

**INFORME DE PROPUESTAS Y OBSERVACIONES DE CERMI AL ANTEPROYECTO DE LEY ESTATAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA**

Desde el Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI) se formulan las siguientes propuestas y observaciones al Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda:

**1ª ALEGACIÓN – A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

/…/

III

La presente Ley de vivienda busca el establecimiento de una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda que tanto afectan, como se ha señalado, no sólo a la satisfacción del propio derecho de acceso a la vivienda, sino también a la de otros derechos constitucionales y a la actividad económica del país.

Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por la Ley son los siguientes:

/…/

* Dotar de instrumentos efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad, la accesibilidad universal y la habitabilidad de las viviendas, garantizando así la dignidad y la salud de las personas que las habitan.

 /…/

**2ª ALEGACIÓN -AL ARTÍCULO 2 DEL ANTEPROYECTO DE LEY**

# Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

La acción de todos los poderes públicos en materia de vivienda debe perseguir, cualquiera que sea la formulación de sus políticas en el marco de sus respectivas competencias, los siguientes fines comunes:

/…/

g) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales.

 /…/

**3ª ALEGACIÓN – AL ARTÍCULO 3 DEL ANTEPROYECTO DE LEY**

# Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se establecen las siguientes definiciones:

/…/

c) Vivienda digna y adecuada: la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales.

/…/

**4ª ALEGACIÓN – AL ARTÍCULO 10 DEL ANTEPROYECTO DE LEY**

**Artículo 10. Contenido del derecho de la propiedad de vivienda: facultades.**

1. Además de los derechos reconocidos en la legislación de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, el derecho de propiedad de la vivienda comprende:

/…/

c) La realización de las obras de conservación, rehabilitación, accesibilidad universal, ampliación o mejora, de conformidad con las condiciones establecidas por la Administración competente y, en su caso, el título habilitante de tales actuaciones, cuando éste sea legalmente exigible.

/…/

**5ª ALEGACIÓN - AL ARTÍCULO 24 DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE**

# Artículo 24. Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

# /…/

1. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

/…/

b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación, la accesibilidad universal y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido.

 /…/

**6ª ALEGACIÓN – NUEVA DISPOSICIÓN FINAL NUEVA**

Disposición Final XXX. **Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal y conexas para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad y personas mayores.**

**UNO.** *Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.*

Los artículos 10 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, quedan modificados como sigue:

Uno. La letra b) del apartado 1 del artículo 10 queda redactada en los siguientes términos:

“Artículo 10

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

(…)

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar ~~los ajustes razonables en materia de~~ la 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~~

(…)

Dos. El apartado 2 del artículo 17, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 17

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

(…)

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios presentes en la reunión de la junta de propietarios en la que se adopte el acuerdo ~~, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.~~

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras y actuaciones de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos ~~, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.~~”

(…)

**DOS.** *Modificación del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

El apartado 5 del artículo 2  *del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*, queda modificado como sigue:

Artículo 2. *Definiciones.*

*(…)*

5. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. ~~Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes~~.”

**TRES*.*** *Procedimiento aplicable a la solicitud de actuaciones y obras de accesibilidad.*

El procedimiento al que se atendrá la solicitud y decisión sobre la realización de las obras y actuaciones de accesibilidad referidas en la letra b) del apartado 1 del artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, será el mismo que el establecido en los artículos 4, 5 y 6 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

**CUATRO***. Autorización al Gobierno para la refundición de textos legales.*

El Gobierno elaborará y aprobará antes …….y previa consulta al Consejo Nacional de la Discapacidad, un Texto Refundido en el que se regularicen, aclaren y armonicen la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

**JUSTIFICACIÓN DE LA ALEGACIÓN 6ª**

Las personas con discapacidad y las personas mayores o de edad avanzada acceden con mucha más dificultad a los bienes y servicios básicos que en principio deben estar al alcance de cualquier ciudadano. El caso de la vivienda es paradigmático, pues a los problemas generalizados de carestía, falta de financiación adecuada o calidad, o dificultades extremas para mantener la propiedad o la posesión por no poder hacer frente al pago de deudas o rentas con los que se topan muchos ciudadanos, se añaden, para las personas con discapacidad y las personas mayores, los de ausencia de condiciones de accesibilidad del parque de edificios y viviendas. Sin accesibilidad, entendida en el sentido de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, firmada y ratificada por España, y plenamente vigente en nuestro país, el derecho a una vivienda digna se hace, para este grupo de población, extremadamente difícil o incluso llega a verse vaciado de contenido.

Nuestro Ordenamiento jurídico no desconoce este estado de cosas, y ha desplegado medidas de acción positiva en favor de un acceso más normalizado de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda digna. Así, la Ley 49/60, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ha experimentado diversas modificaciones, a lo largo del período democrático, para facilitar las obras de accesibilidad, señalando una tendencia progresiva, como ocurre en los demás países europeos, a que los costes de adecuar los edificios e inmuebles sean asumidos en su integridad por las comunidades de propietarios. En el año 2003, se produjo un avance normativo relevante en esta materia, al obligar la Ley a las comunidades de propietarios a hacerse cargo, bien es cierto que hasta un límite, de las obras y actuaciones de accesibilidad. Dada la limitación de esta mejora, en los años 2011, 2013 y 2019, esa misma Ley ha experimentado modificaciones parciales en este aspecto de la accesibilidad, que siendo positivas, singuen sin solventar la cuestión de fondo y es que el régimen legal de propiedad horizontal no es equitativo ni garantiza plenamente el acceso y el manteniendo en condiciones de dignidad y adecuación de las personas con discapacidad y personas mayores a una vivienda.

Estos progresos normativos deben, pues, ser completados, alcanzado la total asunción de costes, como desde siempre ha sucedido para otras obligaciones que asume la comunidad como las derivadas de las condiciones estructurales, la estanqueidad, la habitabilidad y la seguridad. No hay razón social ni jurídica para otorgar a la accesibilidad un trato distinto y más desfavorable, rayano en la discriminación, cuando el bien social protegido constitucionalmente –la inclusión de las personas con discapacidad y personas mayores- es tan evidente.

 8 de noviembre de 2021.

**CERMI**

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