

Accesibilidad universal y no discriminación en inmuebles residenciales de uso privado

por

JESÚS ALBERTO MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS
JESÚS FLORES RODRÍGUEZ
Profesores de Derecho Civil
Universidad Rey Juan Carlos

SUMARIO

- I. DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.
- II. LA ACCESIBILIDAD EN DERECHO ESPAÑOL.
- III. TÍTULO COMPETENCIAL: EL CARÁCTER BÁSICO DE LAS EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.
- IV. HÁBITAT INMOBILIARIO Y ACCESIBILIDAD:
 1. HÁBITAT PRIVADO NUEVO:
 - A) *Habitabilidad y funcionalidad del inmueble.*
 - B) *El Documento Básico de Accesibilidad.*
 - C) *Ruina funcional: Responsabilidad por incumplimiento de las exigencias básicas de accesibilidad.*
 2. HÁBITAT PRIVADO EXISTENTE:
 - A) *Adaptación del edificio a criterios de accesibilidad: Los ajustes razonables.*
 - B) *El Derecho Civil como herramienta para la implantación de medidas de accesibilidad en inmuebles de uso privado.*
- V. LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:
 1. OBLIGATORIEDAD O ADAPTACIÓN VOLUNTARIA
 2. EL PROCESO DE ADAPTACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS A CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD.

- A) *Requisitos del solicitante.*
- B) *Con autorización de la comunidad de propietarios.*
- C) *Sin autorización de la comunidad de propietarios: La vía de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de límites del dominio y supresión de barreras arquitectónicas.*
- 3. LA ACCESIBILIDAD COMO OBRA NECESARIA, DE MEJORA O PRIVATIVA: LA IMPUTACIÓN DEL GASTO.
- 4. LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE LOS ESPACIOS PRIVATIVOS: LAS SERVIDUMBRES DE INTERÉS GENERAL.
- 5. LA ACCESIBILIDAD EN EL LIBRO V DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA.

I. DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

En términos generales, el principio de accesibilidad universal significa que, en condiciones de igualdad, el acceso a cualquier medio o entorno privado o colectivo, producto, procedimiento, servicio o información, debe permitir a las personas realizar actividades de forma autónoma y obtener unos resultados equivalentes a los obtenidos por el resto de individuos¹.

El objetivo fundamental del principio de accesibilidad universal es el de eliminar los obstáculos o barreras que impiden que las personas puedan desarrollar libremente sus actividades cotidianas y con ello su propia personalidad. Ahora bien, dicho concepto no reposa exclusivamente sobre una idea de necesidad de adaptación del entorno físico del individuo, sino en la posibilidad de acceso a todos los servicios que ofrece la sociedad de forma pública o privadamente.

Las deficiencias intelectuales, visuales, sensoriales, auditivas o las relacionadas con el uso del habla, así como la movilidad, constituyen limitaciones de las personas, de manera que este *hándicap* constituye ciertamente un obstáculo social. Accesibilidad universal significaría así la garantía de un entorno público y privado sin obstáculos, por lo que el discapacitado deberá encontrarse en situación de beneficiarse de las mismas utilidades que el resto de los ciudadanos.

La discapacidad no constituye un concepto estático sino dinámico. Tampoco constituye un espacio utópico sino real. La discapacidad es un proceso —de ahí que no sea ocioso hablar de sujeto *discapacitando*— al que se enfrentan todas las personas a partir de un determinado momento de su vida. A decir verdad,

¹ El artículo 2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, define el principio de accesibilidad universal como «*la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de diseño para todos y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse*

cualquier ciudadano percibe la proximidad en el tiempo de esa anunciada limitación que, cuando menos, significará una disminución de su capacidad motriz.

Tradicionalmente se ha considerado la discapacidad como la limitación o restricción que sufre una persona en su actividad o en la participación en la vida social a consecuencia de una alteración sustancial, temporal o permanente, de alguna o varias de sus condiciones psíquicas, sensoriales, mentales, cognitivas o físicas, como hemos señalado. Ahora bien, desde su formulación en el año 1980 esta última concepción de la discapacidad ha sido objeto de contestación no solo por la doctrina científica sino por buena parte de los movimientos asociativos. A este respecto, se ha reprochado que la definición no haya tenido en cuenta suficientemente la intervención de los factores generados por el entorno. Por ello, en la revisión de esta categoría se ha observado la necesidad de reforzar la participación social, integrando al individuo en su medio social habitual. La consecuencia ha sido una mejor descripción de los procesos que intervienen en la discapacidad individualmente considerada así como el papel que en ella desempeña el medio o el entorno.

Con fundamento en la Declaración de Madrid del Forum Europeo de las Personas Discapacitadas, de 23 de marzo de 2003, la Organización Mundial de la Salud dio una nueva definición de discapacidad, insistiendo en la conveniencia de abandonar esa idea preconcebida de la deficiencia como única característica de la persona a tener en cuenta para atender a la necesidad de eliminar las barreras arquitectónicas o de otra índole, revisar las normas sociales, políticas y culturales, así como a la promoción de un medio o entorno accesible para todos. El estado de discapacidad de una persona sería así el resultado de la interacción dinámica entre su problema de salud y los factores contextuales que comprenden, a la misma vez, elementos personales y medioambientales.

La discapacidad constituye una alteración anatómica o funcional con independencia de la causa que origine la misma. En cambio, hoy en día el interés general se ha desplazado hacia las dificultades que resultan para las personas discapacitadas propiamente dichas en su participación en la vida social y en el papel que el medio físico, la ciudad o el entorno más próximo —la propia vivienda— puede jugar en la agravación o atenuación de estos problemas.

Solo la realización efectiva del principio de accesibilidad universal en relación con el hábitat inmediato de la persona puede conferir plena capacidad de obrar al individuo, de suerte que llevado el principio a sus máximas consecuencias, en ausencia de obstáculos o barreras no debería hablarse en puridad de discapacidad.

En este contexto, el libre acceso a edificios públicos o privados de uso residencial o no forma parte integrante del concepto de desarrollo sostenible, y se encuentra reconocido en la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad de 1 de abril de 2010. Lo cierto es que hasta la Convención las personas con discapacidad carecían de un sistema efectivo de

protección jurídica internacional, contando solamente con los tratados internacionales sobre derechos humanos y algunas resoluciones y directivas europeas.

En Europa, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión es fuente del Acervo comunitario —con el mismo valor jurídico que los Tratados—, tal y como reconoce el artículo 6 de la versión consolidada del Tratado de la Unión Europea. En su artículo 21 el citado texto prohíbe la discriminación con fundamento en la discapacidad, y en su artículo 26 reconoce el derecho del discapacitado a beneficiarse de medidas que favorezcan su autonomía, su integración social y profesional y su participación en la vida de la comunidad.

En esa dirección, el artículo 12 de la Ley 51/2003, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, acoge una definición conceptual en el sentido de considerar personas con discapacidad a «*aquellas que presenten deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás*».

Ahora bien, como luego veremos, tratándose del uso de inmuebles y de sus espacios públicos o privados, frente a posibles obstáculos o barreras, el concepto de discapacitado se suele sustituir en nuestra normativa por el de «persona con movilidad reducida», pese a quedar comprendido en aquella definición. En sucesivas reformas de nuestra normativa inmobiliaria, la utilización con propiedad de la terminología impuesta por la Convención de 2010 —sobre la base del concepto de discapacitado— debería generalizarse y extenderse al mayor número de supuestos posibles.

II. LA ACCESIBILIDAD EN DERECHO ESPAÑOL

La Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, ha llenado el vacío existente en España de un marco legal amplio y general, similar al que proporcionan en otros países leyes de carácter análogo. Recientemente, dicha norma ha sido modificada por la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, con amplias e importantes consecuencias, cuando menos indirectamente, también en el ámbito inmobiliario en el que se desenvuelve la accesibilidad universal, como ahora veremos.

Basada en los conceptos de no discriminación, acción positiva y accesibilidad universal, el fin primordial de la Ley 51/2003 es establecer un conjunto de medidas que garanticen el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad (recogido en la Constitución Española en sus arts. 9.2, 10, 14 y 49). Ahora bien, en nuestra Constitución el rango de este derecho-libertad,

encuadrado en el artículo 49 entre los principios rectores de la política social y económica, no resulta del todo satisfactorio.

La accesibilidad universal es indisociable del término «igualdad de oportunidades», tanto en su vertiente pasiva —ausencia de discriminación—, como en la activa —medidas de acción positiva—. En la accesibilidad los sujetos limitados dejan de ser simples beneficiarios de las decisiones de terceros —personas especiales con necesidades diferentes rezaba la tradicional definición de minusválido—, para conceptualizarse como sujetos activos del derecho con iniciativa propia y relevante en la libre elección de un modelo de vida en sociedad en igualdad de condiciones al del resto de ciudadanos. Así, principios como el de «vida independiente», «accesibilidad universal» y «diseño para todos», «diálogo civil», «transversalidad de las políticas en materia de discapacidad» o «ajustes razonables», que son el resultado de la implantación de las más novedosas estrategias en la lucha contra la discriminación, se incorporan necesariamente a esta disposición legal con una clara vocación de normalidad, que no de normalización, aunque la ley prefiera este último término a la hora de definir el principio.

Tratándose de espacios arquitectónicos públicos o privados, la accesibilidad universal significa el libre acceso a cualquier edificio o espacio colectivo, orientarse y desplazarse, utilizar los servicios e instalaciones comunes o generales viviendo las mismas experiencias que el resto de usuarios, al mismo tiempo y de la misma forma.

En los edificios ya construidos, en muchas ocasiones resulta necesaria la implantación de medidas que garanticen la accesibilidad lo que significa la necesidad de realizar «ajustes razonables» ponderando los intereses de los solicitantes y la obligación de soportar la carga o servidumbre por el resto de propietarios. Este es el caso de intervenciones en materia de adaptación del entorno físico tan importantes como la instalación del ascensor, lo que significa la imposición de una servidumbre consistente en un servicio de interés general. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

Al principio de accesibilidad universal se refiere nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario en cada uno de los tres escalones que tradicionalmente caracterizan el urbanismo y la vivienda: el estatal, el autónomo y el local.

