

La edificación de uso residencial ante el reto de la plena integración de la discapacidad (¿Accesibilidad arquitectónica o algo más?)

por

JUANA MARÍA DEL VAS GONZÁLEZ
Doctora en Derecho
Profesora Adjunta de Derecho Civil
Universidad Católica San Antonio de Murcia

SUMARIO

1. 2007. AÑO EUROPEO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA TODOS. HACIA UNA SOCIEDAD JUSTA.
2. LAS ESTRATEGIAS DE LUCHA CONTRA LA DISCRIMINACIÓN Y ACESIBILIDAD UNIVERSAL DE LOS DISCAPACITADOS:
 - 2.1. ENFOQUE DE ESTAS MEDIDAS DESDE EL MARCO NORMATIVO SUPRANACIONAL.
 - 2.2. PRESENTACIÓN DE ESTOS PRINCIPIOS EN LA VIGENTE LEGISLACIÓN ESPAÑOLA.
3. DISEÑO PARA TODOS: UN NUEVO PARADIGMA PARA LA PLENA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES:
 - 3.1. IMPLEMENTACIÓN PROGRESIVA DE UNA NUEVA CULTURA DE LO ACCESIBLE.
 - 3.2. ANÁLISIS DE LA ACCESIBILIDAD EN EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN.
 - 3.3. OBJETIVOS PROPUESTOS PARA SU EJECUCIÓN EN EL SISTEMA NORMATIVO DE LA PRÓXIMA DÉCADA.
 - 3.4. INTERVENCIÓN DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS IMPLICADOS.
 - 3.5. HASTA 2020.
4. RESPUESTA DE LA NORMACIÓN VIGENTE A LA EXIGENCIA DE ACESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL:

- 4.1. SOLUCIONES INCORPORADAS A LA LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL.
 - 4.2. LAS SOLUCIONES PROPUESTAS DESDE EL PNDA.
 5. LAS NUEVAS EXIGENCIAS DERIVADAS DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA TODOS:
 - 5.1. EXIGENCIAS APRECIABLES EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.
 - 5.2. AÑO EUROPEO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA TODOS. UN BUEN MOMENTO.
 - 5.3. LA CONVENCIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD. ADELANTARNOS AL FUTURO.
 6. CONSIDERACIONES FINALES.
-
1. 2007. AÑO EUROPEO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA TODOS. HACIA UNA SOCIEDAD JUSTA

La no discriminación es un principio fundamental de la Unión Europea que debe ser tenido en cuenta por todas las políticas de los distintos países miembros. Es innegable que son muchos los avances realizados hasta el momento en la consecución de la eliminación de la discriminación y la promoción de la igualdad de oportunidades. Son muchas también las medidas legislativas minuciosamente elaboradas y adoptadas en esta misma dirección, pero lo cierto es que aún queda mucho camino por recorrer.

En este sentido, 2007 ha sido declarado Año Europeo de la Igualdad de Oportunidades para Todos (1), en un claro propósito por sensibilizar a la opinión pública acerca de los beneficios de una sociedad no excluyente, más justa y cohesionada. Constituirá este Año Europeo una buena oportunidad para tomar conciencia del importante acervo de la Unión Europea en el ámbito de la igualdad y la lucha contra la discriminación, para adoptar iniciativas, rechazar actitudes y conductas discriminatorias y facilitar a todos los ciudadanos más información relativa a sus derechos y obligaciones legales (2). Y todo ello enmarcado dentro de un enfoque transversal de la no discriminación

(1) Decisión número 771/2006/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de mayo de 2006, por la que se establece el Año Europeo de la Igualdad de Oportunidades para Todos (2007) - Hacia una sociedad justa.

(2) Así, sobre la base del artículo 13 del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, el Consejo adoptó la Directiva 2000/43/CE, de 29 de junio de 2000, que aplica el principio de igualdad de trato para las personas independientemente de su origen racial o étnico en ámbitos como el empleo, la formación profesional, la educación, los bienes y servicios y la protección social, la Directiva 2000/78/CE, de 27 de noviembre de 2000, relativa al establecimiento de un marco general para la igualdad de trato en el empleo y la ocupación, que prohíbe la discriminación por razones de religión o convicciones, discapacidad, edad u orientación sexual, y la Directiva 2004/113/CE, de 13 de diciembre de 2004, por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres al acceso a bienes y servicios y su suministro.

que debería permitir garantizar una aplicación correcta y uniforme del marco legislativo comunitario para toda Europa, resaltando sus principios fundamentales y recabando activamente el apoyo social a la vigente legislación en materia de no discriminación y de igualdad.

Los objetivos específicos del Año Europeo han sido enmarcados en cuatro estrategias generales (3). En relación a los derechos, se pretende potenciar la concienciación sobre el derecho a la igualdad y a no sufrir discriminación, así como sobre la problemática de la discriminación múltiple, subrayándose la trascendencia del mensaje de que todas las personas tienen derecho al mismo trato. Por lo que se refiere a la representación, es objetivo prioritario estimular un debate sobre las formas de aumentar la participación en la sociedad de los grupos víctimas de discriminación, promoviendo su implicación en acciones destinadas a la lucha contra la discriminación en todos los sectores y a todos los niveles. En cuanto al reconocimiento, se busca facilitar y celebrar la diversidad y la igualdad, poniendo un acento especial en las ventajas derivadas de esta diversidad. Por último, en relación al respeto, se subraya la conveniencia de promover una sociedad con más cohesión, aumentando la concienciación sobre la importancia de promover buenas relaciones entre todos los miembros de la sociedad y suprimiendo las conductas estereotipadas.

