|  |  |
| --- | --- |
| Nº CPAYSB |  |
| S/REFERENCIA: |  |
| Fecha de entrada: |  |
| Tipo expediente: | **INFORME JURÍDICO SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE INSTALAR UNA SILLA SALVA ESCALERAS EN EL INMUEBLE DONDE RESIDEN PERSONAS MAYORES DE 70 AÑOS O CON DISCAPACIDAD** |
| Solicitante: |  |
| Representado/a |  |
| Concepto | **INFORME JURÍDICO SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE INSTALAR UNA SILLA SALVA ESCALERAS EN EL INMUEBLE DONDE RESIDEN PERSONAS MAYORES DE 70 AÑOS O CON DISCAPACIDAD** |
| Localización |  |
| Entorno próximo: |  |
| Ámbito: |  |
| Informante: |  |

**INFORME JURÍDICO SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE INSTALAR UNA SILLA SALVA ESCALERAS EN EL INMUEBLE DONDE RESIDEN PERSONAS MAYORES DE 70 AÑOS O CON DISCAPACIDAD**

A petición de la Secretaría del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad de Madrid, y en relación a la solicitud presentada por, --- con domicilio en Madrid, referente a la obligatoriedad de instalar una silla salva escaleras en el inmueble donde residen personas mayores de 70 años o con discapacidad, a los efectos del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas que dificultan el acceso o la movilidad de personas, se solicita a este Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control la elaboración del siguiente informe:

**ANTECEDENTES**

La solicitante consulta la obligatoriedad por parte la Comunidad de Propietarios de instalar una silla salva escaleras en el inmueble donde residen personas mayores de 70 años y /o con discapacidad, a los efectos del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas que dificultan el acceso o la movilidad de personas.

**NORMATIVA APLICABLE**

La **Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles, para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad**, en su artículo 1.3, estableció expresamente que los derechos que la Ley reconocía a las personas con minusvalía física podrían también ser ejercitados por las personas mayores de 70 años, sin que fuese necesario que estas acreditaran su discapacidad con certificado de minusvalía.

Es decir, quedaban equiparados los derechos de ambos grupos de personas cuando de lo que se trataba era de eliminar barreras arquitectónicas.

Posteriormente, la **Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad**, mantuvo igualmente dicho criterio, al modificar la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, dando nueva redacción al artículo 10 de la misma, fijando la obligación de la Comunidad de Propietarios a salvar tales barreras arquitectónicas cuando quienes residan en las viviendas sean personas con discapacidad o mayores de 70 años.

Por tanto es claro, a la vista de la Legislación, así como de la jurisprudencia de los propios tribunales, que el concepto de accesibilidad que subyace en la intención de eliminar barreras arquitectónicas que dificultan el acceso y la movilidad, viene referido a las personas que tienen especiales dificultades para la satisfacción de sus necesidades normales, es decir tanto a las personas con minusvalía como a las personas que tengan más de setenta años.

En este sentido, en relación con las obras de mejora de la accesibilidad consistentes en la instalación de una silla salva escaleras en el inmueble, en el cual residen personas mayores de 70 años o con discapacidad, con el fin de eliminar barreras arquitectónicas, **la Ley 49,1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal**, en su artículo 10, establece que:

*“1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:*

*a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.*

*b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y,* ***en todo caso****, 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 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 doce 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”.*

Por tanto, si el propietario en una comunidad de vecinos, mayor de 70 años o con discapacidad, solicitara la realización de las obras de mejora de la accesibilidad indicadas, estas deberían ser ejecutadas obligatoriamente por la comunidad de propietarios sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de propietarios, siempre que el **importe repercutido anualmente de las obras no excediera de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes**.

Bastaría en nuestro caso concreto con que la persona con discapacidad o mayor de 70 años presentara una solicitud al administrador de la finca, junto con el proyecto de las obras de accesibilidad. Dicho proyecto incluirá planos, presupuesto y las especificaciones necesarias para poder ejecutar las obras, las cuales serán costeadas por todos los propietarios de la Comunidad, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

Por otro lado, **si el importe repercutido anualmente de las obras de accesibilidad excediera de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes**, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas*,* **y el coste diferencial fuera asumido por quienes las hayan requerido**, las obras tendrían igualmente carácter obligatorio. Razón por la cual serían de obligada ejecución por la Comunidad de Propietarios, sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de Propietarios.

Solo debería quedar reflejada en Acta de la Junta General de la Comunidad de Propietarios, legalmente constituida de acuerdo con lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y sus actualizaciones, la fijación de las derramas de carácter obligatorio resultantes del prorrateo del coste a asumir por la Comunidad de Propietarios con el límite del importe repercutido anualmente equivalente a doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas para dar solución a los problemas de accesibilidad.

