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

**INFORME TÉCNICO JURÍDICO SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE INSTALAR UNA PLATAFORMA ELEVADORA 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….., Madrid, en fecha ----, referente a la obligatoriedad de instalar una plataforma elevadora en el inmueble en 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**

El solicitante consulta la obligatoriedad por parte de la Comunidad de Propietarios de instalar una plataforma elevadora en el inmueble sito en, de Madrid, en donde residen personas mayores de 70 años o con discapacidad, con el fin de poder acceder a la finca comunitaria y salvar así un desnivel de 8 peldaños en tramo recto en el portal de la finca de referencia, 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 accesibilidad consistentes en la instalación de una plataforma elevadora con el fin de poder acceder a la finca comunitaria, en la 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, según redacción dada por la Disposición Final Primera, apartado Cuatro, de la **Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**, publicada en BOE núm. 153 de 27 de Junio de 2013, 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 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 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 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 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 sólo 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 asumido por quienes las hubiesen requerido,** también vendría obligada la Comunidad de Propietarios a la realización de las obras y a costearlas en su integridad, pero, en este caso, deberá necesariamente de adoptarse el acuerdo previo para la realización de dichas obras, mediante su aprobación en Junta de Propietarios, requiriéndose para ello el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación (mayoría simple). Artículo 17.2 Ley 49/1960, sobre Propiedad Horizontal.

Por último, siempre que el importe de los gastos previstos para la obras de accesibilidad referidas fuese superior a las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, sin que se asuma el coste diferencial por quienes las hayan requerido, y sin llegar a alcanzar en junta de propietarios el “quórum” anteriormente mencionado (mayoría de propietarios que, a su vez, representen mayoría de las cuotas de participación), se podrá acudir 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 accesibilidad consistentes en la instalación de una plataforma elevadora en el inmueble, 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.

**INFORME TÉCNICO**

Analizando la documentación aportada por el solicitante, se han observado varios presupuestos de la plataforma que se pretende instalar. En relación con las dimensiones de las plataformas presupuestadas, se observa que las medidas de la plataforma abierta son de 750 x 850 mm en un presupuesto y de 830 x 700 mm en el otro. Desde el punto de vista de la accesibilidad, estas medidas resultan insuficientes para alojar en la plataforma a un usuario de silla de ruedas. Se recomienda la instalación de una plataforma de medidas interiores aproximadas de 1200 x 800 mm, con el objeto de dotar de un grado mayor de accesibilidad a la finca y poder ser utilizada por el mayor número de usuarios posible.

**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, modificado por la Disposición Final Cuatro de la 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, consistentes en la instalación de una plataforma elevadora para poder acceder a la finca comunitaria, 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 mismas, 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 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. De no ser asumido el importe restante, repercutido anualmente por quienes hayan requerido la realización de las obras de accesibilidad, que supere las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, descontadas las subvenciones o ayudas públicas, se estará a lo dispuesto con anterioridad a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, publicada en BOE núm. 153 de 27 de Junio de 2013. Debiéndose adoptarse el acuerdo para la realización de dichas obras, mediante su aprobación en Junta de Propietarios, requiriéndose para ello el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación (mayoría simple).
5. En el supuesto de que no se llegase a alcanzar en junta de propietarios el “quórum” de mayoría simple mencionado anteriormente, se podrá acudir a la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles, para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, corriendo los gastos de las obras íntegramente a cargo del solicitante/es de las mismas.
6. 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 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.
7. 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.
8. En relación con las dimensiones de la plataforma, según lo expresado con anterioridad, se recomienda la instalación de una plataforma de dimensiones interiores aproximadas de 1200 x 800 mm con el objeto de ser utilizada por usuarios de sillas de ruedas en condiciones de seguridad y autonomía. Se considera necesario que una vez que se realiza una actuación con el objeto de mejorar las condiciones de accesibilidad de un inmueble, y dentro de las posibilidades que la configuración arquitectónica existente posibilite, la misma facilite el acceso al mayor número de usuarios posible. Si se realiza una actuación como la instalación de una plataforma elevadora, pensando en facilitar el acceso a Personas con Movilidad Reducida, se debe de valorar la posibilidad técnica de que dicha plataforma pueda ser usada por usuarios de sillas de ruedas con autonomía. Aunque en este momento, en función de los residentes en el inmueble no se considere necesario, las mejoras que se introduzcan en este sentido, dotaran al inmueble de un grado mayor de accesibilidad que puede ser necesario para los usuarios en el futuro.