnante, no pudiendo apoyarse en la de otro comunero (STS 20 de junio de 2012). El problema surge cuando el comunero asistente a la Junta ha sido lícitamente privado de su derecho al voto por encontrarse incurso

279 Vid., la SAP de A Coruña (Sección 3ª) de 26 de junio de 2012 (JUR 2012/242221).
280 STS de 16 de diciembre de 2008 (RJ 2009/395).

en el supuesto 2º del artículo 15 LPH: «los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en la Ley». Si se lleva a cabo una interpretación literal del precepto citado, la cuestión no plantea dudas, y a favor de ello se ha decantado mayoritariamente la jurisprudencia (SAP de Zaragoza de 27 de enero de 2012, y de SSAP Madrid de 31 de mayo de 2004, 5 de julio de 2006 y 30 de enero de 2007). Por su parte, la SAP de Alicante de 26 de enero de 2012 se muestra contraria a la anterior tesis, porque los preceptos limitativos de derechos no deben interpretarse restrictivamente; pero además y sobre todo cuando se ha cumplido con el sentido o exigencia de encontrarse al corriente en el pago de las deudas con la Comunidad que el referido precepto limita al momento de la impugnación, no de la votación del acuerdo. De esta segunda tesis se muestra partidario en la doctrina Gallego Brizuela[281].

5).- El requisito de encontrarse al corriente en el pago. Tiene su fundamento en que nadie puede exigir el cumplimiento de las obligaciones que competen a la otra parte sin cumplir previamente o afianzar el cumplimiento de las propias. La duda que se plantea es de si se trata de un "requisito de procedibilidad", es decir, condicionante de la admisión de la demanda; o si por el contrario, es un "requisito de prosperabilidad" que debe ser opuesto como excepción por la Comunidad demandada. En favor de la primera consideración, se decanta parte de la jurisprudencia señalando como «su razón de ser en tratar de evitar comportamientos reiterados de impago de comuneros, siendo su objetivo coadyuvar al buen funcionamiento de las comunidades de propietarios». Tratándose de un "requisito de procedibilidad", es insubsanable, impidiendo hacer el pago después de su interposición, y puede ser examinada de oficio[282].

Otras resoluciones judiciales, sin embargo, lo entienden como "requisito de prosperabilidad", al entender que no se puede dar un sentido extensivo a las normas que restringen los derechos y que, precisamente, la limitación del derecho de impugnación de los acuerdos de la Junta, supone una seria limitación al derecho fundamental de la

281 *Gallego Brizuela, c., op. cit., pág. 1572.*

282 *En dicho sentido la SAP de Islas Baleares (sección 3ª) de 3 de octubre de 2012 (JUR 2012/369010).*

tutela efectiva consagrado en el artículo 24 CE, pudiendo considerarse que la norma limitativa del acceso a la jurisdicción es inconstitucional[283].

El Tribunal Supremo, en sentencias de 14 de octubre de 2011[284] y 22 de octubre de 2013[285] resolvió la cuestión sosteniendo que el artículo 18.2 LPH contiene una regla de procedibilidad y una excepción condicionante de la impugnación, salvo que ésta tenga que ver con el establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 LPH. Por consiguiente, el estar al corriente en el pago de las deudas vencidas es un requisito de procedibilidad, insubsanable, no pudiéndose reparar después de la interposición de la demanda. Su examen es apreciable de oficio.

En la práctica se han planteado distintos problemas que han ido resolviendo las Audiencias Provinciales. Estás cuestiones han estado montadas en relación a la valoración de distintas cuestiones: ante la presencia de un propietario titular de varios pisos o locales; la no vinculación de la tolerancia de la Junta a efectos del cumplimiento del requisito; la no enervación del requisito por la solicitud de suspensión cautelar de un acuerdo; la no posibilidad de suplirse el pago por la constitución de una garantía; la no necesidad de que las obligaciones vencidas con la Comunidad estén declaradas judicialmente, etcétera. No entramos en el estudio de las distintas resoluciones judiciales al efecto por considerar que excede del objeto de este trabajo.

