



COORDINADORA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA DE EUSKADI



GUÍA SOBRE
—
accesibilidad universal
y propiedad horizontal



elkartean
ARGITALPENAK
PUBLICACIONES

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

BERDINTASUN, JUSTIZIA ETA
GIZARTE POLITIKETAKO SAILA

DEPARTAMENTO DE IGUALDAD,
JUSTIZIA Y POLÍTICAS SOCIALES



COORDINADORA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA DE EUSKADI

GUÍA SOBRE — accesibilidad universal y propiedad horizontal

ÍNDICE

SOBRE ELKARTEAN	4
¿PARA QUÉ ESTA GUÍA?	6
¿A QUIÉN SE DIRIGE ESTA GUÍA?	8
CONCEPTOS PREVIOS	10
RESPUESTAS A PREGUNTAS FRECUENTES	16
REFERENCIAS NORMATIVAS	26





SOBRE Elkartean

*transformando la sociedad para
alcanzar la igualdad*

Elkartean es la Confederación de Federaciones y Asociaciones que aglutina al Movimiento Asociativo de las Personas con Discapacidad Física en Euskadi.

Trabaja para alcanzar una sociedad que incluya a todas las personas, que sea accesible, justa, equitativa y en la que podamos ejercer nuestros derechos sin diferencias.

Defiende la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad física, como ciudadanía de pleno derecho, en el marco de una sociedad inclusiva.

Porque todos los avances que conseguimos para la igualdad e inclusión de las personas con discapacidad redundan en beneficio de toda la ciudadanía.

Elkartean está presente en los Tres Territorios de Euskadi, a través de las entidades que la integran:



dónde puedes dirigirte:



EGINEZ

Plaza Simón Bolívar 9
01003 Vitoria-Gasteiz
Tel.: 945 225 516
www.eginez.org
info@eginez.org



ELKARTU

Paseo Ondarreta 5 bajo
20018 San Sebastián
Tel.: 943 316 770
www.elkartu.org
elkartu@elkartu.org



FEKOOR

Blas de Otero 63 bajo
48014 Bilbao
Tel.: 944 053 666
www.fekoor.com
fekoor@fekoor.com



www.elkartean.org

Desde Elkartean reivindicamos la accesibilidad universal de las viviendas y edificios, como condición imprescindible para vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida.

(Art. 9 de la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad).

¿para qué ESTA GUÍA ?



Para que todas las personas conozcan sus derechos y las vías para poder ejercerlos o exigirlos, ante cualquier necesidad de accesibilidad en el ámbito de la propiedad horizontal.

Porque en este ámbito surgen dudas, dificultades o conflictos entre vecinos y vecinas sobre cómo tomar decisiones, a qué tienen derecho, qué obligaciones legales existen, cómo abordar cualquier obra o reforma para la accesibilidad en los elementos comunes de una propiedad compartida: puerta principal, entrada, escaleras, bajo escalera, descansillos, ascensores, tejados, fachadas, jardines o espacios interiores, etc. Esta guía pretende aclarar todos estos conceptos y aportar claridad sobre estas cuestiones.

Para compartir una visión colectiva sobre la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas, avanzando en que todos los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, sean comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

Porque la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas no solo redundan en beneficio de las personas con discapacidad, sino también de todos y todas los vecinos y las vecinas. Todos y todas podemos necesitar en algún momento de nuestra vida (sea por necesidades permanentes o temporales: personas mayores, niños y niñas, subir a casa con la compra, situaciones de limitación en la movilidad por enfermedades o accidentes, mudanzas...) rampas que nos permitan el acceso al edificio, un ascensor accesible, que no existan escaleras hasta el ascensor...



Hacer accesibles los espacios comunes de la vivienda, además de ser una obligación legal, mejora nuestra vida y el día a día de nuestra comunidad, y supone invertir en la revalorización de nuestros bienes inmuebles y patrimonio.

¿A quién SE DIRIGE ESTA GUÍA?

ESTA GUÍA
SE DIRIGE A:



Las personas con
discapacidad.



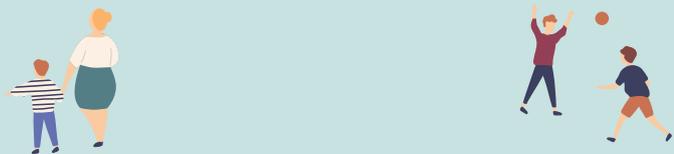
Las instituciones que tienen la obligación de garantizar las condiciones de accesibilidad universal y el derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible (Áreas o Departamentos de Vivienda, Edificación o Urbanismo de Ayuntamientos, Diputaciones o Gobierno Vasco).



Todas las personas en Euskadi tenemos derecho “a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible”.

(Art. 7 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda).

Todos los avances que se consigan en la accesibilidad universal de las viviendas y edificios redundan en beneficio de toda la ciudadanía.



Las entidades y servicios en los que se presta apoyo u orientación a las personas con discapacidad: Tercer Sector Social, servicios sociales de base, etc.



Las comunidades de vecinos y vecinas.



Las entidades o personas que prestan servicios en la gestión y administración de fincas o comunidades de propietarios/as.



Jueces, fiscales y abogados/as que intervienen en procedimientos relacionados con estas cuestiones.



Conceptos PREVIOS

→ ¿Qué es la Propiedad Horizontal?

Es la organización de un edificio de forma que cada piso y cada local independientes, por tener salida propia a un elemento común del inmueble o a la vía pública, puedan ser objeto de propiedad separada, la cual llevará consigo un derecho de copropiedad sobre los elementos del edificio que son necesarios para el uso y disfrute del piso o local.