En España (4), el Año Europeo se propone, en concreto, y por lo que a los derechos se refiere, poner especial énfasis en la recopilación y divulgación de toda la normativa actualmente existente en la legislación española y europea que recoge las políticas y medidas relacionadas con la no discriminación. Yendo más allá del mero conocimiento de sus derechos por parte de la población en general y del colectivo especialmente afectado por alguna discriminación, se pretende también avanzar en la sensibilización ciudadana en relación con el ejercicio real de los derechos de igualdad, tanto en el sector público como privado. En cuanto a la representación, se busca crear espacios de participación y debate para estimular y recoger propuestas y aportaciones en relación con la no discriminación, así como potenciar la coordinación de los distintos ámbitos y niveles de actuación a fin de sumar los esfuerzos y fomentar las sinergias. Desde la perspectiva del reconocimiento, se pretende promover la visibilidad de las aportaciones que todos los colectivos implicados están haciendo al conjunto de la sociedad, tomando en consideración la discapacidad como factor de *mainstreaming*. Y, finalmente, en cuanto al res-

(3) Estos objetivos aparecen expuestos en el artículo 2 de la Decisión número 771/2006/CE.

(4) Como órgano nacional de gestión ha sido designado el Observatorio contra el Racismo y la Xenofobia de la Dirección General de Integración de los Inmigrantes del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

http://www.mtas.es/migraciones/Integracion/anio_europeo_igualdad_oportunidades.htm

Véase también la web de la Comisión Europea específica sobre este tema:

http://ec.europa.eu/employment_social/eyeq/index.cfm?language=EN

peto, es objetivo primero sensibilizar y concienciar sobre la importancia de la construcción de una sociedad de convivencia, vertebrada en los valores de la solidaridad, el respeto mutuo y la no discriminación.

Entre la pluralidad de medidas (5) dirigidas a conseguir los objetivos predefinidos se incluye, junto a la celebración de otros actos de difusión y concienciación pública, la elaboración de estudios de ámbito comunitario y nacional que permitan evaluar la efectividad y el verdadero impacto de este Año Europeo que celebramos. Es, precisamente, en esta línea donde pretende insertarse este trabajo de investigación, dirigido a reanalizar, aunque sea de una manera no tan rigurosa y exhaustiva como la requerida por la relevancia del tema, la reacción de la propiedad inmobiliaria, y más concretamente de la edificación de uso residencial, ante esta nueva llamada desde los órganos europeos a la normalización de la realidad que día a día viven las personas discapacitadas.

Se abordará, con esta finalidad, el análisis de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, haciendo especial hincapié en las líneas estratégicas de intervención que pone en marcha, así como en las medidas contra la discriminación y de acción positiva que se presentan. Por ser el instrumento de desarrollo previsto para las medidas de fomento arbitradas por esta norma, se hará referencia detallada al I Plan Nacional de Accesibilidad 2004-2012, Por un nuevo paradigma, el Diseño para Todos, hacia la plena igualdad de oportunidades, insistiendo en el análisis sectorial relativo a la accesibilidad en la edificación, con sus tres categorías específicas, los edificios de viviendas de uso residencial, las viviendas y los edificios de uso público. Más adelante, y siguiendo la reforma ordenada por la Disposición Adicional tercera de la Ley, centraremos nuestros comentarios en los nuevos preceptos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. En este punto, y descendiendo a un plano más casuístico, se procederá, desde la perspectiva jurisprudencial más reciente, a la exposición de los principales problemas suscitados por la llamada supresión de barreras arquitectónicas en los edificios sometidos al régimen jurídico especial de propiedad horizontal, con las aportaciones doctrinales más relevantes vertidas sobre el tema, lo que nos permitirá realizar algunas propuestas de normalización de la discapacidad en el ámbito de las Comunidades de Propietarios. Por último, se atenderá a la exhortación realizada a los Estados, entre ellos España, desde la Asamblea General de la Organización de Naciones Unidas a la pronta ratificación de la nueva Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad y su Protocolo Facultativo (6), que se encuentran abiertos a la firma en la Sede de Naciones Unidas, en Nueva York, desde el 30 de marzo de 2007.

(5) El contenido de las medidas aparece expuesto en el artículo 3 de la Decisión número 771/2006/CE y se detallan en el Anexo a la misma.

(6) Aún no en vigor.

En definitiva, el marco normativo internacional, comunitario e interno contra la discriminación por razón de discapacidad, goza de antemano no sólo de un amplio apoyo popular sino también de una auténtica voluntad política de actuación. Por todo ello, el Año Europeo debe ser aprovechado como catalizador para sensibilizar y dar impulso a las distintas acciones propuestas, de modo que también en el contexto de la propiedad inmobiliaria se logre avanzar eficazmente en la implantación de una nueva estrategia marco de igualdad de oportunidades.

2. LAS ESTRATEGIAS DE LUCHA CONTRA LA DISCRIMINACIÓN Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LOS DISCAPACITADOS

2.1. ENFOQUE DE ESTAS MEDIDAS DESDE EL MARCO NORMATIVO SUPRANACIONAL

El Año Europeo de la Igualdad de Oportunidades no trata específicamente la problemática de las personas con discapacidad, pero, sin duda alguna, la discapacidad sigue siendo uno de los motivos más palpables de discriminación y por ello uno de los aspectos que más preocupación suscita en la conciencia general. Son muchos los millones de personas que, a comienzos del siglo XXI, siguen enfrentándose cada día a multitud de barreras que les impiden llevar una vida normalizada.

Tampoco es la primera vez que la normativa supranacional repara en esta realidad. Aunque consideradas como *soft law* (7), destacan por su implicación con esta materia las Normas Uniformes sobre la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad (8), aprobadas en 1993 y elaboradas sobre la base de la experiencia adquirida durante el Decenio de las Naciones Unidas para los Impedidos (1983-1992) (9). El fundamento político de estas Normas se encuentra en la Carta Internacional de Derechos Humanos, que comprende la Declaración Universal de Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, así como en el Programa de Acción Mundial de los Impedidos. Las Normas Uniformes llevan implícito el firme compromiso

(7) El llamado *soft law* está integrado, según explica PASTOR RIDRUEJO, J. A., *Curso de Derecho Internacional Público y Organizaciones Internacionales*, Tecnos, Madrid, 2000, pág. 156, por resoluciones con valor prospectivo o programático, por auténticas normas de «incitación» fundadas en nociones racionales, científicas o técnicas. En idioma español se habla de «derecho suave» o «prederecho». Vid. SEPÚLVEDA, C., «La Diplomacia Parlamentaria y la formación del Nuevo Orden Jurídico Internacional», en *Estudios Homenaje al profesor Miaja de la Muela*, Tecnos, Madrid, 1979, pág. 783.