Es importante señalar que en el supuesto de que los **costes de adecuación en materia de accesibilidad excedieran de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes**, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas*,* **y el coste diferencial no fuera a ser asumido por quienes las hubiesen requerido,** se podría acudir residualmente a la **Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles, para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.**

Dicha Ley establece en su artículo 4 y siguientes, el procedimiento a seguir para poder llevar a cabo obras de adecuación por causa de minusvalía, teniendo en cuenta que, este derecho recogido en esta ley, no sólo ampara a las personas con discapacidad sino también a las personas mayores de setenta años, y que los gastos que se originen con motivo de la realización de las obras de adecuación de la finca o de sus elementos comunes correrán íntegramente a cargo del solicitante/es de las mismas.

Que teniendo en cuenta todo lo anterior, si la Comunidad de Propietarios se negara a ejecutar dichas obras de accesibilidad, o se retrasa injustificadamente en la realización de las mismas, incumpliendo con ello la obligación establecida en el artículo 10.1 de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, podrá usted dirigirse al Juez de Primera Instancia, correspondiente al domicilio de la Comunidad de Propietarios, para exigir que se obligue a la Comunidad de Propietarios a ejecutar dichas obras de mejora de la accesibilidad referidas en el inmueble donde reside, con el fin de asegurar un uso adecuado de los elementos comunes a las necesidades de personas con discapacidad o mayores de 70 años, así como favorecer la orientación o su comunicación con el exterior.

**CONSIDERACIONES TÉCNICAS**

Las sillas salva escaleras, en principio resultan desaconsejables, y en la actualidad no se admiten como soluciones accesibles, al no permitir al usuario de silla de ruedas su uso autónomo permaneciendo sentado en su silla y necesitar de terceras personas para la utilización de la misma para realizar la transferencia. Este dispositivo sólo se suele recomendar para uso doméstico (viviendas unifamiliares).

Este tipo de ayuda técnica no está pensada para los usuarios de sillas de ruedas, sino para aquellas personas que aunque son capaces de caminar, lo hacen con dificultad o fatiga.  
En este caso, en lugar de una plataforma, lo que se acopla a la guía es un asiento con sus correspondientes elementos de seguridad. Normalmente están equipados con respaldo, reposabrazos, reposapiés abatible y cinturón de seguridad. Es recomendable que el asiento sea giratorio, para facilitar el embarque y el desembarque.

            No obstante lo anterior, aun no siendo una solución autónoma, se podría valorar en el inmueble objeto del presente informe como una opción, si su implantación sirviese de ayuda y supusiera una mejora de las condiciones de accesibilidad de la vivienda en relación con la situación actual.

**CONCLUSIONES**

De todo lo considerado en el cuerpo del presente informe cabe concluir:

1. La obligación de la Comunidad de Propietarios del cumplimiento de la legislación vigente en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, tanto estatal como autonómica.
2. La Comunidad de Propietarios del inmueble objeto del presente informe se encuentra obligada a la realización de las obras de mejora de la accesibilidad del inmueble, requeridas a instancia de los propietarios que reúnan los requisitos establecidos en el apartado 1.b) del Articulo 10 de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, consistentes en la instalación de una silla salva escaleras, con el fin de eliminar barreras arquitectónicas, sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de propietarios, siempre que el importe repercutido anualmente de las obras de mejora de la accesibilidad, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.
3. Para el caso de que el importe repercutido anualmente de las obras de mejora de la accesibilidad referidas para eliminar barreras arquitectónicas sea superior a las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, la Comunidad de Propietarios vendrá también obligada a la realización de dichas obras y a costearlas hasta el importe máximo anual de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, descontadas las subvenciones o ayudas públicas para dar solución a los problemas de accesibilidad, siempre y cuando elresto de su coste, más allá de las citadas doce mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.
4. Que teniendo en cuenta todo lo anterior, si la Comunidad de Propietarios se negara a ejecutar dichas obras de accesibilidad, o se retrasara injustificadamente en la realización de las mismas, incumpliendo con ello la obligación establecida en el artículo 10.1 de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, podría usted dirigirse al Juez de Primera Instancia, correspondiente al domicilio de la Comunidad de Propietarios, para exigir que se obligue a la Comunidad de Propietarios a ejecutar dichas obras de accesibilidad con el fin de asegurar un uso adecuado de los elementos comunes a las necesidades de personas con discapacidad o mayores de 70 años, así como favorecer la orientación o su comunicación con el exterior.
5. Que con independencia de lo anterior, cabe significar que, en su caso, y siempre que se esté ante los supuestos establecidos en la legislación vigente en materia de accesibilidad, el Órgano competente para la iniciación del procedimiento sancionador, tal y como establece el Art.12.1. del Decreto 71/1999, de 20 de mayo, Reglamento de desarrollo del Régimen Sancionador en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, es la Administración Local en cuyo territorio hubieran tenido lugar las acciones u omisiones constitutivas de la oportuna infracción. En el caso de la consulta que motiva el presente informe la Administración Local competente es el Ayuntamiento de Madrid.