- Los **elementos privativos** (piso, local, plaza de garaje, trastero generalmente) de propiedad de cada vecino/a.
- Los **elementos comunes** (puerta principal, entrada, escaleras, bajo escalera, descansillos, ascensores, tejados, fachadas, jardines o espacios interiores, etc.) de propiedad de todos/as los/as vecinos/as, con una determinada cuota o porcentaje de propiedad sobre los mismos.



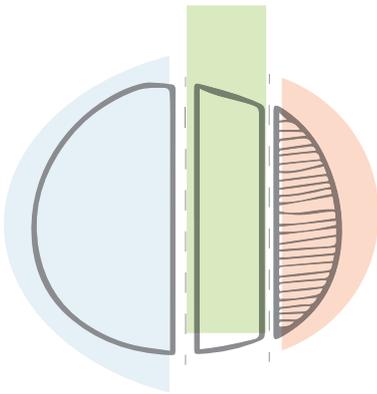
¿Qué es la Comunidad de propietarios y propietarias?

El conjunto de personas (físicas y jurídicas) titulares de pisos o locales en uno o varios edificios, con este régimen de propiedad horizontal.



→ ¿Qué es la “cuota de participación” en Propiedad horizontal y la “cuota de la comunidad”?

A cada piso o local en un edificio se le atribuye una “**cuota de participación**” con relación al total del valor del edificio.



Esta cuota sirve como módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad, en relación con los elementos comunes o para la adopción de algunos acuerdos.

Esta cuota consta en las Escrituras de propiedad que nos entregan en la notaría cuando compramos un piso o un local, así como en el Título Constitutivo y los Estatutos que regulan el funcionamiento de la Comunidad de Propietarios y Propietarias.

Hay que diferenciarla de lo que coloquialmente llamamos “**cuota de la comunidad**”, que se corresponde con el importe periódico de gastos comunes.



¿Qué son los gastos comunes?

Son los gastos que soporta la comunidad para garantizar el adecuado mantenimiento del edificio y sufragar los gastos relacionados con los servicios, las cargas y las responsabilidades que no correspondan de manera individual, sino colectiva. Se distribuyen en función de la cuota de participación que cada vivienda o local tenga asignada o de la cuota de comunidad que cada vivienda o local tenga asignada. Pueden ser:

Gastos comunes: son los gastos habituales del edificio previstos generalmente en los presupuestos de la comunidad con carácter periódico. Esto es, los gastos que la comunidad necesita hacer para mantener el edificio en buenas condiciones y que sea accesible y seguro, relacionados con su conservación y reparación. Por ejemplo, el ascensor, la limpieza, los jardines, los seguros, etc.

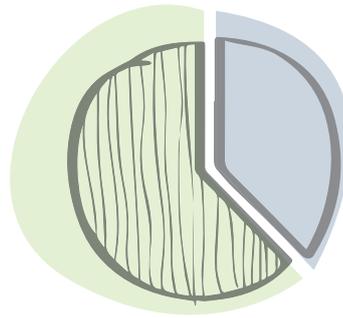
Gastos extraordinarios (“derramas”): aquellos que no son periódicos y que superan el presupuesto habitual que se suele hacer para costear los gastos y reparaciones ordinarias, como pueden ser las obras o la instalación de un ascensor. Es la Junta de vecinos y vecinas la que se ocupa de decidir y aprobar si procede su realización.

¿Qué mayorías se exigen en la Comunidad de Propietarios/as para adoptar acuerdos?

Para votar en una Comunidad de propietarios/as es necesario que estos/as se encuentren al corriente de pago en la comunidad.

En la ley se prevén distintas exigencias de mayorías en función del tipo de acuerdos a adoptar:

TIPO DE MAYORÍA	EN QUÉ CONSISTE	PARA QUÉ TIPO DE ACUERDOS SE REQUIERE ESTA MAYORÍA
MAYORÍA SIMPLE	Voto de la mayoría del total de los/as propietarios/as presentes que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación (en primera y segunda convocatoria):	<ul style="list-style-type: none">> Nombrar y renovar los cargos de la comunidad.> Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos.> Determinar las normas de régimen interior.> Ratificar la subsanación de los defectos del acta.> Contratar servicios específicos de conservación y mantenimiento de los elementos comunes.
MAYORÍA SIMPLE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD	<p>Las decisiones adoptadas por mayoría simple deben notificarse a los/as propietarios/as no asistentes, que tendrán 30 días naturales para posicionarse sobre el acuerdo (oponerse o no). En el caso de que no manifiesten su discrepancia, su decisión se considera favorable al acuerdo adoptado.</p> <p>En estos casos se permite que en segunda convocatoria se adopten estos acuerdos por la mayoría de los/as asistentes, siempre que esta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los/as presentes.</p>	<ul style="list-style-type: none">> Instalar un ascensor.> Realizar una obra para bajar el ascensor a cota cero.> Instalar una rampa de acceso.> Colocar una puerta de acceso de apertura automática.> Etc.



EJEMPLOS

Para realizar una obra extraordinaria de acondicionamiento del portal (pintar el portal, la puerta de entrada, arreglar la iluminación, etc.) bastaría un acuerdo por mayoría simple.



Si hay 20 vecinos/as en el edificio (todos/as con la misma cuota de participación), aunque en la reunión solo estén presentes (o hayan delegado su voto) 10, si la mayoría (6) votan a favor de este acuerdo, el mismo se da por aprobado, repercutiendo el coste en las cuotas de todos/as los/as vecinos/as.

SI	SI	SI	SI	SI
SI	NO	NO	NO	NO
NO PRESENTE				
NO PRESENTE				

Para instalar un ascensor sería necesario el acuerdo de esta mayoría simple en materia de accesibilidad.



