

**INFORME DEL CERMI ESTATAL SOBRE ASPECTOS DE ACCESIBILIDAD Y DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD CONTENIDOS EN EL REAL DECRETO-LEY 7/2019, DE 1 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER (BOE del 5 de marzo de 2019)**

Este Real Decreto–Ley procede del 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), que no fue convalidado por el Congreso de los Diputados. Hay que señalar que las mejoras realizadas en el texto normativo anterior referidas a accesibilidad y personas con discapacidad se han mantenido en este.

**1. MEJORAS DE ASPECTOS DE ACCESIBILIDAD EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL:**

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 aplicación de este aumento se efectuará progresivamente, como se indica en la:

*«****Disposición transitoria segunda. Plazo de adaptación de la cuantía del fondo de reserva.***

El incremento de la cuantía destinada al fondo de reserva establecida en la modificación de la letra f) del artículo Noveno.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se podrá llevar a cabo a lo largo de los tres ejercicios presupuestarios siguientes a aquel que se encuentre en curso a la fecha de entrada en vigor de este real decreto-ley.*»*

**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.

**2. MEJORA DE ASPECTOS REFERIDOS A PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS:**

El Real Decreto-ley contiene también una previsión favorable a las personas con discapacidad, en el supuesto de subrogación del contrato de arrendamiento.

Así, se modifica el apartado 4 del artículo 16 de la Ley *29/1994,* de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, quequeda redactado en los siguientes términos

*«4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando este tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o a los siete años si el arrendador fuese persona jurídica. En todo caso, no podrá pactarse esta renuncia al derecho de subrogación en caso de que las personas que puedan ejercitar tal derecho en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad,* ***personas con discapacidad*** *o personas mayores de 65 años.»*

**Conclusión/Valoración**

El CERMI saluda que el Gobierno, mediante Real Decreto-ley aprobado en Consejo de Ministros, haya recuperado mejoras normativas en materia de accesibilidad a la vivienda, en el marco de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal.

Estas mejoras ya llegaron a estar aprobadas en el mes de diciembre 2018, en virtud de otro Real Decreto-ley, y gozaron de vigencia durante unas semanas, pero finalmente perdieron eficacia al no convalidar el Congreso de los Diputados la iniciativa legislativa extraordinaria del Ejecutivo.

Las modificaciones operadas en la Ley de Propiedad Horizontal por el Real Decreto-ley aprobado por el Consejo de Ministros 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 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 reuniones mantenidas en los últimos meses, y que han sido rescatadas nuevamente en el Real Decreto-ley acordado hoy 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 promovidos 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.

El CERMI espera que en esta situación de final de la Legislatura este Real Decreto-ley sea convalidado por el Congreso, para lo cual pide el apoyo de todos los Grupos de la Cámara, pero mantiene vivas sus demandas de solución normativa completa con una reforma más profunda y ambiciosa de la Ley de Propiedad Horizontal, que tendrá que ser acometida en el nuevo mandato parlamentario que se inicie tras las elecciones generales del 28 de abril.

5 de marzo de 2018.

**CERMI**

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