

BOLETÍN MENSUAL DE INFORMACIÓN PARA COMUNIDADES

NOVIEMBRE 2017

Estimado Presidente:

A continuación le informamos de varios aspectos legales que deben ser tenidos en cuenta por las Comunidades de Propietarios. Esperando haberle complacido. Atentamente

Gestin, S.A.P.

¿EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEBEN REALIZARSE TODAS LAS OBRAS DE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS ANTES DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2017?

Diversas noticias en la prensa y otros medios de comunicación han informado que antes del 4 de diciembre de 2017 todas las Comunidades de Propietarios tienen que hacer las obras que permitan la accesibilidad. ¿Eso es verdad? ¿En qué se han basado para dar esa información? ¿Qué hay que hacer?

Las noticias de la prensa se refieren al contenido 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 de su inclusión social**. La finalidad es unificar las normas reguladoras de esta materia. Con este texto refundido se derogan 3 leyes y todas las disposiciones que se opongan el contenido de este texto refundido.

Este Real Decreto tiene por objeto los **derechos de las personas con discapacidad**, definidas en el mismo, **con el fin de garantizar la igualdad de oportunidades y de trato**.

Estos derechos **no se refieren únicamente a la accesibilidad física** sino que la accesibilidad incluye un contenido mucho más amplio abarcando diversos ámbitos. La Ley define 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”**

Las Comunidades de Propietarios (Edificios divididos en régimen de propiedad horizontal), **pueden verse afectadas en varios de los ámbitos indicados en el Real Decreto: Telecomunicaciones, Edificación, Servicios, Empleo.**

En el ámbito de la Edificación, no se ven afectadas únicamente las Comunidades de Propietarios pues **el concepto Edificación se refiere tanto al ámbito público, como privado y dentro de este puede abarcar tanto la propiedad individual como la propiedad en régimen de comunidad.**

Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación pueden exigirlos los titulares del derecho: las personas con discapacidad; y las Administraciones Públicas en base a las normas establecidas o que se establezcan a este efecto.

La exigencia se puede llevar a efecto en los supuestos y plazos máximos de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto.

Las **Edificaciones nuevas están obligadas** al cumplimiento conforme a las Normas Técnicas de Edificación **desde 4 de diciembre de 2010.**

En las **Edificaciones existentes a 4 de diciembre de 2010 que sean susceptibles de ajustes razonables**; exigibles desde la entrada en vigor del Real Decreto y con plazo máximo el 4 de diciembre de 2017.

Se ha fijado como plazo máximo para la adaptación de todos los edificios el 4 de diciembre de 2017, **estableciendo el derecho de las personas con discapacidad a exigir la adaptación en los términos establecidos en el Real Decreto y en los ámbitos aplicables.**

Solicitada la adaptación por las personas con discapacidad, las personas físicas o jurídicas titulares del edificio deben llevar a cabo la adaptación siempre que sea susceptible de ajustes razonables. En caso contrario incurrirían en infracción y podrían ser sancionados.

Mediante las oportunas normas, **las Administraciones Públicas también pueden exigir la adaptación de los edificios**, por ejemplo, con la incorporación en el Informe de Evaluación del Edificio de la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad, o mediante el establecimiento de requisitos en los concursos para la obtención de subvenciones.

La Ley obliga a realizar adaptaciones en los edificios existentes, pero con un límite: “que sean susceptibles de ajustes razonables”.

Pero esto, ¿qué significa?. Según el propio Real Decreto, son las modificaciones y adaptaciones necesarias a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida.

Se ha interpretado, tomando como referencia la regulación establecida en la Ley de Propiedad Horizontal (art. 10.1 b) **cómo una limitación de tipo cuantitativo**: “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”.

Puede considerarse como válida esta interpretación **pero** ni tiene por qué ser la única interpretación de “carga desproporcionada o indebida” ni tampoco el Real Decreto hace referencia únicamente a los edificios en régimen de propiedad horizontal, con lo que hay que entender que **se pueden dar otros supuestos de “cargas desproporcionadas o indebidas”**. Estas cuestiones habrá que analizarlas en cada caso planteado.