Si de los/as 20 vecinos/as del edificio solo asisten 10 a la reunión, de modo que 8 votan a favor y 2 en contra, es necesario que en los 30 días naturales siguientes no se opongan expresamente al acuerdo 8 o más vecinos/as.

SI	SI	SI	SI	SI
SI	SI	SI	NO	NO
NO PRESENTE NO SE OPONE	NO PRESENTE NO SE OPONE	NO PRESENTE NO SE OPONE	NO PRESENTE SE OPONE	NO PRESENTE SE OPONE
NO PRESENTE SE OPONE	NO PRESENTE SE OPONE	NO PRESENTE SE OPONE	NO PRESENTE SE OPONE	NO PRESENTE SE OPONE

TIPO DE MAYORÍA	EN QUÉ CONSISTE	PARA QUÉ TIPO DE ACUERDOS SE REQUIERE ESTA MAYORÍA
MAYORÍA CUALIFICADA	Es necesario que tres quintas partes de los/as propietarios/as que a su vez representen tres quintas partes del total de cuotas de participación voten a favor de la propuesta para su aprobación.	<ul style="list-style-type: none">> Establecer o suprimir servicios comunes de interés general para la comunidad, entre los que se encuentran por ejemplo los servicios de portería, conserjería o vigilancia.> Arrendar elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble: p. ej. el espacio de portería o de conserjería.> 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.
ACUERDO DE UNA TERCERA PARTE	Exige el acuerdo de una tercera parte de los/as propietarios/as que a su vez representen la tercera parte de las cuotas de participación.	<ul style="list-style-type: none">> La instalación o adaptación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación, de aprovechamiento de energías renovables o para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, como pueden ser la instalación de antenas de televisión, gas natural o placas solares.
UNANIMIDAD	Requiere que todos/as los/las propietarios/as voten a favor del asunto propuesto.	<ul style="list-style-type: none">> Modificación o aprobación de las reglas contenidas en el Título Constitutivo o en los Estatutos.> Suprimir un elemento de accesibilidad.

EJEMPLOS

Para suprimir el servicio de portería.



Es necesario el acuerdo favorable de 12 o más de los/as 20 vecinos/as.

SI	SI	SI	SI	SI
SI	SI	SI	SI	SI
SI	SI	NO O NO PRESENTE	NO O NO PRESENTE	NO O NO PRESENTE
NO O NO PRESENTE				

Para aprobar la instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación.



Basta con el acuerdo favorable de 7 o más de los/as 20 vecinos/as.

SI	SI	SI	SI	SI
SI	SI	NO O NO PRESENTE	NO O NO PRESENTE	NO O NO PRESENTE
NO O NO PRESENTE				
NO O NO PRESENTE				

Para aprobar eliminar una rampa o plataforma elevadora sin garantizar la accesibilidad



Se requiere el voto favorable de los/as 20 vecinos/as.

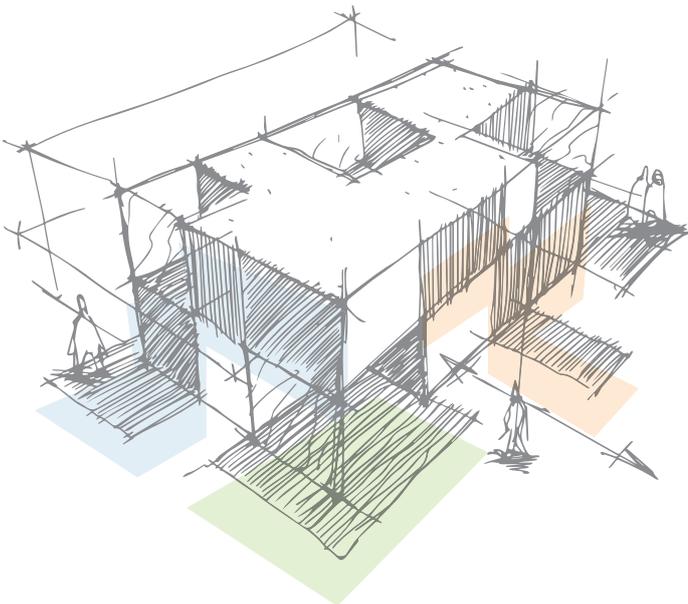
SI	SI	SI	SI	SI
SI	SI	SI	SI	SI
SI	SI	SI	SI	SI
SI	SI	SI	SI	SI



¿Qué es la **accesibilidad universal** en el ámbito de la Propiedad horizontal?

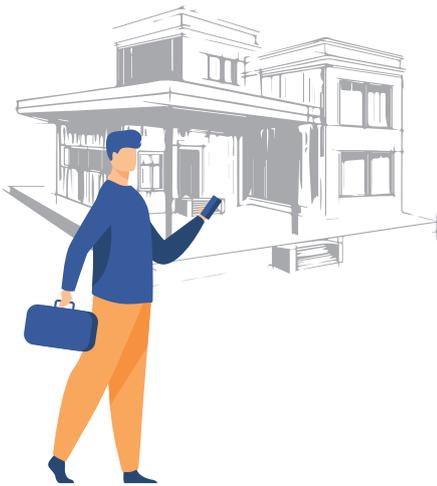
La **accesibilidad universal** es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

El **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.





¿Qué son los ajustes razonables?



Son las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos. Suponen una individualización de las condiciones de accesibilidad para responder a las necesidades individuales de una persona, más allá del cumplimiento de las condiciones generales de accesibilidad.

En ningún caso los ajustes razonables pueden suponer una “vía de escape” para justificar el incumplimiento de la accesibilidad universal.

“La accesibilidad es una condición previa para que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en la sociedad en igualdad de condiciones...La accesibilidad se relaciona con grupos de personas, mientras que los ajustes razonables se refieren a casos individuales. Esto significa que la obligación de proporcionar accesibilidad es una obligación ex ante. Por tanto, los Estados parte tienen la obligación de proporcionar accesibilidad antes de recibir una petición individual para entrar en un lugar o utilizar un servicio”.

(Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Observación general nº 2. Artículo 9 Accesibilidad).

Respuestas A PREGUNTAS FRECUENTES

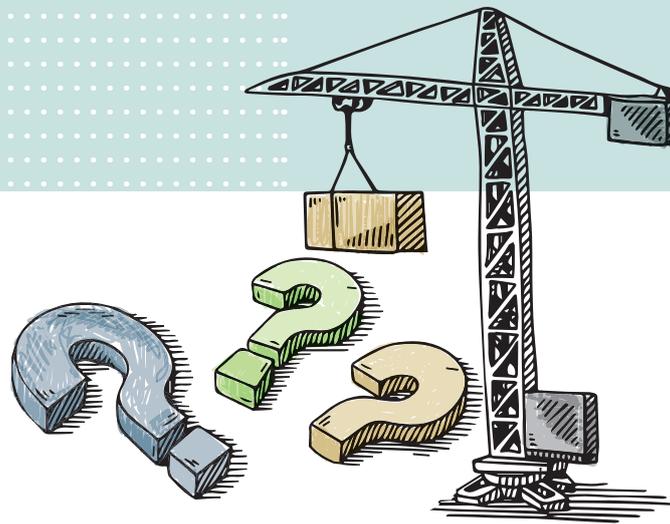
¿Qué tipo de obras o reformas de accesibilidad en elementos comunes se pueden solicitar, quién y cómo?

1) Trabajos y obras necesarios para el adecuado **mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación** del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluido el cumplimiento de los requisitos básicos de accesibilidad universal.

TIPO DE OBRA O REFORMA DE ACCESIBILIDAD

¿QUIÉN LO PUEDE SOLICITAR?

- Lo pueden imponer las Administraciones Públicas, en cumplimiento de la normativa de accesibilidad.
- Lo puede solicitar cualquiera de los/as propietarios/as.



P. ej: Mantenimiento y conservación del ascensor, de la rampa de acceso, etc.

¿QUÉ MAYORÍA SE EXIGE PARA SU APROBACIÓN?

TIENEN CARÁCTER OBLIGATORIO.

No requieren de acuerdo previo de la Junta de propietarios/as, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos.

¿QUIÉN LO PAGA?

Todos/as los/as propietarios/as.

Se incorpora el coste en las cuotas periódicas de gastos (ordinarios o extraordinarios) que se abonan.

2) Obras y actuaciones necesarias para garantizar los ajustes razonables requeridas para asegurar un uso adecuado de los elementos comunes, así como la **instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos** que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior.

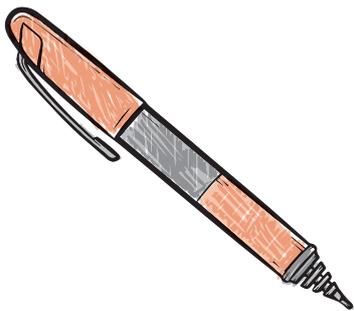
TIPO DE OBRA O REFORMA DE ACCESIBILIDAD	¿QUIÉN LO PUEDE SOLICITAR?
<p>Cualquiera que sea su importe.</p>	<p>→ Lo puede solicitar cualquiera de los/as propietarios/as (con o sin discapacidad, mayor o no de 70 años).</p>
<p>Quando el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.</p> <p>O cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.</p>	<p>→ Lo puede solicitar cualquier propietario/a.</p> <p>→ En particular, lo pueden solicitar propietarios/as en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años en los casos de petición de ajustes razonables.</p>
<p>Quando el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, sí exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, y las ayudas públicas no alcancen el 75%.</p>	<p>→ Lo pueden solicitar propietarios/as en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años en los casos de petición de ajustes razonables.</p>



P. ej: Instalar un ascensor, instalar una rampa de acceso, plataforma, bajar el ascensor a cota cero, instalar una puerta de acceso de apertura automática, etc.

