



NOTA INFORMATIVA SOBRE LA CONSULTA REALIZADA POR EL DIRECTOR DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO, EN RELACIÓN CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

En relación con las consultas planteadas por el Servicio de Normativa de la Edificación del Gobierno Vasco, sobre la interpretación que deba darse a determinados aspectos regulados por el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, tras la modificación operada por la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (LRRR), se informa lo siguiente:

1º.- Lo realmente determinante para establecer la obligación de la Comunidad de Propietarios es que las obras a realizar sean necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal (porque constituyen una obligación legal) y, desde luego, y en todo caso, que sean 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. Ahora bien, los "ajustes razonables" tienen un límite económico, que se ha fijado legalmente en el importe repercutido anualmente, de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas. Por tanto, el artículo distingue entre la obligación en sí, y el coste que se puede llegar a exigir, de ahí que determine que: "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".

Ésta es una de las modificaciones más relevantes introducidas por la LRRR, en la medida en que la redacción anterior permitía interpretar que si las obras superaban el límite económico de las 12 mensualidades, ni siquiera eran obligatorias para la Comunidad de Propietarios, de modo que los propietarios podían negarse a pagar dichas mensualidades, incluso en el caso de que la persona discapacitada o mayor de setenta años estuviera dispuesta a hacerse cargo del resto.

2º Hasta la reforma introducida por la LRRR, el límite económico para entender que una obra de accesibilidad era obligatoria estaba en las doce mensualidades de gastos de comunidad (descontando las subvenciones), lo que hacía inviable, en la práctica, la realización efectiva de los ajustes razonables, ya que las obras superaban habitualmente tal presupuesto. Con la reforma introducida por la Ley 8/2013, se flexibiliza y amplía el límite económico de los ajustes razonables, ya que las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes no se refieren exclusivamente a una anualidad, sino a tantas anualidades como permita la financiación ajena de las obras, mediante los créditos o el pago aplazado que pueda llegar a obtener la Comunidad de Propietarios. Lo habitual es que este tipo de obras se financien en varios años y, en la práctica, no sólo las entidades financieras conceden créditos con este objetivo, sino que las propias empresas instaladoras ofrecen un fraccionamiento del gasto en varios años, o incluso financiación específica al efecto.



Esta regla se conecta con lo que señalado en el apartado anterior en el sentido de que, nuevamente, 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 necesarias para alcanzar los ajustes razonables, éstas continuarían siendo obligatorias para la comunidad si la persona que las haya requerido se compromete a abonar la diferencia.

3º No existe en la Ley ningún precepto que impida que las obras para garantizar la accesibilidad se paguen sin necesidad de acordar derramas extra cuando la comunidad tenga fondos suficientes para hacerlo y el fondo de reserva cumpla con los requisitos establecidos por la disposición adicional de la Ley de Propiedad Horizontal. En relación con este asunto, la reforma no ha variado la situación anterior.

4º Por último, y como se anticipó en el primer apartado, si se dan las condiciones legales para exigir los ajustes razonables en materia de accesibilidad, su realización será obligatoria. Estas condiciones son, como determina el artículo 2.4 de la LRRR, que las medidas de adecuación del edificio no supongan una carga desproporcionada, lo que se mide, desde el punto de vista económico, con el límite ya señalado y la posibilidad de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda, y desde el punto de vista social, evaluando si la falta de realización de las obras causa efectos discriminatorios. En el caso de que el ajuste sea "razonable" de acuerdo con la Ley, será de aplicación lo establecido por el artículo 10.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, en el que se dispone que: "b) 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", así como que "c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales."

LA SUBDIRECTORA GENERAL
DE URBANISMO

Ángela de la Cruz Mera