(8) Resolución 48/96 adoptada el 20 de diciembre de 1993 por la Asamblea General de Naciones Unidas.

(9) Proclamado por la Asamblea General de Naciones Unidas en su Resolución 37/53.

moral y político de los Estados de adoptar medidas para lograr la igualdad de oportunidades, destacando aquellas esferas que sean de importancia decisiva para la calidad de vida y para el logro de la plena participación y la igualdad.

Entre los conceptos fundamentales de la política relativa a la discapacidad contemplados por las Normas Uniformes, deben ser destacados, por su alcance y trascendencia en el estudio que realizamos, dos de ellos: el logro de la igualdad de oportunidades y el principio de igualdad de derechos. Por logro de la igualdad de oportunidades se entiende el proceso mediante el cual los diversos sistemas de la sociedad, el entorno físico, los servicios, las actividades, la información y la documentación se ponen a disposición de todos, especialmente de las personas con discapacidad. El principio de igualdad de derechos significa que las necesidades de cada persona tienen igual importancia, que esas necesidades deben constituir la base de la planificación de las sociedades y que todos los recursos han de emplearse de manera que garanticen que todas las personas tengan las mismas oportunidades de participación.

Particularmente relevante, una vez centrados en el articulado de este cuerpo legal, es la Norma 5.^a, que considera el término «accesibilidad» con referencia a las condiciones ambientales y materiales y a los servicios de información. Respecto del acceso al entorno físico dispone que los Estados deberán adoptar medidas para eliminar los obstáculos a la participación en el entorno físico, medidas que podrán consistir en la elaboración de normas y directrices y en la promulgación de leyes que aseguren el acceso a las viviendas, los edificios, las calles y otros espacios al aire libre. Los Estados deben velar porque los arquitectos, los técnicos de la construcción y otros profesionales que participen en el diseño y la construcción del entorno físico puedan obtener información adecuada sobre la política en materia de discapacidad y las medidas encaminadas a asegurar el acceso. Estas medidas se incluirán desde el principio en el diseño y en la construcción del entorno físico.

En 1997, las Naciones Unidas presentaban la accesibilidad como una prioridad en la promoción de la igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad (10). Dar respuesta a las exigencias derivadas de la accesibilidad supone un mecanismo eficaz para invertir la exclusión y aumentar la igualdad de oportunidades de un modo sostenible y positivo. La dificultad estriba en abordar el concepto de accesibilidad de un modo sistemático para que añada valor a los procesos políticos. Esto implicaría descubrir que los elementos de la accesibilidad son atributos de la disponibilidad del entorno pero no son características del entorno. Como características del entorno se han identificado, junto a la accesibilidad, el alojamiento, la disponibilidad de recursos, el apoyo social y la igualdad, características que representan un esquema para clasificar las diferentes formas en las que las personas interac-

(10) A/RES/52/82.

túan con los entornos. La propuesta de valores del diseño universal supone el diseño de productos y entornos que puedan ser usados por todas las personas. Para ello, las dimensiones universales de acceso deberían reconocer el contexto social, considerar la situación de la persona, su edad, sus factores culturales y apoyar los análisis en la persona y en el entorno. Conduciría todo ello a reconocer en la accesibilidad no sólo una cuestión de interés para un colectivo específico, sino en un requisito indispensable para el progreso de toda la sociedad.

Transcurridos diez años desde que las Normas Uniformes fueran aprobadas, el Informe final del Relator Especial de la Comisión de Desarrollo Social sobre las actividades de vigilancia de la aplicación de las Normas Uniformes sobre la igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad realizadas durante el período 2000-2002 (11), incluía entre las tareas para el futuro la aprobación y publicación de un suplemento a dichas Normas. En el proyecto de suplemento se hacía especial hincapié en materia de vivienda, acceso al entorno social y cuestiones relativas a las comunicaciones. Entre las iniciativas propuestas en relación con las políticas y la legislación nacionales se incidía sobremanera en la promulgación de leyes preceptivas dirigidas a la eliminación de obstáculos, suministro de tecnologías auxiliares, servicios de interpretación, fomento y apoyo a la mejora de la accesibilidad en la vivienda y los servicios de información y comunicaciones.

Como último paso dado en esta dirección, en principio (12) simplemente mencionar la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad aprobada en enero de 2007, que viene a reconocer expresamente (13) su preocupación por el hecho de que, pese a los diversos instrumentos normativos activados, las personas con discapacidad siguen encontrando barreras para participar en igualdad de condiciones con los demás y en su entorno.

Dentro ya del contexto institucional y normativo europeo, tanto la Unión Europea como el Consejo de Europa reconocen el derecho de todas las personas a la igualdad ante la ley y a la protección contra la discriminación. En el marco general de protección de derechos humanos en el Consejo de Europa, sus dos instrumentos fundamentales son el Convenio Europeo para la protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales de 1950 (CEDH), más los Protocolos adicionales ratificados por España (14) y la Carta Social Europea y sus Protocolos.

(11) E/CN.5/2002/4.

(12) Vid. *Infra*.

(13) Dispone en su Preámbulo, letra k), que observa «*con preocupación que, pese a estos diversos instrumentos y actividades, las personas con discapacidad siguen encontrando barreras para participar en igualdad de condiciones con las demás en la vida social y que se siguen vulnerando sus derechos humanos en todas las partes del mundo*».

(14) En especial, el Protocolo XI que reforma el sistema de protección.

En el ámbito de la Unión Europea merece una mención especial la Carta Europea de Derechos Fundamentales proclamada en 2000. En ella se prohíbe toda discriminación, y en particular la ejercida por motivos de discapacidad, proclamándose el derecho de las personas discapacitadas a beneficiarse de medidas que garanticen su autonomía, su integración social y profesional y su participación en la vida de la comunidad.