¿QUÉ MAYORÍA SE EXIGE PARA SU APROBACIÓN?	¿QUIÉN LO PAGA?
<p>SE REQUIERE ACUERDO POR “MAYORÍA SIMPLE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD” (Ver página 12 sobre tipos de mayorías).</p> <p>Se requiere el voto favorable de la mayoría de los/as propietarios/as, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.</p> <p>Aunque requieran la expropiación o servidumbre de una vivienda o local (elemento privado), y su propietario/a no esté de acuerdo.</p> <p>A estos efectos, se computarán como votos favorables los de aquellos/as propietarios/as ausentes de la Junta, debidamente citados/as que informados/as del acuerdo no comuniquen su discrepancia en el plazo de 30 días naturales.</p> <p>Los acuerdos válidamente adoptados, de esta forma, obligan a todos/as los/as propietarios/as.</p>	<p>Si se aprueba con esta mayoría simple en materia de accesibilidad: todos/as los/as propietarios/as quedan obligados/as al pago, en los términos que se acuerden por la mayoría.</p> <p>Y ello, aunque el importe de las obras, repercutido anualmente, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.</p>
<p>TIENEN CARÁCTER OBLIGATORIO.</p> <p>No requieren de acuerdo previo de la comunidad de propietarios/as, aunque supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos.</p>	<p>Todos/as los/as propietarios/as, limitándose el acuerdo de la comunidad a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.</p> <p>En este caso lo habitual es que las obras se financien en varios años, bien por entidades financieras o por las propias empresas instaladoras. Si en el proceso de negociación de la financiación o del crédito, el número de años que se acuerde para repercutir los gastos no es suficiente para pagar la totalidad de las obras necesaria para alcanzar los ajustes razonables, estas seguirán siendo obligatorias para la comunidad si la persona que las ha requerido se compromete a abonar la diferencia.</p>
<p>TIENEN CARÁCTER OBLIGATORIO.</p> <p>No requieren de acuerdo previo de la comunidad de propietarios/as, aunque supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos.</p> <p>La persona solicitante PUEDA REALIZAR POR SU CUENTA LA OBRA:</p> <p>→ Sin afectar elementos privativos (salvo que se llegue a acuerdos por mayoría para ello, o salvo que se pueda aplicar la normativa sobre expropiación y servidumbre de la Ley sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad en municipios con Ordenanza que lo permita.</p>	<p>Todos/as los/as propietarios/as (hasta el límite de las 12 mensualidades anuales), limitándose el acuerdo de la comunidad a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.</p> <p>El coste suplementario de la obra (el que exceda del límite de las 12 mensualidades anuales) será asumido por los/as propietarios/as que estén de acuerdo, pero no por aquellos que no lo estén (a los que tampoco se les puede negar la utilización del ascensor, rampa...).</p> <p>Asumen el coste solo quienes estén de acuerdo y/o utilicen el elemento (ascensor, plataforma...).</p> <p>No se puede obligar al pago a propietarios/as que no están de acuerdo ni lo utilizan.</p> <p>Si lo quieren utilizar en el futuro, tendrán que abonar la parte correspondiente (según se acuerde por la comunidad).</p>

OBRA/ REFORMA DE ACCESIBILIDAD



a. MANTENIMIENTO Y CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN, INCLUIDO REQUISITOS BÁSICOS DE ACCESIBILIDAD (P. EJ. MANTENIMIENTO DEL ASCENSOR)

b. AJUSTES RAZONABLES O INSTALACIÓN DE RAMPA, ASCENSOR, ETC.

- Lo puede solicitar cualquier propietario/a.
- CARÁCTER OBLIGATORIO (no necesario acuerdo previo de la Junta).
- Todos/as han de pagar.

IMPORTE DE LA OBRA/
REFORMA, INFERIOR
A 12 MENSUALIDADES
REPERCUTIBLES
ANUALMENTE ○
AYUDAS PÚBLICAS
CUBREN EL 75%



- Lo puede solicitar cualquier propietario/a, y para ajustes razonables personas con discapacidad o mayores 70 años.
- CARÁCTER OBLIGATORIO (no necesaria mayoría simple en materia de accesibilidad).
- Todos/as han de pagar.

IMPORTE DE LA
OBRA/REFORMA,
SUPERIOR A 12
MENSUALIDADES
REPERCUTIBLES
ANUALMENTE, ○
AYUDAS PÚBLICAS NO
CUBREN EL 75%



PARA QUE PAGUE TODA LA COMUNIDAD SE REQUIERE MAYORÍA SIMPLE **DE VOTOS Y DE CUOTAS** EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD, pudiéndolo solicitar cualquier propietario/a y quedando todos/as vinculados al pago. **NO HAY LIMITE ECONOMICO.**



SI NO SE ALCANZA LA MAYORIA SIMPLE: CARÁCTER OBLIGATORIO pudiéndolo solicitar personas con discapacidad o mayores 70 años, SI REALIZAN POR SU CUENTA LA OBRA, quedando todos/as vinculados/as hasta el límite de 12 mensualidades, **REPERCUTIBLES ANUALMENTE** asumiendo el coste complementario quienes hayan solicitado la obra.

¿Cuáles son los pasos que hay que seguir para plantear y llevar a cabo estas obras de accesibilidad?

1.

El/la propietario/a comunica su solicitud a la Presidencia de la comunidad de propietarios/as, para que lo recoja en el orden del día de la siguiente reunión.

2.

Se acuerda por la comunidad de propietarios/as pedir presupuestos sobre el coste de la obra o proyecto.

3.

Se valoran las distintas opciones y presupuestos. Debe primar el criterio de la accesibilidad. En el caso de que dos o más opciones sean accesibles, se debe optar por la de menor afectación a los elementos privativos.

4.

Se procede a realizar la votación correspondiente, aprobándose los acuerdos con la mayoría pertinente.

5.

Se realizan las correspondientes gestiones y comunicaciones con la empresa cuyo presupuesto se haya aprobado.

6.

Se realiza la comunicación y gestión de las correspondientes licencias de obra al Ayuntamiento, así como de las ayudas o subvenciones públicas disponibles.

7.

En el caso de que la Presidencia no quiera convocar la Junta, esta podrá ser convocada por el 25% de los/as propietarios/as de las cuotas de participación.

¿Es necesario contar con un determinado porcentaje de discapacidad para exigir la instalación de elementos que faciliten la accesibilidad?

No es necesario. Cualquier propietario/a lo puede proponer o solicitar, para que sea acordado por la mayoría de los/as propietarios/as.

Si no existe un acuerdo con la mayoría simple en materia de accesibilidad, la obra de accesibilidad (por ejemplo instalar un ascensor) se podrá solicitar al amparo del artículo 10.1.b) de la Ley de Propiedad Horizontal, que permite a cualquier propietario/a solicitar las obras y actuaciones necesarias para dotar a la comunidad de la accesibilidad universal.

Además, las personas con discapacidad o las personas mayores de 70 años, no solo pueden solicitar, sino también exigir, la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior.