La Ley 51/2003, la norma fundamental en la que beben las demás fuentes y, por tanto, constituye una norma básica estatal. El Derecho derivado estaría compuesto por las normas que desarrollan los principios establecidos en dicha Ley, directa o indirectamente. En lo que ahora nos interesa, entre la normativa de desarrollo en los aspectos que ahora nos corresponde analizar, debemos destacar las siguientes disposiciones:

- a) El Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones; así, como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Resulta interesante conocer estas normas en la medida en que, de cara a definir un itinerario practicable, establecen las características del tránsito entre el espacio público y el privado.

A este conjunto de disposiciones habría que añadir otras vigentes desde antiguo y que, en parte, ya han sido adaptadas a las necesidades exigidas para el desarrollo de los principios consagrados en la Ley 51/2003. Este sería el caso de las siguientes normas, conforme a los grupos que analizamos a continuación:

- a) En edificios privados de nueva construcción: La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), cuyo ámbito de aplicación lo constituye el Derecho de la edificación y, por tanto, el hábitat privado de nueva construcción. A dicha norma debe añadirse el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y reformado por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, norma fundamental en esta materia.
- b) En edificios privados ya construidos: La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH), y la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de límites del dominio y supresión de barreras arquitectónicas, cuyo ámbito de aplicación sería el hábitat privado ya existente. Una y otra ley definen en nuestro Derecho lo que podríamos calificar como «Espacio jurídico privado para la adaptación a criterios de accesibilidad universal»; es decir, el conjunto de herramientas que el Derecho privado, más concretamente el Derecho Civil, pone a disposición de los propietarios y usuarios del inmueble para adaptar el edificio colectivo a las necesidades de accesibilidad respecto de todos sus integrantes².

Este panorama debe complementarse con lo dispuesto en la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

² Como reconoce la Exposición de Motivos de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, dichas normas constituyen elementos clave e indispensables para la plena efectividad de los derechos de las personas con discapacidad en España.

III. TÍTULO COMPETENCIAL: EL CARÁCTER BÁSICO DE LAS EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

No debemos olvidar que la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda son, en la actualidad, competencias que han asumido las Comunidades Autónomas (art. 148.1.3 CE). Ello es determinante para que las comunidades puedan legislar con ocasión del desarrollo legislativo de dicha competencia sobre determinados requisitos y condiciones urbanísticas de los edificios construidos o a construir en su ámbito territorial.

En este complejo panorama jurídico el principal problema radicará en la hipotética divergencia que pueda plantearse en la determinación y alcance de los requisitos básicos de accesibilidad aplicables a un inmueble en función de su localización, lo que exige analizar el título competencial y la aplicación preferente de unos u otros preceptos de cara a la garantía de la implantación de criterios homogéneos.

En términos generales, el derecho de propiedad inmobiliaria se contempla también desde la perspectiva de la intervención pública para garantizar las condiciones de igualdad (art. 149.1.1 CE), pero solo sus condiciones básicas. En lo que ahora nos interesa, la legislación estatal dictada al amparo de aquel precepto constitucional puede coincidir con aquellas manifestaciones del dominio o propiedad urbana sobre las que las Comunidades Autónomas ostentan competencias, como es la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, pero sin aquel, al amparo de dicha facultad, pueda vaciar de contenido la competencia de estas, aunque sí puede condicionar indirectamente el modelo que corresponde implantar a la Comunidad Autónoma o a la Administración local.

Efectivamente, las Comunidades Autónomas en sus Estatutos de autonomía gozan de competencia exclusiva en urbanismo y vivienda. Sin embargo, el Estado se encuentra autorizado para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de trato de todos los españoles —asimismo básica y esencial— en el ejercicio de su derecho de propiedad, lo que puede expresarse en la fijación de limitaciones, cargas y servidumbres a fin de evitar una proyección desigual sobre las facultades de los propietarios según las diversas situaciones de los terrenos e inmuebles de su titularidad³.

A ello debemos añadir que la fijación de las exigencias básicas relativas a la calidad de la edificación objeto de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación⁴ tienen carácter básico. En esa misma dirección,

³ STC, Pleno, de 26 de marzo de 1987. *BOE* núm. 89, de 14 de abril de 1987. Recurso núm. 685/1984. Ponente: Excmo. Sr. D. Jesús LAGUNA VILLA.

⁴ Así dice la Disposición Final Primera de la LOE que esta se dicta al amparo de la competencia que corresponde al Estado de conformidad con los artículos de la Constitución siguientes: el artículo 149.1.16, 21, 23 y 25, concretamente para el artículo 3 donde se regulan los requisitos de funcionalidad y accesibilidad.

el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, también tiene carácter básico, pues se dicta al amparo de las competencias que se atribuyen al Estado en los artículos 149.1.16, 23 y 25 de la Constitución Española, en materia de bases y coordinación nacional de la sanidad, protección del medio ambiente y bases del régimen minero y energético, respectivamente.

Por su parte, como dice la STS, Sala 3.^a, de 2 de abril de 2009, constituye reiterada doctrina del Tribunal Constitucional que la garantía institucional de la autonomía local reconocida en los artículos 137 y 140 CE de la Constitución tiene un contenido mínimo que el legislador debe respetar y que se concreta, básicamente, en el «derecho de la comunidad local a participar a través de órganos propios en el gobierno y administración de cuantos asuntos le atañen, graduándose la intensidad de esta participación en función de la relación existente entre los intereses locales y supralocales dentro de tales asuntos o materias». En efecto, la autonomía local se proyecta sobre intereses locales y competencias municipales, siendo indiscutiblemente el urbanismo un asunto de interés de los municipios sobre el cual, por tanto, se extienden sus competencias (STS, Sala 3.^a, de 20 de julio de 2006).

De este modo, conforme al artículo 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el municipio ejerce también competencias sobre esta materia en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, esto es, en relación con la *ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística*. En consecuencia, en el proceso de averiguación del marco jurídico de referencia habrá que tener en cuenta en muchas ocasiones las normas urbanísticas que, en forma de ordenanza municipal, acompañan al Plan General de Ordenación Urbana de cada localidad; y, por ende, la forma en que cada municipio puede llegar a definir, si quiera parcial o tangencialmente, las necesarias exigencias en materia de accesibilidad universal en el proceso de construcción del edificio, con respeto del marco estatal y autonómico antes expuesto.

Ciertamente, el exceso regulador al que hemos asistido con ocasión del desarrollo de sus competencias por las Comunidades Autónomas en el concreto ámbito que ahora analizamos no ha sido sinónimo de una mejor ni más adecuada regulación. Aun tratándose de una realidad universal, resulta paradójico que ello pueda obligar a la aplicación de normas de conflicto fijando los puntos de conexión que remitan, en cada caso, a una u otra norma. La regla general a aplicar debiera ser el de la *lex rei sitae*, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1 por remisión, a su vez, del artículo 16.1 ambos del Código Civil; si bien tratándose del ejercicio de derechos personales, como la solicitud de una subvención o ayuda pública a título individual en relación con la adaptación de un inmueble que no constituya el domicilio del solicitante, el tema puede llegar a resultar más complejo. Resultará necesario realizar un esfuerzo clarificador en este sentido.

La coexistencia de un marco jurídico autonómico complejo y no siempre homogéneo en materia de accesibilidad induce a preocupación. La Exposición de Motivos del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, se refiere precisamente a la cuestión en el sentido de que «la existencia de diferentes leyes y reglamentos de ámbito autonómico sin un referente unificador, se ha traducido en una multitud de diferentes criterios que ponen en cuestión la igualdad y la no discriminación, entre las personas con discapacidad de diferentes comunidades autónomas»⁵.

⁵ Todas las Comunidades Autónomas han asumido competencias en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas a través de normas, en ocasiones, de diversa índole, en la siguiente forma:

Andalucía: Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía; *Aragón*: Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación; *Cantabria*: Ley 3/1996, de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación; *Castilla-La Mancha*: Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de Barreras; *Castilla y León*: Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Suspensión de Barreras; y Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras; *Cataluña*: Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; y Decreto 135/1995, de 24 de marzo, de desarrollo de la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas y de aprobación del Código de accesibilidad; *Comunidad Valenciana*: Ley 1/1998, de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación; *Extremadura*: Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura; y Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura; *Galicia*: Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia; y Decreto 35/2000, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de accesibilidad y supresión de barreras en la Comunidad Autónoma de Galicia; *Islas Baleares*: Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas. Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la Mejora de la Accesibilidad y de la Supresión de las Barreras Arquitectónicas; y Decreto 20/2003, de 28 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas; *Islas Canarias*: Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación; y Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación; *La Rioja*: Ley 5/1994, de 19 de julio, de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Promoción de la accesibilidad; *Madrid*: Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; así como el Decreto 71/1999, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del Régimen Sancionador en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; *Murcia*: Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y Promoción de la Accesibilidad General; *Navarra*: Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre Barreras Físicas y Sensoriales, de 11 de julio, sobre Barreras Físicas y Sensoriales; *País Vasco*: Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la

No obstante, como hemos advertido anteriormente, el artículo 12.9 del Código Técnico de la Edificación, relativo a la «*Exigencia básica SUA 9. Accesibilidad, por la que facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad*», tiene frente a la legislación de las Comunidades Autónomas carácter básico. Del mismo modo, hay que recordar que la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, conforme a la Disposición Final Decimocuarta, «*se dicta al amparo de la competencia exclusiva del Estado para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, conforme al artículo 149.1.1 de la Constitución*».

Por consiguiente, la normativa autonómica que pueda contener exigencias en materia de accesibilidad deberá respetar los criterios o exigencias básicas consagrados en el Código Técnico de la Edificación, sin que, a nuestro juicio, aquella pueda divergir en lo fundamental del Documento Básico DB-SUA 9: Seguridad de utilización y accesibilidad» que desarrolla el artículo 12.9 del Código Técnico de la Edificación, norma que establece los concretos criterios de accesibilidad y adaptación. Los requisitos exigidos en este Documento Básico deberán servir de referencia no solo a la hora de proyectar el inmueble, sino fundamentalmente en la compleja labor de determinación de los criterios de referencia necesarios en caso de tener que realizar obras de adaptación de un edificio ya construido o crear servicios de interés general dirigidos a garantizar la accesibilidad.

IV. HÁBITAT INMOBILIARIO Y ACCESIBILIDAD

La garantía de la accesibilidad o, si se prefiere, la supresión de las barreras arquitectónicas, se encuadra dentro del mandato que el artículo 49 CE dirige a los poderes públicos en el sentido de realizar una política de integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos. El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada halla amparo en la Carta Magna, de modo que los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, como acabamos de ver.

promoción de la accesibilidad, y Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación; *Principado de Asturias*: Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras; y Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanístico y arquitectónico.

