

'Normativa de accesibilidad. La supresión de barreras arquitectónicas'

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 21 de julio de 2019, domingo

Legislación:

La última reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), Ley 8/2013 dispone en su Artículo 10.1: "Tendrán carácter obligatorio y no requerirán acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos..... 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"

Expuesto lo anterior, distinguimos lo siguiente de este artículo:

1º La obligatoriedad.

2º La NO necesidad de un acuerdo de la junta de propietarios.

3º La obligación de pago hasta el coste anual del presupuesto ordinario de la comunidad, esto es, a lo que paga cada propietario a la comunidad en un año.

4º No hay exoneración para nadie en el pago de estas obras necesarias, pues aunque puedan modificar el título constitutivo o estatutos, salvo lo dispuesto en las últimas Sentencias del Tribunal Supremo.

El fundamento de esta no aplicación de exención se encuentra en la consideración de las obras de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas como obras obligatorias y cuya apreciación en esta última reforma de la LPH, hace que la interpretación para estas obras de accesibilidad, estén incluidos los locales y garajes, AUNQUE si disponen de cláusulas de exoneración en los pagos en gastos propios de escaleras, no tendrán que participar.

Otro hecho importante a destacar para la viabilidad del acuerdo de la junta de propietarios, y la obligación de participación de una anualidad de gastos ordinarios, es la de anualizar la inversión, esto es, si el coste a pagar por inversión es superior al valor del presupuesto anual ordinario de gastos comunes, de aprobarse la participación y pago fraccionado en varios años para poder soportar el gasto anual, estarían obligados todos los propietarios por un acuerdo de mayoría, ahora bien, de no aprobarse este aplazamiento o financiación, la diferencia del presupuesto ordinario anual al coste real de la inversión, la tendría que soportar quien ha solicitado la supresión de las barreras arquitectónicas.

En definitiva, nadie se puede oponer, la supresión de barreras es obligatoria, no necesita un acuerdo de la junta Artículo 10.1 b) LPH, aunque es aconsejable llevarlo al orden del día de una junta de propietarios, para valorar costes, la derrama y, en su caso, anualizar

Â

'Normativa de accesibilidad. La supresión de barreras arquitectónicas'

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 21 de julio de 2019, domingo