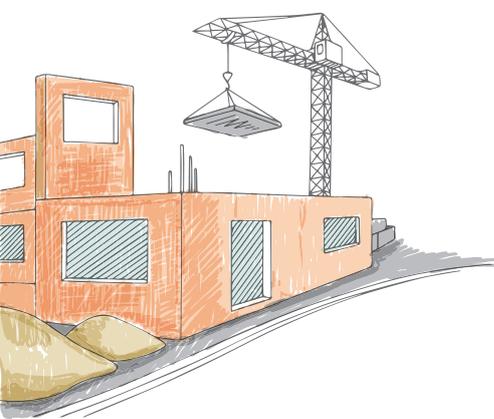


¿Qué pasa si un/a vecino/a se niega a pagar o deja de pagar las cuotas a las que está obligado/a por los acuerdos alcanzados o a los que está obligado/a?

Todos/as los/as propietarios/as quedan obligados/as al pago en estos casos:

- Si se trata de acuerdos adoptados por la mayoría de los/as propietarios/as, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.
- Si se trata de obras requeridas cuando el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, o las ayudas públicas recibidas alcancen el 75% del coste, todos/as los/as propietarios/as quedan obligados/as.

En ambos casos, a aquellos/as vecinos/as que se niegan a pagar o dejan de pagar se les puede exigir el pago a través de un procedimiento judicial por la vía civil. Podrán hacerlo mediante procedimiento monitorio, para cuya presentación no se requiere de abogado/a y procurador/a. En la fase de ejecución del procedimiento abierto, en su caso, si se requiere la intervención de abogado/a y procurador/a cuando la cantidad reclamada exceda de 2.000 euros.



¿Se pueden afectar elementos privativos? ¿Qué ocurre si, para instalar un ascensor, hay que invadir parte de una propiedad particular?

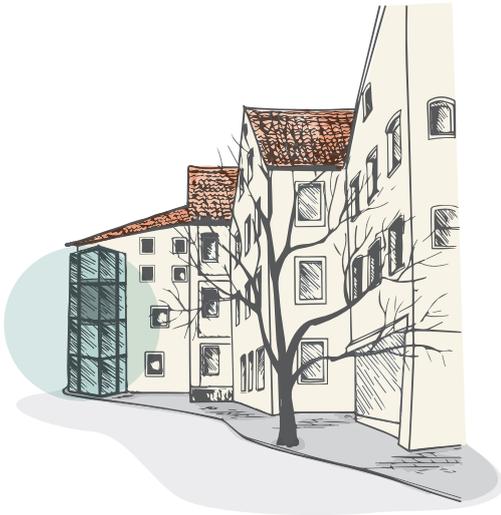
- **Sí, siempre que se acuerde por la mayoría de propietarios/as** que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, aunque esto suponga el establecimiento de una expropiación o servidumbre de una vivienda o local (elemento privado), y aunque su propietario/a no esté de acuerdo, se llevará a cabo dicha **expropiación o servidumbre**, con las condiciones acordadas por la mayoría.

El/la propietario/a a quien se les expropia o sobre cuya propiedad se establece una servidumbre tiene que ser indemnizado/a, según lo que se acuerde por la mayoría de los/as propietarios/as. En caso de desacuerdo, se abriría la correspondiente reclamación a través de un procedimiento judicial civil, o procedimiento de expropiación administrativo. Para iniciar un procedimiento de expropiación es imprescindible que el municipio donde se encuentra la finca tenga aprobada una **Ordenanza de accesibilidad que lo permita**.

- **Si no existe acuerdo de la mayoría de los/as propietarios/as** que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, no se puede iniciar un procedimiento judicial para imponer una servidumbre ya que para ello hace falta tener mayoría del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Se podrá iniciar un trámite de expropiación conforme a la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad en los municipios en los que la Ordenanza municipal de accesibilidad lo contemple.



¿Se puede colocar un ascensor u otros elementos comunes para la accesibilidad de un edificio utilizando espacio de la vía pública?



Sí se puede, siempre que se den estas dos condiciones:

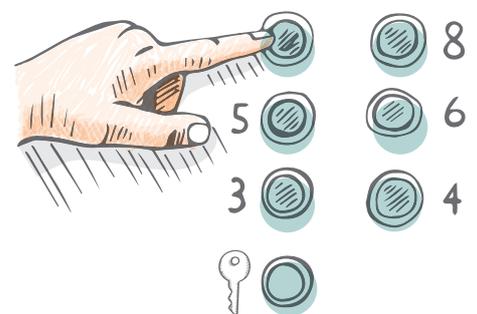
- 1) Que se acredite que no hay otra solución técnica posible para ubicar el ascensor (u otro elemento) por completo en el interior del edificio, o que hacerlo suponga una obra de una dimensión y coste desproporcionados.
- 2) Que, aunque se invada la vía pública, se siga garantizando un itinerario peatonal practicable, de acuerdo con las dimensiones que recoge la normativa. Para garantizar un itinerario accesible se pueden eliminar parcelas de estacionamiento, y cuando no sea posible se pueden reducir las distancias coincidentes con el ascensor para facilitar su instalación.

¿Puedo poner un ascensor o plataforma yo solo y ponerle llave?

Sí puedo. La instalación de un ascensor o plataforma se puede realizar en ocasiones con una forma de pago voluntaria y, por ello, los/as vecinos/as que no hayan abonado el pago del ascensor no podrán usarlo. En estos casos, el ascensor estará dotado de un sistema de control de entrada que permitirá su acceso a las personas que hayan contribuido a su instalación.

Cualquier propietario/a tendrá derecho a incorporarse al uso del ascensor abonando la parte que le corresponda, que no será la cuota de participación registral, sino la forma de participación acordada para las incorporaciones (habitualmente a partes iguales entre las personas que lo utilizan).