Eso significa que tal mandato debe traducirse en normas jurídicas positivas que definen el ámbito subjetivo y el espacio objetivo o material de la aplicación de medidas de accesibilidad. En efecto, a este respecto habría pues que distinguir entre hábitat nuevo, y hábitat existente común y privado⁶.

A grandes rasgos es posible explicar el espacio simbólico en el que debe desenvolverse la intervención del Estado a través de políticas legislativas. En el primer caso —en los nuevos edificios—, para que el principio que ahora analizamos resulte efectivo debería permitir el acceso desde la vía pública a las partes comunes del edificio así como a la entrada o entradas principales del inmueble. Un ascensor adaptado debería estar presente a partir de un número de plantas determinado —generalmente, a partir de una segunda planta—, así como contemplarse la existencia de un aparato elevador u otras medidas diferentes dirigidas a resolver el resto de situaciones no solucionadas por el ascensor. El itinerario debería ser practicable no solo de cara a permitir el acceso a la propia vivienda sino a otros elementos inseparables de la misma, como las plazas de aparcamiento, los trasteros, o, en su caso, las instalaciones comunes destinadas al ocio. Tratándose de casas individuales o unifamiliares que tanto ha prosperado en los últimos años, el inmueble debería estar diseñado de forma que para acceder a las distintas plantas de la vivienda resulte posible instalar un mecanismo elevador sin que el usuario se vea en la obligación de modificar la estructura del inmueble u obtener una licencia administrativa a tal fin.

En el segundo caso —en inmuebles ya existentes—, la sola naturaleza de los trabajos a desarrollar en el edificio debería ser suficiente para desencadenar por sí mismos la obligación de realizar la adaptación, ya mediante la modificación de las zonas o partes comunes⁷, de modo que se consiga un itinerario practicable incluso en caso de incendio —convirtiéndolos en accesibles—; ya para permitir, sin necesidad de autorización especial, la redistribución de los volúmenes interiores de las propias viviendas o espacios privativos —convirtiéndolos en adaptables—, todas ellas al mismo nivel —*de plein pied*—. Sobre este y otros particulares cabría en definitiva entonar un largo etcétera.

Ahora bien, es en la adaptación del espacio estrictamente privado donde si cabe encontraremos los mayores problemas. El hábitat privado es seguramente el ámbito que con mayor dificultad puede llegar a resultar universalmente accesible. Sobre el mismo no cabe una intervención directa de la ley con vocación

⁶ Conforme al artículo 3.b) de la Ley 51/2003, de acuerdo con el principio de transversalidad de las políticas en materia de discapacidad, se aplicará en *Espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificación*.

⁷ No hay que olvidar que fundamentalmente en inmuebles en régimen de propiedad horizontal en los que se lleve a cabo este proceso, «*de consideración comprendidas en la edificación, sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio*» (art. 1.3 LOE).

de generalidad, sino la realización de políticas de información y de ayudas públicas a la adaptación en cada caso en particular.

Dicho todo lo cual, debiera ser posible emprender, sobre la base de un proyecto personalizado con la ayuda y la tutela públicas, la realización de las modificaciones necesarias para adaptar cada hábitat privado a las diferentes situaciones de discapacidad en las que pueden encontrarse sus usuarios presentes y futuros, ya sea en propiedad, copropiedad, en régimen de propiedad, en arrendamiento urbano o conforme a cualquier otra relación o uso legítimo⁸.

1. HÁBITAT PRIVADO NUEVO

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, regula en nuestro Derecho el conjunto de principios esenciales que han de presidir el proceso de edificación, tanto en relación con edificios de nueva construcción como en edificios ya existentes a los que resulte de aplicación la ley. Ocurre esto último básicamente en el caso de la realización de obras de cierta envergadura en un inmueble ya existente —de modificación, ampliación o rehabilitación integral—, que, a la hora de llevar los requisitos básicos en materia de accesibilidad, recibirán el mismo tratamiento legal que se concede a la nueva edificación⁹.

A) *Habitabilidad y funcionalidad del inmueble*

El inmueble, en su proceso de construcción, debe sujetarse a determinadas exigencias técnicas y administrativas descritas en la propia ley. La disposición de los espacios, la volumetría del edificio y la dotación de las instalaciones han de facilitar la realización de las funciones previstas en el edificio según la naturaleza o el uso urbanístico que le haya sido asignado.

El Capítulo II de la LOE regula en el artículo 3 los requisitos básicos —exigencias técnicas— que han de satisfacer los edificios en su proyecto, construcción, mantenimiento y conservación, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y, en definitiva, la protección del medio ambiente. Entre ellos quedan comprendidos los criterios de funcionalidad

⁸ Resulta de gran interés, a este respecto, por los objetivos planteados, la Propuesta de resolución número 3853, de 19 de octubre de 2011, presentada ante la *Assemblée Nationale* francesa, sobre accesibilidad universal de las personas en situación de discapacidad.

⁹ En efecto, la ley es de aplicación cuando se lleve a cabo la siguiente acción en el inmueble: «*Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio*» [art. 1.2.b) LOE].

y habitabilidad, que si bien desde un punto de vista estrictamente técnico parecen estar refiriéndose a realidades diferentes, ello no es así, induciendo a una cierta confusión que de *lege ferenda* sería conveniente erradicar, como ahora veremos.

Efectivamente, dice GONZÁLEZ CARRASCO que lo primero que llama la atención sobre el régimen implantado por el artículo de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, es que la normativa estatal o autonómica de referencia prefiere hablar en primer lugar de «*condiciones de habitabilidad*» de las viviendas¹⁰. Ello requiere una explicación.

La habitabilidad constituye el conjunto de requisitos necesarios de un inmueble para poder utilizarlo como vivienda o como local. Pero también puede ser concebido como la ausencia de deficiencias que incidan de forma directa en el posible uso de la propiedad, tal sería el caso de la accesibilidad al propio inmueble, o que disminuyan la calidad de vida de sus ocupantes¹¹.

A decir verdad, desde la perspectiva de la adquisición del derecho de propiedad inmobiliario, o de su uso conforme a determinadas relaciones contractuales, es inconcebible que el bien adquirido —la vivienda o el local— no pueda emplearse para el fin o función para el que fue originariamente concebido. Lo contrario significaría un incumplimiento contractual fundado en la inidoneidad del bien o derecho transmitido o cedido, frustrando su destino, lo que no deja de constituir una situación de ruina funcional. Este parece ser el sentido del concepto de habitabilidad que indistintamente se utiliza en diferentes normas inmobiliarias en nuestro Derecho. Ello sin perjuicio de poder admitir otros conceptos, como los de hábitat o *habitación*, u otros posibles y distintos usos del espacio común o privativo.

Como dice GONZÁLEZ PÉREZ, ha de partirse del uso a que el edificio debe ser destinado, de las funciones que ha de cumplir, para determinar la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones conforme a cada caso concreto¹².

No obstante, frente al término habitabilidad, la LOE prefiere concebir la accesibilidad como una función del edificio, reservando el concepto de habitabilidad para las exigencias de higiene, salud, protección del medio ambiente y contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico y, a modo de cajón de sastre, «*otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio*» [art. 3.1.c.4) LOE].

¹⁰ CARRASCO PERERA (A.), CORDERO LOBATO (E.) y GONZÁLEZ CARRASCO (M.^a C.), *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, 3.^a ed., Thomson-Aranzadi, Pamplona, 2005, pág. 87.

¹¹ La jurisprudencia se ha referido tradicionalmente a este sentido. A este respecto, pueden citarse, entre otras, las SAP de Málaga, Sección 6.^a, de 17 de febrero de 2009; o la SAP de Burgos, Sección 3.^a, de 14 de enero de 2010.

¹² GONZÁLEZ PÉREZ, J., *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Civitas, Madrid, 2000, pág. 106.

La concepción y la distribución de los espacios de un inmueble tienen por objeto atender las necesidades específicas para las que son creados en relación con todos sus ocupantes. De ahí que, en resumidas cuentas, la correspondencia entre el proyecto materializado en el edificio construido y el uso al que destina reciba el nombre de *función*.

En consecuencia, en el Derecho de la Edificación, la accesibilidad se configura como un requisito básico de funcionalidad y no de habitabilidad. De ahí que el artículo 3.1.a.2) LOE defina la accesibilidad, como el conjunto de medidas «que permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica».

B) *El Documento Básico de accesibilidad*

Conforme al artículo 12 del Código Técnico de la Edificación, en su última redacción del año 2010, los nuevos edificios, y los sometidos a procesos de reforma o rehabilitación integral que queden comprendidos en su ámbito de aplicación, deberán cumplir un conjunto de exigencias básicas de seguridad de utilización y *accesibilidad*¹³.

En este punto, el objeto de este requisito básico consiste en facilitar el acceso al edificio y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad. En tanto que función, ello exige que los edificios se proyecten, construyan, mantengan y utilicen de forma que aseguren la satisfacción de este requisito.

A este respecto, el Documento Básico (DB-SUA), Seguridad de utilización y accesibilidad, especifica los parámetros y procedimientos tendentes a asegurar esta exigencia, centrándose su atención sobre aspectos tales como la reducción del riesgo de caídas, impacto, atrapamiento, iluminación, alta, ocupación, ahogamiento y, en último lugar, la accesibilidad. De ahí que el artículo 12.9 del CTE se refiera a la «*Exigencia básica SUA 9. Accesibilidad: Se facilitará el acceso y utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad*»¹⁴.

¹³ La Disposición Derogatoria del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se incorporan al CTE las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en dicho Real Decreto. Por lo tanto, el conjunto de las condiciones básicas de accesibilidad en los edificios aprobadas por el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, están derogadas, siendo las vigentes las aprobadas por el Real Decreto 173/2010 e incorporadas al CTE.

¹⁴ El documento «*DB-SUA: Seguridad de Utilización y Accesibilidad*» puede consultarse en la siguiente página web oficial:< www.codigotecnico.org/web/recursos/documentos/dbsu/su9/>(fecha de consulta: 1 de mayo de 2012).

El «DB-SUA 9: Seguridad de Utilización y Accesibilidad», al referirse a las condiciones de accesibilidad, exige el cumplimiento de un estricto conjunto de condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles; si bien *«dentro de los límites de las viviendas»*, incluidas las unifamiliares y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deban ser accesibles.