Sobre la excepción del requisito para el caso de los acuerdos relativos a las cuotas de participación del artículo 9 LPH, y la interpretación sobre su alcance (qué tipo de cuotas comprende), el Tribunal Supremo en sentencia de 22 de octubre de 2013, estableció que «se incluyen en el ámbito de la excepción no solo a los acuerdos que modifiquen la cuota de participación fijada en el título y prevista en el párrafo segundo del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal sino también los demás acuerdos de la Junta que establezcan un sistema de distribución de gastos, bien sea de manera general, bien para algunos gastos en particular, tanto de manera permanente como ocasional. No se incluye en la excepción cualquier acuerdo que afecte al pago que los propietarios deben hacer de su correspondiente participación en los gastos de comunidad en tanto no se altere el sistema de distribución de gastos que venía aplicando la comunidad, que puede ser el que correspondía al coeficiente o cuota previsto en el título constitutivo (art. 5.2 de la Ley de Propiedad

---

283 *En este sentido las SSAAPP de Cantabria (Sección 4ª) de 9 de mayo de 2012 (AC 2013/268) y de Murcia de 19 de octubre de 2009 (AC 2010/237).*
284 *STS de 14 de octubre de 2011 (RJ 2011/7420).*
285 *STS de 22 de octubre de 2013 (RJ 2013/7441).*

Horizontal) o el "especialmente establecido" en un acuerdo anterior de la comunidad que no haya sido anulado o suspendido cautelarmente en su eficacia».

Finalmente, se ha de reseñar que el artículo 15.2º LPH contempla la posibilidad de la consignación judicial o notarial de las deudas[286].

- Legitimación Pasiva. Como es lógico, corresponde a la Comunidad de Propietarios cuya Junta adopta los acuerdos.

- Cauce procesal. El artículo 249.1.8ª LEC establece el juicio ordinario como procedimiento para canalizar las impugnaciones. El juicio ordinario, a su vez, se encuentra regulado en el Título II de la Ley de Enjuiciamiento Civil: artículos 399 y ss. Es de particular interés el artículo 408.2º LEC para los casos en que se oponga en la contestación la nulidad absoluta del acuerdo en que se funde la reclamación de la Comunidad.

- Plazo para el ejercicio de la acción de impugnación de los acuerdos. El apartado 3º del artículo 18 LPH establece como plazo de caducidad para el ejercicio de la impugnación de los acuerdos el de tres meses, que será de un año cuando se trate de actos contrarios a la Ley.

Tratándose de un plazo de caducidad, su cómputo se sujeta al Código civil, por lo que se cuentan todos los días y el mes de agosto (art. 5.2º CC). A estos efectos, señala el artículo 5 CC que: «1. Siempre que no se establezca otra cosa, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá empezar en el día siguiente; y si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes. 2. En el cómputo civil de los plazos no se excluyen los días inhábiles».

Por consiguiente, el día a partir del cual se hace el cómputo es el del día de la celebración de la Junta si se asistió a ella; y desde la notificación del acuerdo impugnado si no se asistió.

---

286 *Si se optase por la consignación notarial, ésta habrá que seguirse por el procedimiento que regula el art. 216 RN para las "Actas de depósito ante notario".*

De otro lado, ha de decirse que la caducidad, como tal, implica que puede ser estimada de oficio, y que no es susceptible de interrupción, salvo causa independiente a la voluntad del litigante. Por supuesto, el transcurso del plazo convalida el acuerdo. Los únicos acuerdos que mantienen su invalidez por encima de los plazos son los afectados por nulidad radical o absoluta, entre otras cosas, por la aplicación del principio nullum est nullum producit effectum.

- La suspensión del acuerdo impugnado. El apartado 3º del artículo 19 LEC indica que: «el acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos salvo que la Ley previere lo contrario».

No obstante, refiere el apartado 4º del artículo 18 LPH que «la impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante oída la comunidad de propietarios». Pero, la solicitud de suspensión cautelar no releva de la obligación de estar al corriente del pago de todas las deudas al tiempo de interponer la demanda[287]. Tampoco puede obtenerse la suspensión de la ejecución del acuerdo alegando su propia impugnación si no se solicitó aquella[288].

- Recurso contra la sentencia del juicio de impugnación. Contra la sentencia que dicte el Juzgado de Primera Instancia, podrá interponerse recurso de apelación que conocerá la Audiencia Provincial (art. 555.1º y 2º.2 LEC). El recurso se interpondrá ante el propio Juzgado que dictó la sentencia en el plazo de veinte días a contar desde el día siguiente a la notificación de aquélla, exponiendo por escrito las alegaciones en que se basa la impugnación (art. 458.1º y 2º LEC).

5. LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE ACCESIBILIDAD EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: ARRENDATARIOS CON MINUSVALÍAS.