Existe también la vía de la Ley 15/95, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas, que permite a una persona con discapacidad o mayores de 70 años instalar un ascensor siguiendo unos trámites concretos y, en su caso, acudiendo a juicio verbal para conseguir su instalación. En este caso el ascensor también estará dotado de una llave, al ser una ley que contempla el pago voluntario.

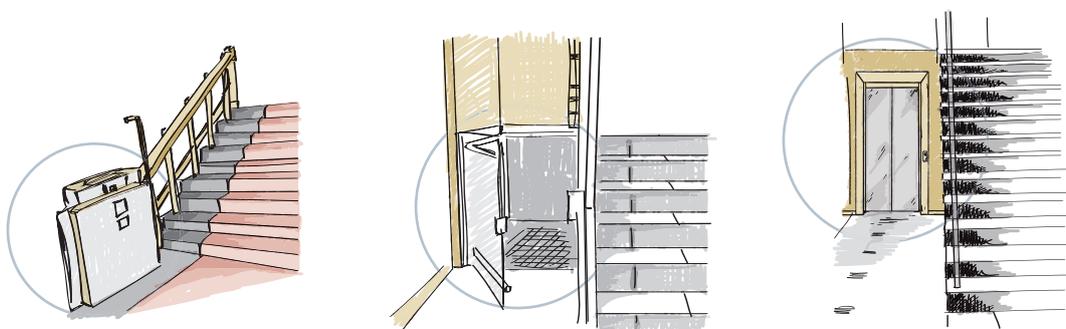


Si ya hay plataforma elevadora hasta el acceso al ascensor ¿se puede exigir ascensor a cota cero?

Sí. La solución idónea y prioritaria para la accesibilidad del acceso a un edificio es disponer del ascensor a cota cero. Si es necesario se podrían imponer las servidumbres necesarias o se podría iniciar un procedimiento de expropiación.

Solo en el caso de que esta solución no fuera posible técnicamente, se puede recurrir, como alternativa, a instalar una plataforma vertical. Solo como último recurso se podría recurrir a una plataforma oblicua, por ser la menos accesible.

Por lo tanto, es exigible la instalación del ascensor a cota cero aunque exista previamente una plataforma elevadora vertical u oblicua.



¿Qué dimensiones debe tener un ascensor para que sea accesible? ¿Cuándo se puede acordar que el ascensor solo sea practicable?

La normativa sobre accesibilidad en Euskadi establece las medidas que debe tener un ascensor para garantizar su accesibilidad: 1,10 metros de ancho, 1,40 metros de fondo y puertas de 0,90 metros, que además deben ser de apertura automática.

Solo con carácter subsidiario que será necesario acreditar técnicamente, en el caso de que por las características orográficas, estructurales o de forma no sea posible aplicar estos criterios de accesibilidad, cabrá la posibilidad de recurrir a un ascensor que solo cumpla criterios de practicabilidad. En tal caso, las dimensiones de un ascensor practicable se reducen a 0,90 metros de ancho y 1,20 metros de fondo, y puertas de 0,80 metros de anchura, también de apertura automática.

En los casos en los que resulte acreditada la inviabilidad técnica de la instalación de un ascensor practicable, será exigible conforme a los procedimientos y mayorías expuestas, la instalación de un ascensor de menores dimensiones, pero siempre con las mayores medidas de las que se pueda dotar al mismo.

¿Cómo y dónde reclamar mis derechos?



En algunos casos, acreditando carecer de recursos económicos suficientes, se puede acceder a una serie de prestaciones consistentes principalmente en la dispensa del pago de honorarios de abogado/a y procurador/a, de los gastos derivados de peritaciones, fianzas, tasas judiciales, etc. Se trata del derecho a asistencia jurídica gratuita.

Puedes informarte en las Oficinas del Servicio de Orientación Jurídica (SOJ) y Juzgados. También en la página web de la Administración de Justicia de Euskadi: <https://www.justizia.eus/justicia-gratuita/presencial>

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

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

En todos los casos, ante el Juzgado, por la vía civil se pueden impugnar acuerdos, o exigir cualquier derecho a una obra accesible.

Se necesita abogado/a y procurador/a para litigar en este procedimiento.

En principio las costas del procedimiento las tendrá que abonar quien pierde el juicio, siempre que así lo establezca la sentencia.

¿Los locales comerciales o bajos están siempre obligados a pagar obras de accesibilidad?



Lo mismo que cualquier otro/a propietario/a.

Los acuerdos que se adopten por la mayoría de los/as propietarios/as que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, obligan a todos/as los/as propietarios/as: tanto de pisos como de locales del edificio.

¿Qué tipo de obras o elementos para facilitar la accesibilidad se puede requerir?

La obra principal en materia de accesibilidad consiste en la instalación de un ascensor que debe eliminar al 100% las barreras arquitectónicas del edificio, pero pueden darse múltiples situaciones.

Se recogen algunas de estas situaciones y, en cada caso, las actuaciones más recomendables para asegurar la accesibilidad:

- En comunidades donde hay ascensor pero este no soluciona al 100% las barreras arquitectónicas, son habituales la bajada del ascensor a cota cero, la ampliación del recorrido del ascensor a los últimos pisos o la ampliación de las dimensiones de cabina para hacerlo lo mas grande posible.
- Cuando no sea posible técnicamente la bajada del ascensor a cota cero se instalarán rampas para llegar hasta el embarque del ascensor.
- Cuando no sea posible la instalación de rampas procederá la instalación de plataformas verticales y, en el último caso, plataformas oblicuas cuando se descarte técnicamente la opción anterior.
- De manera muy excepcional, cuando no sea posible la instalación de un ascensor, se podrá instalar una plataforma elevadora oblicua para comunicar el portal con las viviendas (esta opción siempre será mejor que la no realización de ninguna actuación).



