

## Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal

La realización de reformas en portales, pasillos o la instalación de ascensores en zonas comunes de edificios de viviendas ha sido un problema para la mejora de la accesibilidad cuando se ha producido la negativa de la comunidad de vecinos a aceptar estas reformas, lo que puede suponer una actitud discriminatoria para las personas con discapacidad. Con la intención de obligar a las comunidades de vecinos en mayor medida en materia de accesibilidad, la Ley 51/2003, de igualdad de oportunidades, ACCESIBILIDAD ARQUITECTÓNICA

no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, ha introducido en su Disposición Adicional Tercera algunas modificaciones a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, de la cual destacamos los siguientes extremos:

- 1) Será obligación de la comunidad de vecinos la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.
- 2) La comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad, de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.
- 3) 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.
- 4) En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar deberá

resolver la Junta de Propietarios, aunque también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos por la ley.

5) El pago de los gastos derivados de las obras necesarias para garantizar la accesibilidad deberá realizarse mediante contribuciones entre los pisos y locales del edificio en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 de la ley de Propiedad Horizontal para los gastos generales.

6) Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

7) Cuando se acuerde realizar nuevas instalaciones, servicios o mejoras en los términos del apartado anterior 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 quisiera después utilizar la mejora introducida deberá abonar las cuotas dejadas de ingresar con la aplicación del interés legal del dinero.

8) Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

9) Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

10) Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

11) La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el

título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad. El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de la cuota de participación.

12) El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente la misma mayoría citada en el punto anterior, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

13) 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 minusvalía, 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.

A estos efectos se computarán como votos favorables los de los Propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 de la ley, no manifiesten su discrepancia por 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.

14) Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.