Si realizamos un breve resumen de lo que dispone el DB-SUA 9, éste regula, entre las condiciones funcionales, la accesibilidad en el exterior del edificio (itinerario accesible desde la entrada principal con la vía pública); la accesibilidad entre plantas del edificio (tratándose de edificio de viviendas se exige un ascensor o rampa accesible cuando hay que salvar más de dos plantas, o cuando existan más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio); así como la accesibilidad en las propias plantas de edificio (el acceso a la planta deberá comunicarse mediante un itinerario accesible con las viviendas, con las zonas comunes, trasteros, plazas de garaje, etc., todos ellos situados en la misma planta).

Los edificios destinados a uso residencial de vivienda deberán tener un número determinado de viviendas accesibles para usuarios en sillas de ruedas así como para personas con discapacidad auditiva, en función del número total de alojamientos, y también plazas de aparcamientos accesibles. Los edificios con viviendas accesibles para usuarios de sillas de ruedas que cuentan con piscina dispondrán además de grúa o elemento adaptado a tal fin, así como aseos y vestuarios adaptados. A su vez, se establecen unas condiciones y características específicas de la información y señalización para la accesibilidad en función de su localización, según sean zonas de uso privado o público.

A este respecto, no debemos olvidar que existe una estrecha relación entre las exigencias de accesibilidad y la seguridad de utilización del edificio, muchas de cuyas condiciones afectan, al igual que las de accesibilidad, a los elementos de circulación de los edificios. A ello hay que añadir la necesidad de prever las condiciones necesarias para la evacuación de las personas con discapacidad en caso de incendio del edificio.

Por último, habrá que entender que en materia de accesibilidad la normativa de las Comunidades Autónomas, así como las Ordenanzas urbanísticas de cada localidad, de hecho pueden mejorar estos mínimos en todo caso, como es frecuente que ocurra en la práctica.

Solo faltaría por añadir cuál es el momento de la exigibilidad de estos requisitos básicos, es decir, a partir de qué momento el edificio a construir o reformar debe incorporar tales exigencias.

A este respecto, como es habitual, se tomará en consideración la fecha de la solicitud de la licencia municipal de obras, lo que determinará la aplicación, ya se trate de nueva modificación o de obras de modificación, ampliación, reforma o rehabilitación de edificios existentes. Por consiguiente, no serán de aplicación

estas exigencias cuando la licencia para el nuevo edificio, o para la realización de obras de rehabilitación, se haya solicitado antes del 11 de marzo de 2010; y solo lo será de forma potestativa para las solicitadas hasta el 11 de septiembre de 2010¹⁵. Por tanto, solo a partir de esta última fecha las exigencias básicas en materia de accesibilidad tendrán carácter realmente obligatorio.

El hecho de que en la actualidad la promoción inmobiliaria de nuevos edificios resulte prácticamente inexistente, significa que lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad solo será prácticamente de aplicación en el marco de un proceso de rehabilitación del parque inmobiliario ya existente.

C) *Ruina funcional: Responsabilidad por incumplimiento de las exigencias básicas de accesibilidad*

Cuando un inmueble se proyecta o se construye sin cumplir la exigencia básica de accesibilidad nos hallamos ante un supuesto realmente grave de ruina funcional, ante un defecto o vicio ruinógeno, de cara a la aplicación del nivel de más alta protección contemplado en el régimen de responsabilidad civil definido en la LOE.

Conforme al artículo 17.1.a) LOE, solo constituyen vicios ruinógenos, a los que se aplica el plazo de garantía de diez años, los «daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio».

Por su parte, el artículo 17.1.b) LOE contempla como defectos no ruinógenos, para los que establece un plazo de garantía de tres años, los siguientes: «vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que occasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3». Ahora bien, técnicamente la accesibilidad no debe quedar comprendida en esta última categoría de defecto no ruinógeno, que solo se refiere a los requisitos de habitabilidad, lo que abunda en su consideración de defecto del más alto nivel de gravedad y garantía.

El concepto de ruina, que arranca del artículo 1591 del Código Civil, ha venido experimentando un impulso y revisión constante, doctrinal y jurisprudencialmente, impuestos por la realidad social del momento a la que deben acomodarse las normas jurídicas (art. 3.1 CC). Conforme a este permanente y razonable proceso de revisión, el concepto de ruina comprende no solo la que

¹⁵ Cfr., a este respecto, las Disposiciones Transitorias Primera a Tercera del Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

afecta a la totalidad del inmueble sino a las partes del mismo, incluso no solo el hundimiento sino el deterioro progresivo del edificio. En lo que ahora nos interesa, por ruina se entiende tanto a la destrucción real del inmueble (ruina material) como a aquellos defectos que sin llegar a poner en peligro la solidez y la estabilidad del edificio van más allá de las imperfecciones que cabe esperar de una obra de gran complejidad y envergadura, haciéndolo inútil para ser empleado de acuerdo con la finalidad que le es propia, o, incluso, obstaculicen o dificulten gravemente dicho uso, aunque no quede convertido materialmente en ruinas ni comprometida su estabilidad (ruina funcional)¹⁶.

En resumen, para definir la ruina funcional no es preciso que los vicios determinen la ruina técnica o económica, o supongan un riesgo de caída, derrumbamiento o degradación insostenible. Lo importante es que el vicio convierta al objeto construido en inidóneo para el cumplimiento del fin previsto y su utilización como vivienda.

Como muy bien advierte DÍAZ BARCO, la funcionalidad y, con mayor claridad, la accesibilidad, se contemplan en la LOE como un requisito básico objeto de una especial preocupación —así en su Exposición de Motivos—, por lo que resultaría incoherente no garantizar al máximo nivel los defectos que afecten a la funcionalidad del edificio haciéndolo impropio para el fin a que se destina¹⁷, especialmente cuando no existen los elementos constructivos necesarios que garantizan la accesibilidad¹⁸.

Así, por ejemplo, la ausencia de ascensor en un inmueble se ha considerado un supuesto de ruina funcional en la SAP de Jaén, Sección 2.^a, de 7 de noviembre de 2007, sobre la base de la inaplicación de normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, «ya que su falta impide el acceso a las zonas comunes del edificio a personas con movilidad reducida». En parecidos términos ha merecido igual reproche «la inadaptación a la normativa de accesibilidad en los accesos a la terraza visitable de cubierta al no haberse previsto rampas en el lado exterior de las puertas de acceso» (SAP de Málaga, Sección 4.^a, de 30 de enero de 2008); y, en definitiva, el hecho de haber «quedado atrapados en una vivienda que no reúne las condiciones necesarias para la atención adecuada que requiere su hijo que sufre una enfermedad neuromuscular grave» (SAP de Valencia, Sección 8.^a, de 22 mayo de 1997).

¹⁶ Entre otras muchas, pueden citarse en esa misma dirección las SSTS de 7 de marzo de 2000 y 8 de febrero de 2001.

¹⁷ DÍAZ BARCO, F., *Manual de Derecho de la Construcción*, Thomson-Aranzadi, Pamplona, 2006, págs. 160-161.

¹⁸ La ausencia de elementos constructivos necesarios, exigidos por la norma, ha sido considerado tradicionalmente como vicio ruinógeno. Sobre este último particular resulta interesante: ESTRUCH ESTRUCH, J., *Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, 2.^a ed., Thomson-Civitas, Pamplona, 2005, pág. 93.

Debe además señalarse que las diversas acciones para exigir la responsabilidad civil derivada de un defecto ruinógeno de accesibilidad son compatibles entre ellas, tal y como señala, a título de ejemplo, la STS, Sala 1.^a, Sección 1.^a, de 30 de junio de 2005.

En esta última dirección, la jurisprudencia admite la compatibilidad del ejercicio de la acción por ruina funcional del artículo 1591 del Código Civil, con las de cumplimiento o resolución contractual del artículo 1124 de ese mismo texto legal, o por incumplimiento o cumplimiento defectuoso del artículo 1101. En todos estos casos corresponderá al perjudicado optar por aquella opción que considere que mejor protege sus intereses, en la medida en que ningún precepto legal exige plantear una acción determinada con preferencia a otra.

En esta última tesis abunda claramente el artículo 17.9 LOE, al señalar que «*Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa*». Ello resulta de especial interés de cara a la determinación del plazo de prescripción, de dos años cuando se trata del ejercicio de las acciones previstas en la LOE (art. 18); y de quince años cuando se trata de exigir responsabilidad por incumplimiento contractual (art. 1964 CC), todo ello en interés del discapacitado perjudicado.

2. HÁBITAT PRIVADO EXISTENTE

A) *Adaptación del edificio a criterios de accesibilidad: Los ajustes razonables*

Como muy bien advierte GONZÁLEZ CARRASCO¹⁹, en el ámbito de aplicación de las normas antes citadas, relativas a edificios de nueva construcción fundamentalmente, no se encuentran los edificios ya construidos, si bien los criterios establecidos para los mismos se tendrán que tener en cuenta cuando se acometan obras de reforma, ampliación, modificación y, en definitiva, la rehabilitación del inmueble²⁰.

Acabamos de señalar que solo cuando se realicen obras de rehabilitación en un inmueble ya existente, para las cuales se haya solicitado licencia admi-

¹⁹ CARRASCO PERERA (A.), CORDERO LOBATO (E.) y GONZÁLEZ CARRASCO (M.^a C.), *ob. cit.*, pág. 91.

²⁰ Dice la Disposición Final Novena de la ley 51/2003, que el Gobierno aprobará, según lo previsto en su artículo 10, unas condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y las edificaciones, que serán obligatorias en el plazo de cinco a siete años desde la entrada en vigor de esta Ley para los espacios y edificaciones nuevos y en el plazo de doce a catorce años para todos aquellos existentes que sean susceptibles de ajustes razonables.

nistrativa a partir del 11 de septiembre de 2010, las exigencias de accesibilidad descritas en el Código Técnico de la Edificación y en los Documentos Básicos de desarrollo tendrán carácter obligatorio.

Ahora bien, la regulación de las condiciones de no discriminación y de accesibilidad universal ha de abarcar el máximo número de ámbitos y ha de garantizar un ejercicio máximo del derecho²¹. Cobra por tanto en este contexto especial relevancia la necesidad de realizar ajustes razonables, en la medida en que la adaptación deberá acomodarse a un escenario prefijado de antemano de forma física u objetiva que variará en cada caso concreto.