¿Existen ayudas públicas para financiar obras de accesibilidad?

Existen distintas convocatorias de ayudas públicas para obras de accesibilidad, tanto en elementos privados (en el piso o local), como en elementos comunes de la comunidad de propietarios/as (instalación de ascensor, rampas de acceso, cota cero...).

¿Dónde acceder a más información sobre estas ayudas?

GOBIERNO VASCO

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

https://www.euskadi.eus/web01-a2acces/es/contenidos/informacion/cvpa_ayudas/es_cvpa/index.shtml

DIPUTACIONES FORALES

Ayudas para productos de apoyo y la accesibilidad de la vivienda:

ÁLAVA

productos de apoyo y ayudas para la accesibilidad en la vivienda habitual

http://www.araba.eus/cs/Satellite?c=DPA_Noticia_FA&cid=1224019773872&language=es_ES&pageid=1193045193034&pagename=DiputacionAlava/DPA_Noticia_FA/DPA_noticia

BIZKAIA

productos de apoyo (Gizatek)

http://www.bizkaia.eus/home2/Temas/DetalleTema.asp?Tem_Codigo=4660&Idioma=CA&dpto_biz=3&codpath_biz=3%7C235%7C4658%7C4660

GIPUZKOA

productos de apoyo y ayudas para la eliminación de barreras

<https://egoitza.gipuzkoa.eus/es/listado-tramites/-/tramiteak/xehetasuna/15/1665>

AYUNTAMIENTOS

Algunos Ayuntamientos también disponen de ayudas públicas para financiar obras de accesibilidad. Para conocerlas, se puede consultar en la página web o punto de información del respectivo Ayuntamiento.

PARA RESOLVER CUALQUIER DUDA O SOLICITAR MÁS INFORMACIÓN PUEDES DIRIGIRTE A LA ENTIDAD DE **ELKARTEAN** EN TU TERRITORIO:

EGINEZ

www.eginez.org
info@eginez.org

ELKARTU

www.elkartu.org
elkartu@elkartu.org

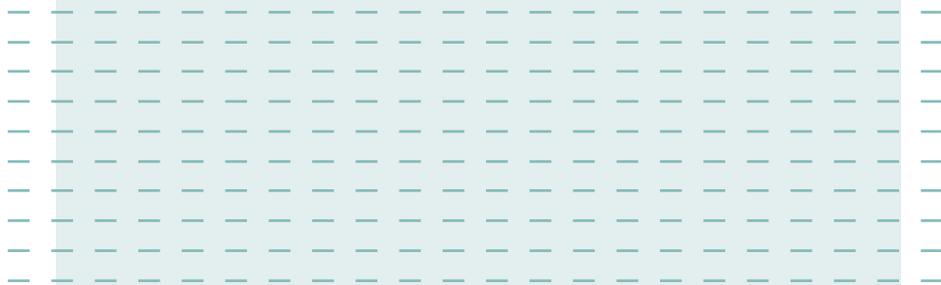
FEKOOR

www.fekoor.com
fekoor@fekoor.com



Referencias

NORMATIVAS



INTERNACIONAL

Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

ESTATAL

- Constitución Española.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 505/2007 por el que se aprueban las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 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 de su inclusión social.

EUSKADI

- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- 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. Anejo III (Condiciones técnicas sobre accesibilidad en los edificios) y Anejo V (Obras de reforma, ampliación o modificación en las urbanizaciones y edificaciones).
- Decreto 153/2018, de 30 de octubre, de asistencia jurídica gratuita.
- Orden del 29 de Diciembre de 2006. Medidas financieras para la Rehabilitación de Viviendas.
- Orden de 8 de marzo de 2007 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se corrigen errores de la Orden de 29 de diciembre de 2006 sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.
- Orden de 23 de noviembre de 2011. Modificación de la Orden sobre Medidas financieras para la Rehabilitación de Viviendas.
- Orden de 26 de noviembre de 2014, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, de segunda modificación de la Orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

DIPUTACIONES FORALES

ÁLAVA:

- Decreto Foral 20/2014, del Consejo de Diputados de 8 de abril, que aprueba las bases generales reguladoras de la concesión por el Departamento de Servicios Sociales y su Organismo Autónomo Instituto Foral de Bienestar Social (IFBS) de las ayudas individuales dirigidas a personas que tengan reconocida su situación de discapacidad.
- Convocatoria pública de ayudas individuales dirigidas a personas que tengan reconocida la situación de discapacidad. Ejercicio 2019. BOTHA nº66/2019.

BIZKAIA:

- Decreto Foral de la Diputación Foral 211/2019, de 30 de diciembre, por el que se aprueba la convocatoria pública de adquisición de productos de apoyo para personas en situación de dependencia o con discapacidad durante los años 2020 y 2021, ambos inclusive integradas en GIZATEK.
- Decreto Foral de la Diputación Foral 171/2017, de 26 de diciembre, por el que se aprueba la convocatoria pública de adquisición de productos de apoyo para personas en situación de dependencia o con discapacidad durante los años 2018 y 2019, ambos inclusive integradas en GIZATEK.

GIPUZKOA:

- Decreto Foral 87/2008, de 23 de diciembre, por el que se regula la concesión de las ayudas individuales del Programa Etxean dirigidas a personas con discapacidad o en situación de dependencia.

ÁMBITO MUNICIPAL

- Ordenanzas municipales en materia de accesibilidad.
- Normativa municipal sobre ayudas y subvenciones a obras de accesibilidad.