Por su carácter más reciente, conviene también hacer referencia a la Recomendación del Comité de Ministros a los Estados miembros sobre el Plan de Acción del Consejo de Europa para la promoción de derechos y la plena participación de las personas con discapacidad en la sociedad: mejorar la calidad de vida de las personas con discapacidad en Europa 2006-2015 (15). En esta norma, carente de naturaleza vinculante, se sugiere a los Estados miembros, y por ello a España, que integren en sus políticas, legislaciones y prácticas, los principios y acciones preconizadas en el Plan de Acción del Consejo de Europa y que promuevan la puesta en práctica y la aplicación de dicho Plan en aquellos ámbitos que no estén sujetos directamente a la responsabilidad de los poderes públicos, pero en los que éstos ejerzan cierto poder (16).

El Plan de Acción del Consejo de Europa es de amplio espectro y cubre, según sus propias palabras, todos los aspectos claves de la vida de las personas discapacitadas. Estos aspectos se reflejan en una pluralidad de líneas de acción, referidas a temas de distinta naturaleza, de las cuales destacamos por su vinculación con la cuestión que abordamos las referidas a la información y comunicación y al entorno construido.

De una parte, para que las personas con discapacidad puedan ejercer activamente sus derechos, participar en la sociedad y adoptar las decisiones que les afecten, es primordial que las mismas tengan acceso a la información gracias a sistemas de comunicación adaptados. Sin embargo, tanto en el sector público como privado, la información y la comunicación siguen siendo en gran medida inaccesibles para muchas personas con discapacidad. Para dar solución a esta limitación se propone la adopción de medidas apropiadas para que las personas con discapacidad puedan buscar, recibir y comunicar informaciones, lo mismo que los demás miembros de la sociedad, así como la optimización en la utilización del potencial que hoy representan las nuevas

(15) Rec. (2006) 5, adoptada por el Comité de Ministros el 5 de abril de 2006, durante la 961.^a reunión de Delegados de Ministros.

(16) Con carácter previo se había celebrado la primera Conferencia de Ministros responsables de las políticas relativas a las personas con discapacidad. Por ello, en 1992 el Comité de Ministros del Consejo de Europa adoptó la Recomendación r (92)6, relativa a una política coherente para las personas con discapacidad. En 2003, durante la segunda Conferencia Europea de Ministros responsables de las políticas de integración de las personas con discapacidad, se adoptó la Declaración Ministerial de Málaga, relativa a las personas con discapacidad: «Avanzar hacia la plena participación como ciudadanos».

tecnologías, con el fin de mejorar la autonomía y la interacción de las personas discapacitadas en todos los sectores de la vida.

Por lo que al entorno construido se refiere, se pretende, con los nuevos objetivos, crear una sociedad abierta a todos, en la que la accesibilidad sea una condición beneficiosa para todos los miembros de la sociedad. Supone esto una toma de conciencia de los obstáculos tanto físicos como conductuales existentes, y una voluntad de eliminarlos mediante acciones positivas y otras medidas. No es la primera norma (17) que viene a promover la introducción de los principios de diseño universal en los programas de formación de los profesionales del sector del entorno construido, en concreto, del ámbito de la arquitectura, ingeniería, urbanismo y otros gremios relacionados con el mismo. En definitiva, con esta segunda línea de actuación, lo que se busca no es sólo establecer progresivamente un entorno accesible a las personas con discapacidad sino evitar, en lo sucesivo, la creación de nuevas barreras.

2.2. PRESENTACIÓN DE ESTOS PRINCIPIOS EN LA VIGENTE LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

Tan sólo cuatro años después de que 2003 fuese declarado Año Europeo de las Personas con Discapacidad (18), vuelve Europa a replantearse la situación cotidiana de las personas discapacitadas y vuelve a considerar justificada la necesidad de apelar a la conciencia de la ciudadanía para la realización de un nuevo esfuerzo de integración. 2007, nuevo Año Europeo de Igualdad de Oportunidades para Todos debe convertirse, pues, en motivo de un renovado impulso a las políticas de equiparación de las personas con discapacidad. Parece, de acuerdo con ello, que es un buen momento para proceder a la revisión de la normativa que con motivo de dicho evento entró en vigor. Nos referimos más concretamente a la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igual-

(17) Resolución ResAP (2001) 1 del Comité de Ministros del Consejo de Europa sobre la introducción de los principios de concepción universal en los programas de formación del conjunto de las profesiones que trabajan en el campo del medio construido («La Resolución de Tomar»). Vid. CARDONA LLORENS, J., «La protección de los derechos de los discapacitados en Europa», en MARIÑO MENÉNDEZ, F. M. (dir.); FERNÁNDEZ LIESA, C. R. (coord.): *La protección de las personas y grupos vulnerables en el Derecho europeo*, Madrid, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, 2001, págs. 336-337. Para la consulta de la normativa previa, vid. <http://www.down21.org/legislacion/internacionales/resumen.asp>

(18) Decisión 2001/903/CE del Consejo, de 3 de diciembre de 2001, sobre el Año Europeo de las personas con discapacidad 2003. El objetivo principal de este año fue promover el programa político para la integración plena y completa de las personas discapacitadas, definido en 2001 en la Comunicación de la Comisión titulada «Hacia una Europa sin barreras para las personas con discapacidad». Destaca la consulta de <http://europa.eu/scadplus/leg/es/cha/c11413.htm>

dad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) (19).

Dos fueron, según recoge la Exposición de Motivos de esta ley, las razones que justificaron la nueva normación. De una parte, se comprobó que, pese a los pronunciamientos constitucionales (20) y a la normativa vigente en la materia (21), aún persistía en la sociedad la existencia de notables desigualdades. Pero, junto a este fenómeno, se percibió la necesidad de una reforma legislativa apoyada en los nuevos enfoques y estrategias del fenómeno de la discapacidad, que empezaba a entenderse no sólo como una circunstancia derivada de las limitaciones personales sufridas por las personas discapacitadas, sino como una consecuencia de los obstáculos y condiciones limitativas emanadas de una sociedad y de un entorno discapacitantes. Se hace necesario, entonces, poner en marcha dos estrategias diferentes de intervención que actúen simultáneamente sobre los individuos y sobre las circunstancias ambientales, la estrategia de lucha contra la discriminación y la estrategia de accesibilidad universal.