En realidad, la implantación de los modernos requisitos de accesibilidad contemplados fundamentalmente en el «Documento Básico SUA 9: Seguridad de Utilización y Accesibilidad» antes mencionado, exigirá siempre la realización de ajustes en el inmueble de mayor o menor extensión o entidad.

El techo a dichas posibles alteraciones lo fija la propia ley conforme al concepto jurídico de «ajustes razonables». Una interpretación auténtica de dicho concepto la hallamos en la propia ley. Así, el artículo 7.b) de la Ley 51/2003, señala que constituyen ajustes razonables: *«las medidas de adecuación del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que, de forma eficaz y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos»*.

Los ajustes razonables constituyen, en esta primera dimensión, una garantía en la medida en que permiten, en cada caso concreto, asegurar la eficacia del principio de accesibilidad universal cuando la medida no llega a la situación particular personal de la persona con discapacidad. A decir verdad que en muchas ocasiones el proceso de implantación de medidas de accesibilidad universal y diseño equitativo, de alguna manera, fracasan, por no lograr su objetivo declarado al no poder adaptarse al entorno en el que se pretende implantar, por una razón fundamentalmente material.

El principal problema lo encontraremos en aquellos casos en que el derecho a exigir la realización de ajustes razonables para conseguir la plena accesibilidad entra en conflicto con otros derechos, como el de propiedad privada de un tercero, o la necesidad de obtener el previo consentimiento cuando el ajuste debe realizarse en los elementos comunes o compartidos del inmueble. Resultará pues preciso analizar cada caso concreto, si bien, como luego veremos, la propia ley atribuye en ocasiones a los interesados la posibilidad de acudir al juez de instancia para que valore la idoneidad de la medida.

²¹ PALACIOS, A., «El derecho a la igualdad de las personas con discapacidad y la obligación de realizar ajustes razonables», en *Los derechos de las personas con discapacidad: perspectivas sociales, políticas, jurídicas y filosóficas*, Dykinson, Madrid, 2004.

Las medidas contra la discriminación podrán consistir en exigencias de exigibilidad y de eliminación de obstáculos y de realizar ajustes razonables. Con ello se pretende, en definitiva, dar igualdad de oportunidades a los discapacitados y por ende superar los obstáculos y condiciones limitativas que en una sociedad concebida con arreglo al patrón de la persona media, se oponen a la plena participación de los ciudadanos con discapacidad, lo que comporta alcanzar lo que la norma entiende por accesibilidad universal.

Ajustar, adaptar en definitiva, no es una tarea fácil, lo que debe conducirnos a reclamar un desarrollo reglamentario de aquello en lo que debe consistir la realización de ajustes razonables de cara a la implantación de criterios de accesibilidad.

B) *El Derecho Civil como herramienta para la implantación de medidas de accesibilidad en inmuebles de uso privado*

En inmuebles residenciales de uso privado corresponde al Derecho Civil suministrar las herramientas necesarias para los propietarios o los interesados puedan implantar medidas de accesibilidad, así como para resolver las controversias que con aquel motivo se susciten entre las partes implicadas.

En el amplísimo conjunto de edificios privados ya construidos en España, el marco jurídico aplicable lo constituye fundamentalmente la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, así como la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de límites del dominio y supresión de barreas arquitectónicas. Su ámbito de aplicación será en consecuencia el hábitat privado ya existente. A tal fin, una y otra ley constituyen el conjunto de herramientas que el Derecho privado pone a disposición de los propietarios y usuarios del inmueble para, en consecuencia, adaptar el edificio a las necesidades de accesibilidad universal respecto de todos sus integrantes en condiciones de igualdad.

Junto a dichas disposiciones especiales no hay que olvidar las reglas relativas a las comunidades de bienes de base romana a las que se sujetan algunos inmuebles de uso colectivo (arts. 392 y sigs. CC), sin perjuicio de que algunas instalaciones puntuales de especial interés que pueden llegar a configurarse como un «elemento procomunal», esto es, como pertenecientes solo a un grupo de propietarios. Además, no hay que obviar la posibilidad de contemplar servidumbres de interés general en garantía del principio de accesibilidad, aspectos todos ellos que encuentran su regulación fundamentalmente en el Código Civil; sin olvidar que en el Régimen jurídico de la propiedad horizontal, llegado el caso, también resulta posible prever cláusulas incorporadas a los Estatutos de la comunidad con aquel objetivo²².

²² Los Estatutos de la comunidad son la herramienta idónea para personalizar derechos de cara a un propietario o a un grupo de ellos, también de cara al ejercicio de facultades que puedan tener que ver con la accesibilidad dentro y fuera de su espacio privativo. Dice así

La ley contempla la posibilidad de que los propietarios, a título individual, puedan realizar las adaptaciones o modificaciones necesarias en su espacio privativo siempre que no altere la configuración del inmueble. Este es el caso del artículo 7.1 LPH. Cada propietario tiene así derecho a modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su piso o local, siempre que respete una serie de límites impuestos por la propia Ley, consistentes en no menoscabar o alterar la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudicar los derechos de otro propietario²³. De esta forma, la adaptación o modificación que se le permiten realizar al propietario de cada piso o local habrá de serlo dentro, como es obvio, de sus límites perimetrales²⁴. Sin embargo, generalmente la garantía del derecho de accesibilidad exigirá también la intervención fuera del espacio privativo. De ahí la necesidad de acudir a las normas del Derecho Civil para resolver estos posibles escenarios de conflicto.

En definitiva, el problema lo hallaremos fundamentalmente cuando el ajuste razonable necesario para garantizar la accesibilidad del propietario o usuario del edificio compromete los espacios comunes, sociales o colectivos, o incluso, llegado el caso, a la propiedad privativa de terceros. Vayamos por partes.

V. LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. OBLIGATORIEDAD O ADAPTACIÓN VOLUNTARIA

Dice el artículo 10.1 LPH que: «*Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad*». Para la determinación de dichas condiciones hay que acudir a lo dispuesto en el Derecho de la Edificación, que le sirve de necesaria referencia y complemento²⁵.

el artículo 5 LPH que: «*El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad*».

²³ SAP de Pontevedra, Sección 5.^a, de 1 de febrero de 2000.

²⁴ Por poner un ejemplo, la SAP de Madrid, Sección 9.^a, de 18 de julio de 2007, declara que no puede entenderse que las facultades de que el artículo 7.1 LPH permiten al dueño del piso o local realizar obras sin ningún tipo de limitación, toda vez que el artículo citado entre las limitaciones que recoge se encuentra el que las modificaciones no perjudiquen los derechos de otros propietarios.

²⁵ A este respecto no compartimos el criterio de que el artículo 10.1 LPH establece «conceptos jurídicos indeterminados» —como sostienen DORREGO DE CARLOS (A.) y ARANDA

Ahora bien, el hecho que el artículo 10.1 LPH señale que la comunidad deba realizar en el inmueble aquellas obras necesarias para que reúna las debidas condiciones de accesibilidad no significa —paradójicamente— que la comunidad deba acometerlas necesariamente, ni tan siquiera a su costa, salvo cuando se cumpla lo establecido en los artículos siguientes de esa misma ley, relativos a los requisitos de los solicitantes y al proceso a seguir para aprobar o autorizar la adaptación.

En primer lugar, el solicitante deberá acreditar la necesidad de las actuaciones o instalaciones a realizar, así como la condición de discapacitado²⁶ o de mayor de setenta años.

Ciertamente la dicción del artículo 10.1 LPH es criticable en este y otros puntos, pues en realidad las únicas obras de accesibilidad que, conforme al mismo, la comunidad debe acometer obligatoriamente son las contempladas en el artículo 10.2 LPH, es decir, una pequeña parte, conforme a lo señalado de la siguiente forma:

«Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda viven, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el 33 por 100 de sus ingresos anuales».

Más que tratar de garantizar y facilitar el acceso al espacio privativo —vivienda, local o despacho— a aquellas personas discapacitadas que mantienen una relación de servicios o de convivencia con el propietario —lo que no deja

ESTÉVEZ (J. L.), en *Derecho de la Propiedad Horizontal*, CISSPRAXIS, Barcelona, 2000, pág. 249—, que engloban el abanico de todas las posibles deficiencias, dados los términos en que dichos conceptos son objeto de desarrollo en la LOE y su normativa de desarrollo.

²⁶ Cfr. Real Decreto 1414/2006, de 1 de diciembre, por el que se determina la consideración de personas con discapacidad a los efectos de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. No obstante, en el régimen de propiedad horizontal el criterio de discapacidad tradicionalmente usado no se ha hecho depender tanto de la acreditación oficial de la minusvalía sino del criterio objetivo generalmente de falta de movilidad o movilidad reducida.

de ser un supuesto de hecho un tanto complicado aunque loable—, la voluntad primigenia del legislador parece haber sido en este punto la de considerar como obligatorias para la comunidad aquellas obras o medidas de accesibilidad de coste reducido, por debajo del razonable techo de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, tomando como referencia el presupuesto anual de la comunidad. El resto de obras o instalaciones con un coste superior, quedarían sometidas a la regla general, es decir, al proceso de su aprobación por la comunidad, de donde podría resultar su aceptación o rechazo, con las consecuencias que analizamos en el siguiente apartado.

Lo primero que llama la atención del citado precepto es su deficiente redacción. De hecho, al no contemplarlo expresamente, está excluyendo como posible solicitante de la adaptación al mismo propietario que siendo discapaz, o mayor de setenta años, en realidad no convive con otros discapacitados o no recibe la prestación o atención de personas con discapacidad en su propio domicilio, lo que resulta ininteligible. Una interpretación restrictiva del precepto conduciría a discriminar al propio titular del inmueble que vive solo, al propietario discapacitado en cuyo entorno inmediato pueden no existir otros discapacitados, familiares o no, lo que no deja de constituir, en cierta forma, una interpretación *ad absurdum*.

El párrafo segundo del artículo 10.2 LPH, relativo a la no aplicación de la obligación de ejecutar la adopción cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios tenga ingresos anuales limitados, teniendo en cuenta a su vez las subvenciones recibidas, resulta artificioso y de difícil entendimiento para la mayoría de los propietarios, por el complejo cálculo que entraña.

En nuestra opinión, de *lege ferenda*, hubiera resultado más razonable definir en función de su coste un conjunto de obras o medidas de accesibilidad que, conforme al artículo 10.1 LPH, resultarían obligatorias en todo caso —por ejemplo, todas aquellas cuyo importe se encuentre por debajo de la cuota ordinaria anual de la comunidad—, debiendo seguir el resto de obras o medidas de coste más elevado el proceso de aprobación de la comunidad en la forma que se establece a continuación. Este sistema resulta mucho más claro y práctico, comprensible por los destinatarios a los que va dirigida la Ley de Propiedad Horizontal. No olvidemos que esta Ley no va dirigida a especialistas del Derecho, sino al conjunto de la ciudadanía española que reside en comunidades de vecinos de la más variada naturaleza.

2. EL PROCESO DE ADAPTACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS A CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD

A) Requisitos del solicitante

Cualquier persona discapacitada o mayor de setenta años puede solicitar la adaptación de los elementos e instalaciones comunes del inmueble y su acomodación al principio de accesibilidad universal. Efectivamente, en su actual redacción, el artículo 10.2 LPH contempla como solicitantes y beneficiarios de las medidas de accesibilidad a las *personas con discapacidad, o mayores de setenta años*. El cumplimiento de dicho requisito es enteramente obligatorio²⁷.

Antes de la reforma introducida en la LPH por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, la doctrina discutía si solo los minusválidos podían ser acreedores de tales medidas o, por el contrario, debía entenderse por personas con minusvalía únicamente aquellas que así habían sido declaradas como tal administrativamente.

Como hemos advertido anteriormente, corresponde al Real Decreto 1414/2006, de 1 de diciembre, determinar la consideración de personas con discapacidad a los efectos de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. No obstante, sobre este último particular resulta interesante lo señalado por la SAP de Barcelona, Sección 19.^a, de 16 de noviembre de 2007, para la que el concepto de minusvalía resultaba independiente del concepto administrativo que delimita su reconocimiento en dicho ámbito, en cuanto, debía incluirse a personas aquejadas de dolencias que no determinen estrictamente su invalidez a efectos laborales o a personas de edad avanzada. A este respecto, la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, así como la misma LPH —en su anterior redacción— aludía a personas con minusvalía en relación con la dificultad de acceso y movilidad. A todo ello se añadía que la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, garantizaba de los derechos comprendidos en su ámbito de aplicación a los mayores de setenta años, lo que abundaba en el entendimiento de que lo fundamental era considerar las dificultades físicas relevantes que requieran facilidades para su acceso o circulación, dejando tan solo fuera de su ámbito de protección a las pretensiones asentadas en el mero capricho o conveniencia.

Hoy en día, la redacción del artículo 10.2 LPH no debe añadir nada más a este debate. Efectivamente, conforme al artículo 12 de la Ley 51/2003, de

²⁷ STS, Sala 1.^a, Sección 1.^a, de 5 de octubre de 2011.

igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, tras su reforma por la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que una interpretación auténtica, cabe calificar como personas discapacitadas a «*aquellas que presenten deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás*». No obstante, en nuestra opinión, el precepto en este ámbito exige una lectura flexible que huya de formalismos, de forma que debe mantenerse en valor la jurisprudencia que en el ámbito de la propiedad horizontal se ha referido con anterioridad al término «minusválido» en términos flexibles equiparándolo al mayor de setenta años²⁸.

Por lo demás, el hecho de ser mayor de setenta años constituye un dato objetivo que puede acreditarse sin necesidad de aportar un certificado expedido por el Encargado del Registro Civil sobre la inscripción de nacimiento, bastando la presentación del Documento Nacional de Identidad u otros documentos oficiales en los que se acredite la edad²⁹. La ley estaría estableciendo a estos efectos una presunción de que cualquier persona mayor de esa edad adolece de problemas de movilidad otros motivos impeditivos que justifican la solicitud, sin admitir prueba en contrario. Le bastará pues al solicitante demostrar su edad sin que necesariamente tenga que probar además una deficiencia que justifique la discapacidad.

²⁸ Dice la SAP de Burgos, Sección 3.^a, de 3 de diciembre de 1999, que el término minusvalía «debe interpretarse con arreglo a la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles, para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, en cuyo artículo 3.2 establece que los derechos que la ley reconoce a las personas con minusvalía podrán ejercitarse por los mayores de setenta años, sin que sea necesario que acrediten su discapacidad con certificado de minusvalía, y en la comunidad de propietarios demandada, según consta en el certificado de empadronamiento del Ayuntamiento, aparecen cuatro vecinos mayores de setenta años». Así, a semejanza de lo que se hace en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, deben equipararse, a los minusválidos, todas las personas mayores de setenta años no minusválidas. A favor de la equiparación de los mayores de setenta años se pueden citar las SSTS, Sala 1.^a, Sección 1.^a, de 22 de noviembre de 1999, y de 5 de julio de 1995, así como la mayoría de la doctrina.

²⁹ Dice a estos concretos efectos la SAP de Valencia, Sección 9.^a, de 29 de septiembre de 2004, que en la ley no existe como única forma de justificar la edad la certificación del Registro Civil, estableciéndose en tal sentido una alternativa u opción. De este modo, la justificación de la edad puede fijarse por cualquiera de los dos medios establecidos por el legislador, y por ello debe considerarse suficiente la aportación del Documento Nacional de Identidad, instrumento de carácter oficial, que es emitido por la Dirección General de la Policía, acreditativo de la personalidad de su titular que justifica su identidad, mientras no se demuestre lo contrario, como enumera el Real Decreto 1245/1985, de 17 de julio, que en su Disposición Adicional Primera, afirma servir para acreditar entre otros extremos, la fecha de nacimiento y por deducción de esta última, la edad.

De esta forma, podrá ser beneficiario o solicitante cualquier persona que acredite por cualquier medio su discapacidad y, en todo caso, sin necesidad de ser discapacitado, los mayores de setenta años. Además, bastará con que en la comunidad de propietarios exista una persona mayor de setenta años o, no existiendo esta, que acredite su discapacidad, para permitir que esta pueda tratar el asunto de la adopción de una medida de accesibilidad, en el orden del día de una junta de propietarios al efecto, como motivo de la *supresión de barreras arquitectónicas*, lo que significará que para la adopción de acuerdo sea suficiente el acuerdo de la mayoría del total de los propietarios que a su vez represente la mayoría de las cuotas de participación previsto en el artículo 17.1 LPH.

B) *Con autorización de la comunidad de propietarios*

Como regla general, la realización de una obra o instalación que tenga por objeto adaptar el inmueble a criterio de accesibilidad —supresión de barreras arquitectónicas— debe ser previamente tratada y consentida por la comunidad de propietarios, salvo en aquellos casos en que la ejecución resulte obligatoria, en cuyo caso debería bastar una puesta en conocimiento de la comunidad por su presidente y que esta manifieste su visto bueno.

No hay que olvidar que la forma a través de la cual la comunidad de propietarios manifiesta su voluntad es mediante acuerdos de la junta de propietarios convocada al efecto [arts. 14.b) y e) y 16 LPH], siendo el presidente un mero ejecutor de sus decisiones³⁰.

Señala, a este respecto, el segundo párrafo del artículo 17.1 LPH que «*sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta Ley, 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 minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación*».

Es precisamente mérito de la Ley 3/1990, de 21 de junio, el haber eliminado la rigurosa exigencia de la unanimidad, contestada con insistencia desde la doctrina y la jurisprudencia, adaptando la norma a la realidad social de estos nuevos tiempos.

A ello añade el inciso último del artículo 17.1 LPH, que «*Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios*».

³⁰ Como dice la SAP de Palencia, Sección 1.^a, de 3 de mayo de 1999, el presidente carece de legitimación para actuar extrajudicialmente en materia de contratos que afectan a los copropietarios, cuando estos no han adoptado acuerdo alguno al respecto, así como cuando no le han facultado para que contrate como tenga por conveniente.

En nuestra opinión, cuando el precepto hace referencia a la *supresión de barreras arquitectónicas* hay que entenderlo en el contexto de la adaptación a los criterios de accesibilidad. No hay que olvidar que estos aparecen fijados fundamentalmente en el Documento Básico «DB-SUA 9: Seguridad de Utilización y Accesibilidad», al que se refiere el artículo 12.9 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. De ahí que para conferirle un mayor rigor técnico resulte aconsejable, de *lege ferenda*, que esta disposición prevea en lo sucesivo como finalidad la «adaptación del inmueble a las exigencias básicas de accesibilidad de personas discapacitadas o mayores de setenta años» en lugar de «supresión de barreras arquitectónicas que dificulte el acceso o movilidad de personas con minusvalía», en consonancia con la última reforma de la LPH en esta materia y el entorno normativo en el que actualmente se desenvuelve el principio de accesibilidad universal tras la Convención del año 2010.

Al tratarse de una mayoría cualificada, debe advertirse que conforme al artículo 17.1 LPH, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 LPH, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita constancia de la recepción.

La justificación del acuerdo no solo hay que encontrarlo en el hecho de que existan personas minusválidas, en el amplio sentido que la jurisprudencia viene dando en este contexto a dicho concepto, sino también, como venimos insistiendo, por la existencia en el inmueble de propietarios mayores de setenta años³¹.

En cuanto a las obras o servicios a aprobar los supuestos más habituales son la instalación del ascensor³², aunque implique la modificación del título o estatutos; aparatos elevadores o «salva escaleras»³³, así como rampas³⁴, eliminación de escaleras, escalones³⁵ u otros obstáculos en el recorrido o itinerario que desea convertirse en practicable. Eso no significa que no puedan quedar incluidos otros supuestos —la LPH no contiene una lista cerrada—, como la implantación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior u otras exigencias básicas normalizadas.

³¹ SAP de Zaragoza, Sección 5.^a, de 25 de enero de 2012.

³² SSTS, Sala 1.^a, Sección 1.^a, de 18 de diciembre de 2008; 13 de septiembre de 2010, 10 de octubre y 8 de noviembre de 2011, entre otras.

³³ SAP de Vizcaya, Sección 4.^a, de 6 de febrero de 2008; o SAP de Asturias, Sección 7.^a, de 22 de junio de 2010.

³⁴ SAP de Granada, Sección 3.^a, de 27 de abril de 2005; SAP de Asturias, Sección 5.^a, de 12 de septiembre de 2005; o SAP de Guadalajara, Sección 1.^a, de 15 de diciembre de 2011.

³⁵ SAP de Castellón, Sección 3.^a, de 10 de octubre de 2005; o SAP de Albacete, Sección 1.^a, de 26 de febrero de 2010.