En la línea de atender a cada miembro de la sociedad según su especificidad, en el reconocimiento a la dignidad humana y en la lucha por la no discriminación que inspira la protección de las personas con discapacidad, se enmarca el artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dando un tratamiento especial a la minusvalía que concurre en la persona del arrendatario o de cualquiera de las personas que con él convivan. Así se

287 SAP de Madrid (Sección 11ª) de 24 de febrero de 2010 (JUR 2010/197617).
288 SAP de Madrid de 26 de abril de 2012 (JUR 2012/ 283030).

cumple también con lo ordenado por los artículos 47 y 49 CE que citamos en el Capítulo I. Nos encontramos aquí con otro límite impuesto al derecho de propiedad por la interpretación de su función social ex artículo 3.1º CC con apoyo en el artículo 49 CE.

Incluimos, por tanto, su estudio en el presente trabajo por considerarlo otro logro en la promoción de los Derechos Humanos, y por ende, en el mundo de la accesibilidad en la vivienda.

Dice el artículo 24 LAU bajo el título de "Arrendatarios con minusvalía":

«1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual o a la de los familiares que con él convivan. 2. El arrendatario estará obligado al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior si así lo exige el arrendador».

Lo primero que ha de destacarse del citado precepto es que rompe con lo previsto para la realización de obras en el marco arrendaticio, donde tanto las de reparación como las de mejora quedan reservadas al arrendador, y sólo las pequeñas reparaciones le venían impuestas al arrendatario, y de manera facultativa algunas obras de envergadura de carácter urgente. Por ello, el artículo 24 LAU constituye una norma de excepción.

Los requisitos que exige son los siguientes:

- Lógicamente, es necesaria la previa existencia de una minusvalía (utilizamos este término por así consignarlo la Ley), para cuya conceptuación nos remitimos a cuanto se dijo en el Capítulo I.

- Dicha minusvalía ha de concurrir en la persona del arrendatario, su cónyuge (como tal ha de entenderse la persona que se encuentre casada con el arrendatario por alguno de los matrimonios a los que la Ley le reconozca efectos civiles. Dicha condición debe estar en vigor al momento de realizar las obras), pareja de hecho (con independencia de su orientación sexual), o cualquier otro familiar que conviva con el arrendatario.

- La convivencia con el arrendatario ha de ser permanente, lo que excluye las relaciones esporádicas o temporales, pero no se exige un tiempo determinado de convivencia previa.

- En cuanto a la expresión "otros familiares que convivan con el arrendatario", el precepto parece dejar abierta la puerta a la infinidad de personas que entran en el ámbito familiar, pero como ello choca con principios elementales de seguridad jurídica, es lo justo pensar que se incluyan sólo aquellas personas a las que alcanza el derecho de subrogación establecido en el artículo 16 LAU.

- La Ley nada dice sobre la amplitud de las obras, por lo que el criterio de racionalidad media permite afirmar que no puede tener ello una consideración amplia, extensiva, que permita al arrendatario hacer obras que afecten a la estabilidad o seguridad de la finca arrendada, o de sus accesorios, o del inmueble donde se encuentre ubicada. Es decir, no podrán traspasar los límites marcados por el artículo 23 LAU. Puede acudirse también al criterio del artículo 3.b) de la Ley 15/1995, donde se dice: «siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleado en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características del edificio».

Por supuesto las obras no son exigibles al arrendador aunque conociere la condición del arrendatario (SAP de Madrid de 5 de noviembre de 2007[289]).

- Exige el precepto, igualmente, la notificación previa del arrendatario al arrendador. Es requisito imprescindible la notificación de forma escrita. Aunque la Ley no hable de notificación fehaciente, es lógico que, dado los efectos importantes que se persiguen, se produzca a través de los medios que dejan fiel y exacta constancia (carta o requerimiento notarial, burofax, o cualquier otro medio de notificación indubitada). Parece lo razonable que a la notificación se acompañe la acreditación de la minusvalía, así como el proyecto o estudio de las obras a realizar.

Tras ello, es también lógico esperar contestación del arrendador, para lo que el artículo 24 LAU no fija plazo, por lo que tal laguna bien puede ser cubierta por analogía, tirando del artículo 5 de la Ley 15/1995 en cuanto establece que: «en un plazo máximo de sesenta días el propietario o la comunidad o mancomunidad de propietarios… comunicarán

289 *SAP de Madrid de 5 de noviembre de 2007 (JUR 2008/20752).*

por escrito al solicitante su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras; también podrán proponer las soluciones alternativas que estimen pertinentes».