La primera de estas estrategias, enfocada hacia la lucha contra la discriminación, aparece estrechamente vinculada al derecho a la igualdad de oportunidades, entendido como la ausencia de discriminación, directa o indirecta, que tenga su causa en una discapacidad, así como la adopción de medidas de acción positiva dirigidas a evitar o compensar las desventajas de una persona discapacitada para participar plenamente en los distintos ámbitos de la vida, tanto político como económico, cultural o social (22).

El ámbito subjetivo de aplicación de esta norma está constituido por aquellas personas a quienes se les haya reconocido un grado de minusvalía en grado igual o superior al 33 por 100. En todo caso, se considerarán afectados por esta minusvalía los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta

(19) Hace notar expresamente la Exposición de Motivos de la Ley 51/2003, «que la ley se aprueba coincidiendo en el tiempo con el Año Europeo de las Personas con Discapacidad, por lo que constituye una de las aportaciones más significativas de la sociedad española al esfuerzo colectivo de emancipación histórica de las personas con discapacidad».

(20) Así, la CE de 1978 reconoce, en su artículo 14, la igualdad ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna. También el artículo 9.2 establece que corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad de las personas sean reales y efectivas, removiendo los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitando su participación en la vida política, social y cultural. Por su parte, el artículo 10 establece la dignidad de la persona como fundamento del orden político y de la paz social. En congruencia con todos estos preceptos, el artículo 49 ordena a los poderes públicos, en referencia a las personas discapacitadas, que les presten una atención especializada y un amparo especial para el disfrute de sus derechos.

(21) Se está haciendo referencia a la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, que desarrollaba sobre todo medidas de acción positiva.

(22) Esta definición aparece presentada en el artículo 1 de la Ley 51/2003.

o gran invalidez, y los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad (23). En cuanto al ámbito objetivo o material de aplicación de las medidas legales de garantía, siguiendo las tendencias internacionales más actuales que antes quedaban recogidas, se mencionan expresamente, como prueba de su relevancia y urgencia, tanto las exigencias derivadas de la sociedad de la información como la edificación.

En perfecta concordancia con el concepto antes expuesto, entiende la Ley 51/2003 vulnerado el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad cuando se produzcan discriminaciones directas o indirectas, acosos, incumplimientos de las exigencias de accesibilidad y de realizar ajustes razonables, así como por incumplimiento de las medidas de acción positiva legalmente establecidas (24).

Enlazamos así con la segunda de las estrategias de actuación, la dedicada a la accesibilidad universal, que, por otra parte, parece ser la de mayor calado en el ámbito edificatorio. Este moderno concepto de accesibilidad se debe a la preocupación mostrada por el movimiento asociativo promotor del modelo de vida independiente que, de solicitar la supresión de las barreras físicas, pasó a demandar el diseño para todos, hasta llegar finalmente a reivindicar la accesibilidad universal como condición que deben cumplir tanto los entornos como los productos y servicios para que sean comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas.

Todos estos principios, vida independiente, accesibilidad universal, diseño para todos, y otros, como la normalización, el diálogo civil o la transversalidad de las políticas en materia de discapacidad quedarán, finalmente, desarrollados conceptualmente (25) y consagrados en la Ley 51/2003 como fundamentos inspiradores de la misma.

(23) Con el objeto de precisar el alcance de la equiparación del grado de minusvalía prevista en este artículo 1.2 de la Ley 51/2003, y de fijar unos criterios homogéneos de actuación para todo el Estado, y en aplicación de lo dispuesto en el citado artículo, inciso final, conforme al cual: «*La acreditación del grado de minusvalía se realizará en los términos establecidos reglamentariamente y tendrá validez en todo el territorio nacional*», se dicta, previo informe del Consejo Nacional de la Discapacidad y de la Comisión Estatal de Coordinación y Seguimiento de la Valoración del Grado de Minusvalía, el Real Decreto 1414/2006, de 1 de diciembre, por el que se determina la consideración de persona 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.

(24) Artículo 4 de la Ley 51/2003.

(25) El desarrollo conceptual aludido aparece expresado en el artículo 2 LIONDAU, que entiende por: «a) *Vida independiente: la situación en la que la persona con discapacidad ejerce el poder de decisión sobre su propia existencia y participa activamente en la vida de su comunidad, conforme al derecho al libre desarrollo de la personalidad.*

b) *Normalización: el principio en virtud del cual las personas con discapacidad deben poder llevar una vida normal, accediendo a los mismos lugares, ámbitos, bienes y servicios que están a disposición de cualquier otra persona.*

Sin embargo, más allá de constituir un mero reconocimiento programático de valores y actitudes, la norma que tratamos incluye el establecimiento de una serie de medidas y providencias dirigidas, de una parte, a garantizar la efectividad del proclamado derecho a la igualdad de oportunidades y, de otra, a llevar a cabo una política de equiparación. Aunque sin desarrollar su alcance, se estipulan las dos grandes categorías en las que se tipifican las medidas previstas para lograr la antedicha efectividad del derecho a la igualdad de oportunidades, distinguiendo la Ley entre medidas contra la discriminación y medidas de acción positiva.

Una de las medidas claves en la lucha contra la discriminación consiste en salvaguardar las exigencias derivadas de la accesibilidad, logrando la eliminación de obstáculos mediante la realización de ajustes razonables (26). Se trataría con ello de llevar a cabo todas aquellas actuaciones que fueran necesarias para adecuar el ambiente físico, social y actitudinal a las circunstancias particulares de las personas discapacitadas para que, de una forma eficaz y práctica, y sin que ello suponga para el resto de la sociedad una carga desproporcionada, se facilite la accesibilidad y la participación de los discapacitados en igualdad de condiciones con los demás.

