

APLICACION DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LPH) A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN LA REALIZACION DE OBRAS EN LAS ZONAS COMUNES DE UN EDIFICIO PARA ALCANZAR LOS REQUISITOS BASICOS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

La exigibilidad de realización de “ajustes razonables de accesibilidad universal” comenzará a partir del 4 de diciembre de 2017 (RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social)

SITUACION 1

Realización de obras de accesibilidad a petición de uno o varios propietarios (artº 10.1.a LPH)

La sola petición de su realización tiene carácter obligatorio para la comunidad, no requiriendo acuerdo previo de la Junta de propietarios (artº 10.1 LPH)

La comunidad queda obligada al pago de los gastos, una vez deducidas las subvenciones o ayudas públicas que pudiesen recibirse, siempre que el importe repercutido anualmente no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes debiendo asumir la diferencia, en su caso, quienes hubiesen solicitado su realización (artº 10.1.b LPH)

SITUACION 2

Realización de obras de accesibilidad por acuerdo válido adoptado en Junta de propietarios (artº 17.2 LPH)

Requieren el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los presentes siempre que, a su vez, represente mas de la mitad del valor de las cuotas de los presentes (artº 17.7 LPH)

La comunidad queda obligada al pago de los gastos aunque el importe repercutido exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes (artº 17.2.LPH)

Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas por 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 u electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior se entienden como aquellas actuaciones cuyo importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. (artº 10.1.b LPH y artº 2 Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas)