

**INFORME SOBRE CONTENIDOS DE DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD REAL DECRETO-LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER (B.O.E del 18 de diciembre de 2018)**

Conforme indica la exposición de motivos de este Real Decreto-Ley:

*“…el quinto motivo que ampara la urgencia de las medidas es la necesidad de responder desde el ámbito de la vivienda a las deficiencias en materia de accesibilidad que sufren diariamente las personas con discapacidad y movilidad reducida, en un contexto demográfico marcado por un progresivo y alarmante envejecimiento de la población: se prevé que, en la próxima década, la población mayor de 65 años superará sobradamente los 10 millones de personas. Por ello, es urgente atender a la dramática situación que viven muchos hogares en el seno de comunidades de propietarios, que se encuentran afectados por barreras y condicionantes físicos que les impiden el ejercicio de sus derechos…”*

**Por consiguiente, el artículo segundo de este Real Decreto-Ley modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en dos apartados:**

**La letra f) del artículo Noveno.1, que queda redactada en los siguientes términos:**

*«f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca****, así como la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo Diez.1.b) de esta Ley.***

*El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al* ***10*** *por ciento de su último presupuesto ordinario.*

*Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.»*

Hay que recordar que la norma vigente hasta ahora no citaba expresamente las *“obras de accesibilidad”,* en los términos de lo establecido en el artículo Diez.1.b) de la LPH, que es el apartado donde se definen los límites de gasto que determinan la obligatoriedad de dichas obras.

La otra modificación es aumentar el importe de reserva mínimo del fondo de reserva, con el que se deben de dotar las comunidades de propietarios, del 5% al 10%. Ello no deja de tener importancia, pues aumenta los recursos de aquellas para hacer frente a todo tipo de gastos e inversiones en las comunidades y, por tanto, también los que se deban aplicar a obras de accesibilidad.

**La letra b) del artículo Diez.1, que queda redactada en los siguientes términos:**

*«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.*

***También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75 % del importe de las mismas.»***

Se ha introducido el último párrafo que hace obligatorias las obras de accesibilidad en cualquier caso, pero solo cuando la comunidad pueda tener acceso a ayudas públicas que sufraguen como mínimo el 75 % del importe de las mismas.

**Valoración/Conclusión**

Las modificaciones operadas en la Ley de Propiedad Horizontal por el Real Decreto-Ley aprobado por el Consejo de Ministros el pasado día 14 de diciembre en materia de vivienda, suponen avances en relación con la accesibilidad, pero quedan aún lejos de satisfacer todas las demandas del sector social de la discapacidad articulado en torno al Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI).

Tanto la medida de que las obras y actuaciones de accesibilidad en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal sean obligatorias, con independencia de la cuantía de las mismas, si existe ayuda pública de al menos el 75 % del coste, como la elevación del fondo de reserva de la comunidad de propietarios y la posibilidad de destinarlo a sufragar inversiones de accesibilidad, eran algunas de las demandas de mejora que el CERMI había trasladado a la Secretaría General de Vivienda del Ministerio de Fomento,  en una reunión reciente, y que han sido recogidas en el Real Decreto-ley adoptado ayer por el Gobierno.

Por el contrario, no han sido tomadas en cuenta otras demandas del CERMI como la rebaja de la mayorías requeridas para adoptar acuerdos sobre cuestiones de accesibilidad en el seno de las juntas de propietarios o el mandato al Gobierno para que refundiera en un texto único la vigente Ley de Propiedad Horizontal y la Ley sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas, del año 1995, para regularizar, aclarar y armonizar ambas disposiciones normativas.

A pesar de estos avances operados por el Gobierno, que pueden tener recorrido para que las obras y actuaciones de accesibilidad sean más fáciles de llevar a término que en estos momentos, la solución completa pasa por la eliminación del límite de ingresos de la comunidad por cuotas comunes (12 meses en la actualidad) para que la obra sea obligatoria o no. Las actuaciones de accesibilidad han de llevarse a cabo, con independencia de su coste y de los ingresos, cuando las pida un vecino con discapacidad o mayor de 70 años, por tratarse siempre de un deber legal indeclinable de la comunidad.

Dado que se trata de un Real Decreto-ley, que ha de ser convalidado por el Congreso de los Diputados, y puede, si así lo decide la Cámara, tramitarse como proyecto de Ley, el CERMI pedirá a los grupos que se siga como iniciativa legal ordinaria, a fin de que se presenten enmiendas que amplíen su objeto, y se dé así satisfacción a todas las demandas del movimiento de la discapacidad.

Este modificación legal es bien recibida por el CERMI, por cuanto favorece la accesibilidad al bien básico de la vivienda a las personas con discapacidad y personas mayores, mandato de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad de Naciones Unidas, pero resulta insuficiente para considerar resuelto los problemas de regulación normativa que sigue provocando la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

18 de diciembre de 2018.

**CERMI**

[**www.cermi.es**](http://www.cermi.es)