A su vez, y dentro de las medidas de acción positivas, se prevé que el Gobierno regule las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación que garanticen unos niveles equiparables de igualdad de oportunidades a todos los ciudadanos con discapacidad. En estas disposiciones se exige una referencia específica a las exigencias de accesibilidad de los edificios y entornos, a

c) *Accesibilidad universal: 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.*

d) *Diseño para todos: la actividad por la que se concibe o proyecta, desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible.*

e) *Diálogo civil: el principio en virtud del cual las organizaciones representativas de personas con discapacidad y de sus familias participan, en los términos que establecen las leyes y demás disposiciones normativas, en la elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas oficiales que se desarrollan en la esfera de las personas con discapacidad.*

f) *Transversalidad de las políticas en materia de discapacidad: el principio en virtud del cual las actuaciones que desarrollan las Administraciones públicas no se limitan únicamente a planes, programas y acciones específicos, pensados exclusivamente para estas personas, sino que comprenden las políticas y líneas de acción de carácter general en cualquiera de los ámbitos de actuación pública, en donde se tendrán en cuenta las necesidades y demandas de las personas con discapacidad».*

(26) En este sentido se pronuncia el artículo 7 LIONDAU, precisando el alcance de la proporción o desproporción de los ajustes en los términos que veremos *infra*.

la supresión de barreras a las instalaciones, a la adaptación de equipos e instrumentos así como el establecimiento de ayudas y servicios auxiliares para la comunicación, como sistemas aumentativos y alternativos, sistemas de apoyo oral y lengua de signos u otros dispositivos que permitan la fluidez en la comunicación.

Por lo que se refiere a las disposiciones encaminadas al establecimiento gradual y progresivo de una política de plena equiparación, se distinguen por la Ley medidas de defensa y medidas de fomento. En cuanto a las primeras, por rapidez, sencillez y comodidad para las partes, resulta, en particular, interesante el establecimiento por parte del Gobierno de un sistema arbitral para atender y resolver las reclamaciones planteadas por las personas con discapacidad en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación, sin perjuicio, por supuesto, de la protección judicial o administrativa que en cada caso proceda (27).

El fomento, por su parte, se concretará en la adopción de medidas de sensibilización y en la dinamización del desarrollo tecnológico y de los fondos para el progreso conjunto con las Administraciones de proyectos innovadores. Dentro de estas medidas de fomento se hace un llamamiento legal (28) a la Administración General del Estado para que promueva, en colaboración con las otras Administraciones públicas y con las organizaciones representativas de las personas discapacitadas y sus familias, la elaboración, desarrollo y ejecución de planes en materia de accesibilidad. En respuesta a este llamamiento, y como marco estratégico para dar coherencia a las acciones administrativas conjuntamente realizadas con las entidades públicas o privadas con el objetivo común de suprimir barreras e implantar el denominado Diseño para Todos, se aprobó el I Plan Nacional de Accesibilidad 2004-2012, destinado, en última instancia, a promover una mayor calidad de vida en toda la población.

Finalmente (29), la materialización de la Ley 51/2003 implica la reforma de distintos cuerpos legislativos llamados a hacer realidad sus pronunciamien-

(27) En cumplimiento del mandato contenido en el artículo 17 y en la Disposición Final decimotercera de la LIONDAU ha sido recientemente aprobado el Real Decreto 1417/2006, de 1 de diciembre, por el que se establece el sistema arbitral para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad por razón de discapacidad.

Se tiene en cuenta, en esta nueva regulación, lo establecido en la normativa comunitaria —Directiva 2000/43/CE del Consejo, de 29 de junio, y Directiva 2002/73/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de septiembre, que modifica la Directiva 76/207/CE del Consejo— que prevé el establecimiento en los Estados miembros de la Unión Europea de procedimientos de conciliación complementarios a los judiciales y administrativos.

(28) Artículo 16 LIONDAU.

(29) Para consultar otras valoraciones sobre la LIONDAU, vid. CAYO PÉREZ BUENO, L. (dir.), *Nueva legislación sobre discapacidad en España*, Colección CERMI, núm. 9, 2003, pág. 146 y sigs.

tos. De todos ellos, por su vinculación con la propiedad inmobiliaria, centramos nuestro análisis en las innovaciones que supone para la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, que recoge la obligación de la Comunidad de propietarios de realizar las obras de accesibilidad en elementos comunes a favor de personas con discapacidad en los términos que veremos *infra*.

3. DISEÑO PARA TODOS: UN NUEVO PARADIGMA PARA LA PLENA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

3.1. IMPLEMENTACIÓN PROGRESIVA DE UNA NUEVA CULTURA DE LO ACCESIBLE

En plena coincidencia con el espíritu de la Ley 51/2003, y aprovechando igualmente el impulso que supuso el año 2003, Año Europeo de las Personas con Discapacidad, se presentó el I Plan Nacional de Accesibilidad. Por un nuevo paradigma, el Diseño para Todos, hacia la plena igualdad de oportunidades, cuya implementación se prevé entre los años 2004 y 2012 (PNdA) (30).

Aparecen conjuntamente expresadas en el lema del Plan las dos grandes ideas motrices de la lucha por la accesibilidad en los últimos años: el Diseño para Todos y la plena igualdad de oportunidades.

El Diseño para Todos, que parte de la base de que las barreras en el entorno constituyen obstáculos más graves a la participación social que las limitaciones funcionales de la persona, conlleva asumir que la dimensión humana no está definida por las capacidades individuales sino que debe interpretarse de una manera global, donde la diversidad sea la norma (máxime cuando toda persona es susceptible de tener condicionantes en un momento determinado) y no la excepción.

La plena igualdad de oportunidades toma como presupuesto básico que una sociedad que apuesta por el respeto a la diversidad humana y por la equiparación integral de los derechos de todas las personas debe asumir las necesidades de cada uno de forma igualitaria, estableciendo los diseños en función de la diversidad y no de una supuesta normalidad establecida por y para la persona media.

Sin embargo, junto a estas declaraciones programáticas, la realidad más patente refleja que, pese a los esperanzadores avances realizados, falta aún mucho camino por recorrer hasta conseguir naturalizar en la conciencia ciudadana la consideración de la accesibilidad como una materia importante para la calidad de vida de todos. Los retos a superar hasta lograr la implementación global de una nueva cultura de lo accesible son plurales y de muy

(30) PNdA, Aprobado por el MTAS, Secretaría de Estado de Servicios Sociales, Familias y Discapacidad.