A partir de ese momento, el arrendador puede aceptar, oponerse, u ofrecer soluciones alternativas. Si en el cruce entre las partes no hubiera consenso, o el arrendador se negaré de plano a la autorización, lo suyo es que el arrendatario acuda a la autorización judicial previa comunicación de tal extremo al arrendador. No obstante lo anterior, el artículo 24 LAU es muy claro a la hora de exigir al arrendatario solamente la notificación al arrendador de la realización de las obras para llevarlas a cabo; es decir, no exige su autorización, porque la Ley no configura la notificación como la solicitud de un permiso.

- Extinguido el contrato de arrendamiento, al arrendador se le reconoce la facultad de exigir al arrendatario la obligación de reponer la vivienda al estado en que se encontraba originariamente; o bien, podrá optar porque las obras queden en beneficio del inmueble. Como es lógico, si el arrendatario a pesar de ser requerido para realizar las obras de reparación no las llevaré a cabo, dejará al arrendador vía libre para la pertinente reclamación judicial.

bibliografía

Aranguren Urriza, f.j, «Notas sobre la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013, de rehabilitación y su repercusión en la práctica notarial», Revista Jurídica del Notariado, Núm. 86-87.

Bueyo Díez Jalón, m., (coordinado por Arenas Escribano, f. y Cabra de Luna, m.a.), Comentarios al Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, La Ley, Madrid, 2015.

Carrasco Perera, a., Cordero Lobato, e. y González Carrasco, mª del c., Derecho de la Construcción y la Vivienda, Thomson Reuters Aranzadi, 7ª edición, Navarra, 2012.

Carreras Maraña, j.m., «Actual regulación de las obras comunitarias de conservación, mantenimiento, ornato y accesibilidad», SEPIN. Propiedad Horizontal, Núm. 320. 2014.

-«Capítulo 5. La distribución de competencias en la regulación de la edificación», en Régimen Jurídico de la Edificación. Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación, Ángel Carrasco Perera, Encarna Cordero Lobato y Mª. Carmen González Carrasco, Thomson Aranzadi, Navarra, 2007.

Corral García, e., «Algunas consideraciones sobre la protección de las personas mayores por el Derecho Civil: en especial, el papel del Notario como garante de la capacidad de los mayores», Revista Jurídica del Notariado. Abril – Junio 2003.

Díaz del Barco, f., Manual de Derecho de la Construcción, Thomson-Aranzadi, Pamplona, 2006.

Echeverría Summers, f.m., (coordinado por Bercovitz Rodríguez-Cano, r.), Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Thomson Reuters. Aranzadi. 5ª Edición. Navarra, 2014.

Escrig Orenga, m.a. y Martínez de Santos, a. Propiedad Horizontal. Cuestiones de Actualidad, Ediciones Foro Jurídico. Valencia, 2015.

Estruch Estruch, j., Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia, Thomson-Civitas, 2ª.edición, Pamplona, 2005.

Estruch Estruch, j. y Verdera Server, r., Acuerdos y actuaciones en propiedad horizontal, Thomson Reuters Aranzadi. Navarra, 2016.

Fernández de Buján, a., «Capacidad, discapacidad, incapacidad. Incapacitación». Revista de Derecho UNED, Núm. 9, 2011.

Flores Rodríguez, j., «Discapacidad y ajustes razonables de accesibilidad en inmuebles en régimen de propiedad horizontal», Actualidad Civil, Núm. 2. Febrero de 2014.

Fuentes-Lojo Lastres, a. y Fuentes-Lojo Rius, a. Comentarios al régimen jurídico de la propiedad horizontal de Cataluña, Bosch, Barcelona, 2015.

Gallego Brizuela, c., Ley de Propiedad Horizontal Comentada y con Jurisprudencia, La Ley, 1ª edición, Madrid, 2014.

García Pons, a., Las personas con discapacidad en el ordenamiento jurídico español, Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2008.

González Carrasco, mª. c., «Capítulo 7. Requisitos básicos de la edificación», en Régimen Jurídico de la Edificación. Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación, Ángel Carrasco Perera, Encarna Cordero Lobato y Mª. Carmen González Carrasco, Thomson Aranzadi, Navarra, 2007.

González Martínez, j., «Régimen jurídico de las obras de accesibilidad a favor de mayores y discapacitados», Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Julio-Agosto 2008. Núm. 708.

Lasarte Álvarez, c. (Director), La protección de las personas mayores, Tecnos, Madrid, 2007.

