



1. ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY DE REFORMA DE LA LPH POR DISCAPACIDAD.
 2. - ESTUDIO DE LOS ARTICULOS 10.2,11.3 Y 17. 1 DE LA LPH.
 3. -LEY 51/2003 DE 2 DE DICIEMBRE DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES, NO DISCRIMINACIÓN Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD, EN PARTICULAR, DISPOSICION FINA NOVENA.
 4. - ARTICULOS 110 Y 111 DE LA LEY 2/2011 DE ECONOMIA SOSTENIBLE (BOE 5/3/2011)
-

La situación actual en materia de discapacidad es la siguiente:

-En virtud del artículo 10.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH), la comunidad está obligada a realizar obras de accesibilidad si en la vivienda viven,

trabajen o presten sus servicios personas discapacitadas o mayores de setenta años cuyo importe no supere las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

-Si las obras superan dicho importe, aunque ya no son de obligado cumplimiento, de conformidad con los artículos 11.3 y 17.1 de la LPH, la comunidad podrá adoptar el acuerdo de ejecutarlas mediante el acuerdo adoptado por la mayoría de la totalidad de los propietarios, que a su vez, representen la mayoría de la totalidad de las cuotas de participación.

Adoptado válidamente el acuerdo, es vinculante para la totalidad de los propietarios, incluidos los disidentes, por lo que deberán todos contribuir a su pago.

-Si el importe de las obras supera las tres mensualidades y la comunidad no adopta el acuerdo regulado en el artículo 17.1, el propietario afectado por la discapacidad o mayor de setenta años, podrá realizar las obras de accesibilidad a su costa.

La Comisión de Unificación de Criterios Profesionales del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid en la reunión celebrada el 4 de julio de 2011 con el objeto de analizar dicho proyecto, ha adoptado las siguientes conclusiones:

1ª) Sustitución del término “vivienda” del artículo 10.2 de la LPH por “propiedad” de forma que puedan incluirse fincas que no tengan como destino principal el de vivienda como las galerías comerciales, locales u oficinas.

2ª) Dado que la ejecución de estas obras adquiere el carácter de obra necesaria y de obligado cumplimiento para los propietarios, cuando su repercusión no supere a las tres mensualidades o las ocho propuestas, en aplicación analógica de lo previsto en el artículo 111.2 de la Ley 2/2011 de Economía Sostenible, el acuerdo sobre su ejecución deberá limitarse únicamente a la distribución de la derrama correspondiente así como su forma de abono, su disposición del fondo común y el proyecto concreto a ejecutar, no siendo de aplicación las reglas establecidas en el artículo 17 de la LPH respecto al quórum necesario en la adopción de acuerdos.

3ª) Desde nuestro punto de vista, resulta poco práctica la ampliación de tres a ocho mensualidades ya que las comunidades de propietarios que sus comuneros paguen mensualmente 60,00 Euros o menos, las ocho mensualidades no solucionará el problema en concreto, ya que una comunidad tipo de veinte propietarios que paguen 50,00 € al mes, solo estará obligada cuando la inversión sea inferior a 8.000,00 €, cuando una plataforma salva escaleras tiene un coste, al menos, de 10.000,00 €. Para las comunidades de propietarios que sus comuneros paguen 150,00 € o más al mes con el actual límite de tres mensualidades les es suficiente, por lo que el problema surge cuando la cuota mensual es inferior a 60,00 €.

4ª) Estimamos que es una situación de difícil regulación para que garantice la efectiva realización de obras de accesibilidad y que deben por tanto las Administraciones Públicas y el sector privado (comunidades de propietarios) implicarse conjuntamente para dar una solución real, por lo que proponemos una segunda vía a través de las subvenciones o ayudas públicas:

a) Que todas las actuaciones para eliminar barreras sean necesarias, soportando la carga económica las comunidades de propietarios hasta el límite que legalmente se fije, ahora

tres mensualidades y la propuesta de ocho y a partir de este límite, el exceso lo cubran o sufragen las Administraciones Públicas implicadas.

b) Que todas las actuaciones sean subvencionables:

b.1) Una, siempre solicitada por la comunidad de propietarios cuando no supere el límite que legalmente se fija como obra necesaria, ahora tres y la propuesta de ocho.

b.2) Cuando supere el límite (tres u ocho) la subvención se conceda directamente a la persona física solicitante