<http://accesibilidad.artmedialabs.com/pnda/index.jsp>

distinta naturaleza. Así, el propio Plan alude (31), como primera dificultad, a la dispersión competencial y administrativa, apoyada en la desestructuración y diversificación del poder público competente para organizar los cambios precisos. La diversidad de los sectores implicados y la complejidad de las interrelaciones precisas para la plena accesibilidad suponen una dificultad añadida al logro de los objetivos propuestos. Desde un punto de vista financiero, no son nimias las implicaciones y exigencias económicas que comportan estos objetivos, en particular, la adaptación de espacios edificados y la supresión en ellos de barreras arquitectónicas. Por lo que al marco normativo se refiere, alude específicamente el Plan a la falta de concreción y al carácter abstracto de las disposiciones legales relativas a la integración de la accesibilidad en los planes urbanísticos, tanto para evitar barreras físicas como en el señalamiento de itinerarios accesibles. En cuanto a la ejecución de esta normativa, otra de las particularidades en la actuación sobre la accesibilidad supone la dificultad para imponer esta regulación en espacios de elevada liberalización o en los que se da la intervención de una multiplicidad de agentes, como es el sector de la edificación. Por último, y desde una perspectiva subjetiva, se menciona el desconocimiento de sus derechos por parte de los beneficiarios directos de estas medidas, así como su marginación por una sociedad que suele conferirles una posición pasiva.

El cambio de esta situación y la implementación de un nuevo sistema exige, probablemente, el paso más complicado: la instauración de un nuevo orden de cosas, protagonizado por un profundo cambio en la mentalidad, en la perspectiva y en la actitud de nuestra sociedad, un cambio que pasa, necesariamente, por una mayor identificación con el problema de las barreras, cuya incidencia tendemos a reducir hoy a pequeños grupos de población.

3.2. ANÁLISIS DE LA ACCESIBILIDAD EN EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN

El PNdA parte, en la presentación de sus estrategias y de sus actuaciones concretas, del análisis y del diagnóstico realizados en el Libro Verde y en el Libro Blanco, estructurando el análisis a través de la diferenciación de tres sectores clave: los edificios de viviendas de uso residencial, con específica atención a las zonas comunes, las viviendas y los edificios de uso público.

(31) PNdA, pág. 35, al abordar la accesibilidad en España. Diagnóstico general. Sobre este tema trabaja DEL VAS GONZÁLEZ, J. M., *La accesibilidad arquitectónica en los hogares familiares con situaciones de discapacidad y dependencia*, Comunicación presentada al Congreso Internacional de Hogar y relaciones familiares organizado por UNED-IDADFE y celebrado en Madrid, febrero de 2007. Vid. ALONSO, F., *Los beneficios de renunciar a las barreras. Análisis económico de la demanda de accesibilidad arquitectónica en las viviendas*. Serie Estudios. Observatorio de Discapacidad. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, 1999.

En cuanto a la primera de estas realidades edificatorias, el edificio de viviendas de uso residencial, el análisis se hizo partiendo de la diferenciación de tres espacios distintos susceptibles de verse afectados por barreras a la accesibilidad: el exterior o entorno próximo, el umbral y el interior, es decir, los elementos y servicios comunes. Resulta sorprendente comprobar cómo la totalidad de los edificios evaluados presenta incumplimientos en los criterios legales de accesibilidad exigidos (32).

La práctica totalidad de los edificios incluidos en la muestra presentan obstáculos y barreras en el interior y en el umbral. En concreto, una parte de la elevada tasa de inaccesibilidad en el umbral y el interior se debe al incumplimiento de los criterios de accesibilidad en el grupo de elementos denominadas manipulables, como buzones o portero automático (en especial por su ubicación en altura), frente a los elementos fijos o de difícil remoción, como las escaleras y los anchos de paso (33).

En los edificios de viviendas, los elementos constructivos permanentes y de más difícil remoción, como los cambios de nivel, los escalones y rampas, representan un segundo grupo de barreras que, aunque suponen un porcentaje más bajo de accesibilidad que los llamados elementos manipulables, constituyen la principal barrera para la accesibilidad en el exterior y el umbral. Así, los escalones aislados, sin paso alternativo y las rampas mal diseñadas, por su pendiente excesiva longitudinal, inexistencia de pasamanos o falta de zócalo longitudinal, son muestra de los defectos edificatorios en lo que a accesibilidad se refiere. En cuanto a los anchos de paso, en los umbrales de entrada al portal, el ancho de paso de la puerta es, en numerosas ocasiones, insuficiente, presentando además otros problemas como insuficiente barrido de apertura de la hoja, excesivo peso de la hoja, mecanismos de apertura inadecuados, estrechez o insuficiencia en los espacios libres situados a ambos lados de la puerta. En el interior de los edificios, los ascensores son el elemento común que produce el mayor número de barreras (34), sin perjuicio de

(32) Fuente: Evaluaciones de vivienda proyecto ACCEPLAN. Se han analizado, como pone de manifiesto el Libro Blanco de la Accesibilidad, 499 edificios promovidos entre 1995 y 2000, evaluando y tomando medidas de sus elementos para cotejarlos con los requerimientos de las leyes de accesibilidad.

(33) Según datos publicados en el Libro Verde de la Accesibilidad, los elementos de las zonas comunes en los que se incumple la normativa suelen ser: desniveles en el umbral, características de la puerta de acceso al edificio (ancho, fuerza de apertura, espacio de giro no barrido, mecanismo de apertura, portero automático), existencia de ascensor, desniveles, capacidad de la cabina del ascensor, puerta exterior del ascensor automática, bajada del ascensor al garaje.

(34) Pone de relieve el Libro Verde de la Accesibilidad que en los ascensores, la principal causa de inaccesibilidad es atribuible al diseño del propio ascensor, debido en un 17 por 100 a la insuficiencia del ancho libre de paso, en un 12 por 100 a la insuficiente capacidad de la cabina y a la inadecuada localización de la botonera, excesivamente alta, en el 35 por 100 de los casos. Además, el 72 por 100 de los ascensores carece de numeración de Braille o en relieve.

un pequeño porcentaje de edificios (35), aún subsistentes, que carecen de ascensor pese a estar desarrollados en más de dos plantas.