Lidón Heras, l., La convención sobre los Derechos de las personas con discapacidad. ¿Por qué una toma de conciencia? Una propuesta para los medios de comunicación, Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2011.

Loscertales Fuertes, d., Propiedad Horizontal. 10ª Edición. Sepín. Madrid, 2013.

Loscertales Fuertes, d., «Los derechos de los discapacitados en el régimen de propiedad horizontal». Notas y Comentarios Sepin. 2014. (Referencia: SP/DOC/18571).

Loscertales Fuertes, d., «La discapacidad. Derechos de los mayores de 70 años y segunda vivienda en régimen de propiedad horizontal». Notas y Comentarios. Junio 2016. Referencia: SP/DOCT/20419.

Martí Martí, j. (Coord). Practicum. Administración de Fincas, Lex Nova, Valladolid, 2014, pág.

Martínez Ortega, j.c. (Coord.), Infante González De La Aleja, j.r.. y Rodríguez Domínguez, r. Los Poderes. Las Actas Notariales. Colección La Oficina Notarial. Tomo I. Editorial Bosch. Barcelona, 2010.

Messía de la Cerda Ballesteros, j.a. y Flores Rodríguez, j., «Accesibilidad universal y no discriminación en inmuebles residenciales de uso privado», Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Mayo-Junio, Número 737, 2013.

Munuera Gómez, m.p. y Alemán Bracho, c., Mediación y dependencia. Accesibilidad Universal, Thomson Reuters, Navarra, 2014.

Otero Cerezo, j.a., «Capítulo I. Consideraciones sobre el Código Técnico de la Edificación», en Derecho de la Edificación, coordinador Román García Varela, Bosch, 4ª edición, Barcelona, 2008.

Palacios, a. y Romamach, j., El modelo de la diversidad. La bioética y los Derechos Humanos como herramientas para alcanzar la plena dignidad en la diversidad funcional, Editorial Diversitas-AIES, 2006.

Rosat Aced, j.i,. (Cood.) «Elementos comunes y privativos». GPS Propiedad Horizontal. Tirant lo Blanch, Valencia, 2016.

San Segundo Manuel, t., La recepción en el contrato de obra. Valencia: Editorial CISS. 2001,

Seijas Villadangos, e., Los derechos de las personas mayores, Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2004

Vicente Torres, m., Requisitos para el otorgamiento e inscripción de la declaración de obra nueva y el acta final de obra, Tirant lo Blanch, Valencia, 2010.

VICTORIA MALDONADO, J.A., «El modelo social de la discapacidad: una cuestión de derechos humanos», Revista de Derecho UNED, Núm. 12, 2013.

VILLAGÓMEZ RODIL, A., «Capítulo II. La edificación en el siglo XXI», en Derecho de la Edificación, coordinador Román GARCÍA VARELA, Bosch, 4ª edición, Barcelona, 2008, págs. 75 a 147.

anexo de sentencias citadas

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- STC de 26 de marzo de 1987 (RTC 1987/37).
- STC de 19 de octubre de 1989 (RTC 1989/170).
- STC de 17 de marzo de 1994 (RTC 1994/89).
- STC de 18 de noviembre de 2004 (RTC 2004/204)
- STC de 2 de abril de 2009 (RJ 2009/2961)

TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 3 de mayo de 1989 (RJ 1989/3583).
- STS de 10 de julio de 1991 (SP/SENT/6101).
- STS de 14 de octubre de 1991 (RJ 1991/6916).
- STS de 30 de diciembre de 1993 (RJ 1993/9907).
- STS de 3 de febrero de 1994 (RJ 1994/969).
- STS de 16 de junio de 1998 (RJ 1998/4282).
- STS de 13 de marzo de 2003 (RJ 2003/2579)
- STS de 30 de junio de 2005 (RJ 2005/5087).
- STS de 30 de marzo de 2007 (RJ 2007/1612).
- STS de 19 de julio de 2007 (RJ 2007/4688).
- STS de 5 de junio de 2008 (RJ 2008/3207).
- STS de 16 de diciembre de 2008 (RJ 2009/395).
- STS de 18 de diciembre de 2008 (RJ 2009/157).
- STS de 11 de febrero de 2009 (SP/SENT/446556)
- STS 20 de octubre de 2010 (RJ 2010/7591).
- STS de 15 de diciembre de 2010 (RJ 2011/2).
- STS de 21 de junio de 2011 (RJ 2011/5832).
- STS de 4 de octubre de 2011 (RJ 2011/6698)
- STS de 10 de octubre de 2011 (RJ 2011/7410).
- STS de 14 de octubre de 2011 (RJ 2011/7420).
- STS de 20 de julio de 2012 (RJ 2012/8608).
- STS de 20 de julio de 2012 (RJ 2012/8608).
- STS de 10 de octubre de 2013 (RJ 2013/7804).
- STS de 22 de octubre de 2013 (RJ 2013/7441).
- STS de 10 de febrero de 2014 (RJ 2014/1322).