C) *Sin autorización de la comunidad de propietarios: La vía de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de límites del dominio y supresión de barreras arquitectónicas*

Cuando nos hallamos ante una obra o instalación dirigida a adaptar el espacio común a criterios de accesibilidad, por residir en el inmueble personas discapacitadas o mayores de setenta años, y la comunidad se niega a tratar el asunto como un punto en el orden del día o rechaza frontalmente la realización de la adaptación a sus expensas, la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de límites del dominio y supresión de barreras arquitectónicas, establece un procedimiento especial para que el solicitante pueda conseguir llevar a buen fin la adecuación propuesta.

El ámbito de aplicación de esta norma va más allá del régimen de la propiedad horizontal. En realidad, se trata de situaciones en las que se ha producido un fracaso de las herramientas ofrecidas por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, o la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para solucionar el problema planteado.

En efecto, como dice su Exposición de Motivos: «la presente Ley pretende dar un paso más en este camino, ampliando el ámbito de la protección y estableciendo un procedimiento que tiene como objetivo, que el interesado y el propietario o la comunidad o mancomunidad de propietarios lleguen a un acuerdo sobre la forma de ejecución de las obras de adaptación». La consecuencia fundamental en este caso es que si bien el solicitante puede ver atendido su derecho, el coste de la instalación deberá ser asumido por su parte en su totalidad.

En cuanto al ámbito subjetivo de la norma, conforme al artículo 21 de la ley, dispone que serán beneficiarios «*quiénes, padeciendo una minusvalía de las descritas en el artículo siguiente, sean titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas*». Por tanto, dicho ámbito va más allá del simple propietario, extendiéndose a todos aquellos que ocupen la vivienda por cualquiera de los títulos descritos, así como por otros «usuarios»³⁶. Persona minusválida será aquella que hemos visto anteriormente en un sentido flexible. Hay que tener en cuenta que esta Ley extiende sus efectos a toda «persona mayor de setenta años», sin necesidad de que tenga la consideración de minusválido o discapacitado (art. 1.3).

³⁶ La Ley realiza una interpretación auténtica del concepto «usuario», teniendo tal consideración solo el cónyuge, la persona que conviva con su titular de forma permanente enanáloga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, y los familiares que con él convivan (art. 2.2).

Necesariamente deberán concurrir dos requisitos básicos: que el solicitante sea «*el titular o el usuario de la vivienda, minusválido con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas*» [art. 3.a.)]; y que las obras de reforma que sean «*necesarias [...], no afecten a la estructura o fábrica del edificio*» —lo que resultará muchas veces prácticamente imposible— y «*sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio*» [art. 3.b)].

En esta última dirección, el artículo 12 de dicha ley —que no debe considerarse un *numerus clausus*—, contempla como obras de adecuación cualquiera que tenga por objeto realizar la adaptación a criterios de accesibilidad de los espacios residenciales privativos y comunes, es decir, «*que impliquen reformas en su interior, si están destinadas a usos distintos del de la vivienda, o modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior*». De cara a poner de relieve la necesidad de la adaptación, el precepto debe ponerse en relación, una vez más, con las exigencias de accesibilidad contemplada en el Código Técnico de la Edificación y sus Documentos Básicos de desarrollo, normas a las que también nos hemos referido anteriormente.

Por lo demás, los artículos 4 a 6 de la Ley 15/1995 describen el proceso que, a grandes rasgos, comenzará con un escrito de notificación de ejecución de las obras dirigido a la comunidad de propietarios, al que obligatoriamente se acompañará las certificaciones que acrediten la condición de minusválido o la edad del solicitante, así como «*el proyecto técnico detallado de las obras a realizar*». La jurisprudencia es especialmente rigurosa en el cumplimiento de estos requisitos formales³⁷.

Recibida la notificación, la comunidad deberá responder al solicitante en el plazo de sesenta días, autorizando las obras u oponiéndose a las mismas, constituyendo el silencio una aceptación tácita a dichas obras. Si la comunidad deniega la autorización el solicitante podrá acudir al juez a través del trámite del «Juicio verbal», quien «*dictará sentencia reconociendo el derecho a ejecutar las obras en beneficio de las personas discapacitadas, pudiendo, no obstante, declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la parte demandada*» (art. 6.1).

³⁷ La jurisprudencia considera el cumplimiento de estos requisitos como fundamental: SAP de Barcelona, Sección 12.^a, de 31 de julio de 2000; y SAP de Barcelona, Sección 4.^a, de 16 de julio de 1998.

Por último, conforme al artículo 7, los gastos que originen las obras de adecuación de los elementos comunes «correrán a cargo del solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener». Las obras quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana, si bien, en el caso de reformas en el interior, el propietario podrá exigir su reposición al estado anterior.

3. LA ACCESIBILIDAD COMO OBRA NECESARIA, DE MEJORA O PRIVATIVA: LA CUESTIÓN DE LA IMPUTACIÓN DEL GASTO

A grandes rasgos, en las comunidades de propietarios cabe distinguir tres grupos de gasto que tienen que ver con la ejecución de obras de accesibilidad:

a) Sin necesidad de autorización previa por la comunidad

Se trataría de las obras de accesibilidad, propiamente dichas, a las que se refiere el artículo 10.1 LPH, y, por tanto, exigibles en todo caso. Comprende los gastos relativos a obras de adaptación que los comuneros deben asumir en cualquier momento, siempre que no superen las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes y sean solicitados «*a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años*» (art. 10.2 LPH). En tal supuesto, efectuada la solicitud, debería ser suficiente la comunicación por el presidente a la junta de propietarios a los efectos de que ésta tome conocimiento de la obligatoriedad de su ejecución para adoptar una decisión.

b) Con necesidad de autorización previa por la comunidad

Son todas aquellas obras de adaptación que proponen los propietarios, como la instalación del ascensor, que deben ser tratadas por la comunidad de propietarios como *supresión de barreras arquitectónicas*, conforme a lo establecido en el artículo 17.1 LPH. A estas obras se refiere el artículo 11.3 LPH al señalar, como regla especial en estos casos, que «*Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes*».

Cuando la comunidad autoriza la instalación de un ascensor o la ejecución de una rampa como medida de accesibilidad, no nos hallamos ante una nueva instalación no exigible o ante una mejora no necesaria, por lo que no resulta

de aplicación la regla general comprendida en el artículo 11.2 LPH. El gasto deberá repartirse entre todos los propietarios, como regla, conforme a su cuota de participación, conforme a lo establecido en el artículo 9.1.c) LPH. En consecuencia, las obras de accesibilidad nunca tienen el tratamiento de meras mejoras no exigibles o de innovaciones no necesarias.

Por poner algunos ejemplos, las SSTS, Sala 1.^a, Sección 1.^a, de 20 de octubre de 2010, 18 de diciembre de 2008 y 11 de febrero de 2009, entre otras, se han referido concretamente a la cuestión de la instalación de un ascensor en un inmueble comunitario en su consideración de medida de accesibilidad necesaria. Ello justifica el que el pago de la instalación deba realizarse por todos los comuneros conforme a la exigencia de la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas las normas. La instalación redonda en beneficio, sin excepción, de todos los propietarios, e incrementa el valor del edificio, por lo que «resultaría abusivo que la contribución a su pago no tuviera que ser asumida por todos los condueños».

Efectivamente, la obligatoriedad del acuerdo sobre la instalación de un servicio de interés general de tal naturaleza tiene alcance equivalente al derivado del acuerdo unánime de modificación del título constitutivo o los estatutos, conforme al último párrafo del artículo 17.1 LPH. Así lo corrobora, de un lado, la obligación de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento de los servicios del inmueble *«sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley»* (art. 9.2 LPH), y la progresiva exigencia administrativa de servicio de ascensor para los nuevos edificios a partir de un determinado número de plantas, lo que a su vez no puede desligarse del constante aumento de la esperanza de vida en la población española (SAP de Asturias, Sección 1.^a, de 26 de marzo de 2009).

Una situación particular plantean los locales, bajos o lonjas comerciales respecto de su participación en el coste de instalación del ascensor y su posterior mantenimiento, especialmente cuando el ascensor es una instalación *ex novo* de forma que los Estatutos nada han podido prever sobre el mismo. A este respecto, la jurisprudencia más tradicional insiste mayoritariamente en la obligación de participación en tal gasto. Como dice la SAP de Navarra, Sección 1.^a, de 17 de noviembre de 2011, en esta tesitura y de conformidad con lo dispuesto en la ley y en el último párrafo de la regla 1.^a del artículo 17.1 LPH, aun siendo propietario de un local comercial que por su titularidad dominical privativo no va a hacer uso del ascensor, se encuentra obligado no solo al cumplimiento de dicho acuerdo sino también a contribuir con su cuota parte a los gastos de instalación del ascensor. A falta de previsión estatutaria de exención de la obligación legal de contribuir al coste que representa el servicio común de interés general que supone la instalación del ascensor, debe prevalecer la obligación de contribuir a los gastos de instalación en la medida en que no

existe normativa estatutaria que le exonere de contribuir a los propios gastos de instalación del ascensor³⁸.

- c) Cuando no siendo obligatorias para la comunidad es el propietario o un grupo de propietarios quienes promueven directamente la adaptación

Ante la negativa de la comunidad a autorizar o consentir la adaptación —o siquiera a tratar el asunto en el orden del día como una obra a ejecutar por la propia comunidad—, el propietario, o grupo de propietarios interesados, puede acudir a la vía facilitada por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de límites de dominio y supresión de barreras arquitectónicas, con la consecuencia de que el artículo 7 de la misma atribuye los gastos de aquellas obras al solicitante de las mismas, y no a los comuneros, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que aquel pueda obtener.

4. LA NECESIDAD DE OCUPACIÓN DE LOS ESPACIOS PRIVATIVOS: LAS SERVIDUMBRES DE INTERÉS GENERAL

La adaptación del inmueble a criterios de accesibilidad exige, en ocasiones, ocupar parcialmente espacios privativos o limitar otros derechos y servidumbres de luces y vistas ya existentes. Ello ocurre especialmente cuando se trata de medidas de gran envergadura como el ascensor.

La supresión de barreras arquitectónicas exige la realización de «ajustes razonables» en el inmueble, y tal y como dispone el artículo 7.b) de la Ley 51/2003, resulta necesario adecuar el medio físico común, pero también el privativo siempre y cuando la carga no resulte desproporcionada.

El problema en estos casos radica fundamentalmente en determinar si el derecho a instalar, por ejemplo, un ascensor y, en consecuencia, a adaptar el inmueble a criterios de accesibilidad, constituye un derecho de la comunidad sin limitaciones. Así entendido, podría entenderse que sin otros requisitos que la obtención del quórum necesario exigido en el artículo 17.1 LPH (tres quintas partes del total de los votos y de las cuotas), se podría obligar a cualquier copropietario a ceder parte de la propiedad de su local, o el derecho exclusivo a usar un elemento común, como un patio interior, para la instalación del ascensor, lo que constituiría una verdadera acción expropiatoria.

A este respecto, la actual jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo es claramente favorable a la ocupación, previa indemnización en su caso.

³⁸ En esa misma dirección, puede citarse la STS, Sala 1.^a, Sección 1.^a, de 18 de diciembre de 2008.

En efecto, como explica la STS, Sala 1.^a, Sección 1.^a, de 10 de octubre de 2011, la cuestión relativa a la ocupación de elementos privativos para realizar obras de accesibilidad exige, en primer lugar, ponderar los bienes jurídicos protegidos: el del propietario a no ver alterado o perturbado su derecho de propiedad y el de la comunidad a instalar, por ejemplo, un ascensor. Ello exige tener en cuenta el alcance de la afección sobre el elemento privativo que pueda impedir o mermar sustancialmente su aprovechamiento independiente y su valor económico, mas allá de lo que constituye el verdadero contenido y alcance de la servidumbre como limitación o gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, según el artículo 530 del Código Civil, y no como una posible anulación de los derechos del predio sirviente que conlleve una desaparición de la posibilidad de aprovechamiento que resulta a su favor en el artículo 3.a) de la Ley (STS, Sala 1.^a, Sección 1.^a, de 15 de diciembre de 2010).

Hasta recientes fechas ha existido una abundante jurisprudencia en sentido contrario a la ocupación por parte de las Audiencias Provinciales³⁹. La reciente doctrina del Tribunal Supremo ha superado dicha interpretación al pronunciarse concretamente respecto a la compatibilidad del derecho de servidumbre con la ocupación de una parte de un bien privativo a fin de instalar un ascensor. Así, la STS, Sala 1.^a, Sección 1.^a, de 18 de diciembre de 2008, califica como servidumbre esta ocupación y declara que será suficiente la mayoría exigida para la supresión de las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía prevista en el artículo 17.1 LPH.

Conforme a esta regla se estaría permitiendo a la comunidad imponer servidumbres para la creación de servicios de interés general con, en su caso, el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios⁴⁰. La constitución de esta servidumbre es pues factible aun cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas. En definitiva —como señala la STS, Sala 1.^a, Sección 1.^a, de 22 de diciembre de 2010—, «la ocupación de un espacio privativo, en el que difícilmente concurrirá el consentimiento del vecino afectado, no puede suponer una privación del derecho de propiedad al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo».

³⁹ SAP de Barcelona, Sección 11.^a, de 21 de septiembre de 2011; SAP de Madrid, Sección 8.^a, de 11 de abril de 2011; SAP de Cantabria, Sección 4.^a, de 23 de mayo de 2006; y SAP de Zaragoza, Sección 5.^a, de 1 de febrero de 2002.

⁴⁰ Dice a este respecto el artículo 9.1.c) LPH, que es obligación de cada propietario: «*Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados*».

Por todo lo expuesto, en conclusión, queda fijada como doctrina jurisprudencial que la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurran las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado, y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo⁴¹.

5. LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL LIBRO V DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA

Tras la entrada en vigor de la Ley 5/2006 de 10 de mayo, que aprueba el Libro V del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, este constituye el ordenamiento civil regulador de las comunidades de propietarios en inmuebles ubicados en aquel territorio, de modo que la única regulación aplicable es el citado Código. Su eficacia territorial se encuentra afirmada por el artículo 111-3.1 que establece que: «*El Derecho Civil de Cataluña tiene eficacia territorial, sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse en cada materia y de las situaciones que deban regirse por el estatuto personal u otras normas de extraterritorialidad*». En definitiva, tratándose de la adaptación de un inmueble a criterios de accesibilidad, no será de aplicación la Ley 40/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, ello sin perjuicio del valor interpretativo que pueda tener dado su carácter de antecedente reconocido por el propio Código Civil catalán⁴².

Señala a este respecto el artículo 553-25.5.a) del Código catalán, que será suficiente el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que deben representar la mayoría de las cuotas de participación, en primera convocatoria, o la mayoría de las cuotas de los presentes y representados, en segunda convocatoria, para adoptar acuerdos que tengan por objeto «*la ejecución de obras o el establecimiento de servicios que tienen la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores*».

Por su parte, añade el artículo 553-30.3 del mismo Código que: «*Los acuerdos relativos a la supresión de barreras arquitectónicas o a la instalación de*

⁴¹ En esa misma dirección puede citarse una abundante jurisprudencia de las Audiencias Provinciales: SAP de Madrid, Sección 13.^a, de 24 de marzo de 2011; SAP de Madrid, Sección 19.^a, de 28 junio de 2010; SAP de Asturias, Sección 7.^a, de 22 de noviembre de 2010; SAP de Tarragona, Sección 3.^a, de 20 de abril de 2010; o SAP de Cuenca, Sección 1.^a, de 7 de julio de 2009; o SAP de Huelva, Sección 2.^a, de 9 de febrero de 2006, entre otras muchas.

⁴² Vid. STSJ de Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, de 15 de diciembre de 2012.

ascensores y los que sean precisos para garantizar la accesibilidad, habitabilidad, uso y conservación adecuados y la seguridad del edificio se rigen por lo establecido por el apartado 1»; lo que por la remisión significa que «Los acuerdos obligan y vinculan a todos los propietarios, incluso a los disidentes».

Sobre este particular, la SAP de Barcelona, Sección 17.^a, de 14 de julio de 2011, señala que la regulación catalana, a diferencia de la LPH, no distingue si el acuerdo de establecimiento de un servicio —como el ascensor— tiene, o no, como finalidad, la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso a personas con minusvalía. En consecuencia, tanto para el supuesto de que la instalación del nuevo servicio de ascensor pretenda la supresión de barreras en general, como si no, será suficiente con que el acuerdo se adopte con el voto favorable de la mayoría de los propietarios y de las cuotas que representen en primera convocatoria, o la mayoría de las cuotas presentes y representadas, en segunda convocatoria [art. 553-25.5.a) CCCat].

Si acaso la duda puede plantearse en aquellos supuestos en que la instalación del ascensor afecta a la estructura general del edificio o a su configuración exterior, o en los que dicho acuerdo supone una modificación del título o de los estatutos, en el sentido de que en tales casos sería necesaria la mayoría cualificada de las cuatro quintas partes de propietarios y de cuotas de participación (apartados 2 y 3 del art. 553-25 CCCat). Ahora bien, en estos casos la respuesta ha de ser negativa.

En otro orden de cosas, el apartado 2 del artículo 553-39 del Código establece que la comunidad puede exigir la constitución de servidumbres permanentes «sobre elementos de uso privativo diferentes a la vivienda estricta si son indispensables para la ejecución de los acuerdos de mejora adoptados por la junta». Resuelve el Código catalán un problema ya resuelto por la jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto de la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal en similares términos.

Ello significa que para la adopción de este tipo de acuerdos constitutivos de servidumbres no es preciso el expreso consentimiento del propietario afectado por la disminución de las facultades de uso. Como afirma a este respecto la SAP de Barcelona, Sección 19.^a, de 30 de junio de 2011, por muy discutible que pueda parecer la opción del legislador, es claro que la norma catalana, a diferencia de la estatal, solo excluye «la vivienda estricta» del obligado sometimiento a la servidumbre exigida por la comunidad.

Respecto a la imputación del gasto de la instalación hemos señalado anteriormente que el coste de la accesibilidad debe ser asumido por la comunidad de propietarios. En efecto, como reconoce la SAP de Barcelona, Sección 4.^a, de 22 de diciembre de 2008, conforme al artículo 553-30 del Código Civil catalán, cuando se trate de acuerdos relativos a la supresión de barreras arquitectónicas o a la instalación de ascensores y los que sean precisos para garantizar la accesibilidad, habitabilidad, uso y conservación adecuados y la seguridad del edificio,

estos acuerdos específicos se regirán por lo establecido por el apartado primero, esto es, *obligan y vinculan a todos los propietarios, incluso a los disidentes*.

Por lo demás, para el caso que la comunidad de propietarios rechace la solicitud de adaptación el propietario deberá acudir al procedimiento descrito en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de límites del dominio y supresión de barreras arquitectónicas, al que nos hemos referido anteriormente.

RESUMEN

INCAPACIDAD ACCESIBILIDAD UNIVERSAL PROPIEDAD HORIZONTAL

La accesibilidad universal tiene por objeto eliminar los obstáculos que impiden que las personas puedan desarrollar libremente sus actividades cotidianas y su personalidad en condiciones de igualdad. En nuestro parque inmobiliario de nueva construcción la accesibilidad se configura como un requisito de funcionalidad conforme a las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, frente una variopinta normativa autonómica que se ha traducido en una multitud de diferentes criterios que ponen en cuestión la igualdad y la no discriminación. En los inmuebles residenciales de uso privado ya existentes la adaptación a criterios de accesibilidad exige realizar ajustes razonables. En este contexto corresponde al Derecho Civil suministrar las herramientas necesarias para que los propietarios o los interesados puedan superimir las barreras que dificultan la movilidad, así como resolver las controversias que con aquel motivo se susciten entre las partes implicadas.

ABSTRACT

INCAPACITY ACCESSIBILITY TO ALL HORIZONTAL PROPERTY

The idea behind accessibility to all is that the obstacles preventing people from engaging freely in their daily activities and developing their personality under conditions of equality ought to be eliminated. Accessibility is one of the basic requirements for new buildings under the Technical Building Code, but the code is not the sole authority. There is also a crazy quilt of regional legislation. The result is that there is no one set of criteria, and equality and non-discrimination stand on shaky ground at best. In already-existing private residential buildings, adapting to accessibility standards means making certain reasonable adjustments. In this context, it is civil law's task to provide the tools that owners and others need to eliminate barriers to mobility and to settle any related controversies that arise between the parties involved.

(Trabajo recibido el 26-4-2012 y aceptado para su publicación el 1-4-2013)