AUDIENCIAS PROVINCIALES Y TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA

- SAP de Valencia (Sección 8ª) de 22 de mayo de 1997 (AC1997/1025).
- SAP de Barcelona de 21 de enero de 2004 (SP/SENT/54200)
- SAP de Madrid (Sección 21ª) de 31 de mayo de 2004 (JUR 2004/245632).
- SAP de Álava (Sección 2ª) de 6 de marzo de 2006 (JUR 2006/156681).
- SAP de Madrid (Sección 9ª) de 5 de julio de 2006 (JUR 2007/26103).
- SAP de Jaén (Sección 2ª) de 7 de noviembre de 2006 (JUR 2007/195522).
- SAP de Madrid (Sección 9ª) de 30 de enero de 2007 (JUR 2007/156108).
- SAP de Madrid de 5 de noviembre de 2007 (JUR 2008, 20752).
- SAP de Guipúzcoa (Sección 3ª) de 22 de enero de 2008 (JUR 2008/174970).
- SAP de Málaga (Sección 4ª) de 30 de enero de 2008 (AC 2008/1199).
- SAP de Badajoz (Sección 2ª) de 23 de octubre de 2008 (AC 2009/142).
- SAP de Madrid de 2 de febrero de 2009 (SP/SENT/450385)
- SAP de Málaga (Sección 5ª) de 20 de abril de 2009 (JUR 2009/372371).
- SAP de Girona (Sección 2ª) de 15 de julio de 2009 (AC 2009/2075).
- SAP de Murcia de 19 de octubre de 2009 (AC 2010/237).
- SAP de Madrid (Sección 11ª) de 24 de febrero de 2010 (JUR 2010/197617).
- SAP de Tarragona (Sección 3ª) de 20 de abril de 2010 (AC 2010/1184).
- SAP de Alicante de 6 de mayo de 2010 (SP/SENT/516036).
- SAP de Alicante (Sección 5ª) de 26 de enero de 2012 (JUR 2012/78269)
- STSJ de Cataluña (Sala de lo Civil y Penal, Sección1ª) de 20 de febrero de 2012 (RJ 2012/8762)
- SAP de Zaragoza (Sección 5ª) de 27 de enero de 2012 (AC 2012/304).
- SAP de La Coruña (Sección 4ª) de 26 de junio de 2012 (JUR 012/243010).
- SAP de A Coruña (Sección 3ª) de 26 de junio de 2012 (JUR 2012/242221).

- SAP de Cantabria (Sección 4ª) de 9 de mayo de 2012 (AC 2013/268).
- SAP de Islas Baleares (Sección 3ª) de 3 de octubre de 2012 (JUR 2012/369010)
- SAP de Álava (Sección 1ª) de 22 de noviembre de 2012 (JUR 2014/145144).
- SAP de Navarra (Sección 1ª) de 18 de febrero de 2013 (JUR 2013/300430).
- SAP de Sevilla (Sección 2ª) de 25 de abril de 2013 (JUR 2013/335937).
- SAP de Málaga (Sección 4ª) de 25 de junio de 2013 (JUR 2013/304043).
- SAP de Burgos (Sección 2ª) de 6 de mayo de 2014 (AC 2014/1006).
- SAP de Burgos (Sección 3ª) de 16 de julio de 2014 (AC 2014/1493).
- SAP de Vizcaya (Sección 4ª) de 4 de octubre 2014 (AC 2014/724).
- SAP de Pontevedra (Sección 6ª) de 6 de noviembre de 2014 (JUR 2015/59923).
- SAP de Zaragoza (Sección 4ª) de 3 de febrero de 2015 (RJ 28/2015).
- SAP de Guipúzcoa (Sección 3ª) de 27 de julio de 2015 (JUR 2015/243134).
- SAP de Málaga (Sección 4ª) de 16 de octubre de 2015 (JUR 2016/57172).
- SAP de Girona de 3 de febrero de 2016 (SP/SENT/848332)
- SAP de La Coruña (Sección 3ª) de 10 de marzo de 2016 (JUR 2016/75762).