Del análisis (36) de los espacios interiores de la vivienda resulta que las barreras apreciables son independientes de la tipología edificatoria empleada, observándose la misma proporción y distribución de barreras tanto en las viviendas situadas en edificios multifamiliares como unifamiliares, si bien estas últimas presentan, además, obstáculos específicos derivados de su desarrollo en varios niveles (37). En las viviendas tipo dúplex o unifamiliares, el resultado es de inaccesibilidad total desde el punto de vista de la circulación interior y en zonas ajardinadas privadas o de uso común, tanto por los cambios de nivel como por la anchura de paso. En ninguno de los casos analizados se ha contemplado la reserva o previsión de espacio para la instalación de ascensor o plataforma elevadora, ni la ubicación de un dormitorio con baño accesible en la planta de acceso. La combinación de barreras interiores y exteriores en las viviendas unifamiliares es consecuencia de la conjunción de criterios de mercado, de la falta de normativa específica y de la segmentación de la demanda, constituida por familias jóvenes de reciente formación y con escasa conciencia de las consecuencias futuras o potenciales de las barreras.

Para este estudio, los espacios interiores de la vivienda han sido distribuidos en espacios de circulación interior (accesibilidad de los pasillos que comunican las diversas dependencias de la vivienda y umbrales de acceso) (38) y espacios estanciales [accesibilidad de vestíbulos, distribuidores, estar-comedor, dormitorios, cocinas (39) y baños (40)].

En cuanto al tercer sector, edificios de uso público, del total de la muestra de los inmuebles sometidos al análisis, el 100 por 100 incumple alguno de los requisitos legales de accesibilidad. Los tipos de inmuebles públicos analizados comprenden tanto edificios de uso administrativo como edificios destinados a

(35) 4 por 100 de los edificios estudiados.

(36) Recoge el Libro Blanco de la Accesibilidad, pág. 83, que se ha realizado el análisis sobre planos de una muestra de 172 viviendas promovidas entre los años 1999 y 2000, representativa de las tipologías constructivas habituales y del ámbito territorial del estudio, excluyéndose de la evaluación las viviendas ya habitadas.

(37) Vid. Libro Blanco de la Accesibilidad, págs. 84 y 85.

(38) En estos umbrales, el dato más destacado es la utilización, en baños y aseos, de puertas de paso interior con hojas cuya medida conlleva que las piezas a las que dan acceso sean absolutamente inaccesibles.

(39) El 78,7 por 100 de las viviendas analizadas son accesibles y la aparente inaccesibilidad se resuelve, en muchos casos, con una adecuada distribución del mobiliario. Mención especial requiere, en palabras del Libro Verde, el espacio destinado a tendedero, que produce graves disfunciones desde el punto de vista de la accesibilidad, pues en él se suelen instalar elementos imprescindibles para el uso de la vivienda, como calderas de calefacción y agua caliente sanitaria, lavadora, etc.

(40) El 96 por 100 de los baños de las viviendas analizadas sólo disponen de espacio libre para describir un círculo de diámetro igual o inferior a 1,20 m., lo que significa que prácticamente la totalidad de los baños son inaccesibles.

actividades de ocio, turismo (41) y comercio (42). La tipología de las barreras apreciadas es relativamente pequeña (43), pero su presencia es muy frecuente. Las barreras se encuentran ubicadas básicamente en el interior (44), mientras que los espacios exteriores y umbrales de acceso presentan un nivel de accesibilidad superior. Ahora bien, en la aplicación del concepto de accesibilidad en el diseño y la ejecución de los edificios de reciente construcción evaluados, no se aprecia una tendencia uniforme, y más que a la aplicación consciente de criterios de accesibilidad parecen responder a una sensibilización individual del promotor o del proyectista concretos (45).

En definitiva, el patrimonio edificado muestra hoy un bajo nivel de accesibilidad y esta realidad se traduce a diario en multitud de problemas de independencia para las personas que sufren algún tipo de discapacidad. Esta realidad, que resulta invisible si la medimos con los parámetros de la «normalidad», se pone de relieve sobre todo en la continua ruptura de las llamadas cadenas de accesibilidad en los itinerarios. El desplazamiento físico de una persona, contemplando especialmente el supuesto en que esa persona padezca algún tipo de discapacidad funcional, debe producirse de forma ininterrumpida; el recorrido debe ser íntegramente accesible, desde su origen hasta su destino. Sin embargo, son muchos los «eslabones» o elementos de la cadena que deben ser cuidados para garantizar a toda persona la plena autonomía y la movilidad discrecional, tanto en los espacios privados como públicos, independencia que en el momento actual es, sencillamente, irrealizable.

Todo esto viene a demostrar que la aplicación de los criterios de accesibilidad en la edificación sigue dependiendo, a día de hoy, de multitud de factores, a veces desconectados entre sí, y de la intervención individualizada de los agentes actuantes. La infraaccesibilidad que muestra nuestro patrimonio edificado no es, por otra parte, consecuencia de un escaso desarrollo normativo o de una ausencia o insuficiencia de criterios técnicos. No. La

(41) De los 431 hoteles evaluados, lo que representaba en su momento en torno al 45 por 100 de los existentes, tan sólo tres cumplieron todos los criterios de accesibilidad.

(42) Según consta en el Libro Verde, las evaluaciones se han realizado sobre una muestra de 282 edificios de uso público, con un 55 por 100 de edificios de uso sanitario y educativo y un 21 por 100 de uso administrativo, siendo el resto de usos comerciales y culturales y otros.

(43) Los elementos más conflictivos son la altura de los mostradores, inaccesibles en el 75 por 100 de los casos y el acceso e interior del aseo, inaccesible en el 86 por 100 de los casos. Además, el 35 por 100 de los edificios de uso público analizados no tienen ascensor, siendo los de uso cultural (64 por 100) los que menos disponen de este elemento.

(44) La presencia de suelos deslizantes es el problema más frecuente que afecta a la movilidad interior.

(45) En su compromiso por dar una pronta solución a este problema destacamos el Real Decreto 366/2007, de 16 de marzo, por el que se establecen las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad en sus relaciones con la Administración General del Estado.

causa mayor de esta subsistencia invisible de barreras físicas y arquitectónicas se encuentra en la ausencia de una auténtica toma de conciencia, perseverante y generalizada, del objetivo del Diseño para Todos.

3.3. OBJETIVOS PROPUESTOS PARA SU EJECUCIÓN EN EL SISTEMA NORMATIVO DE LA PRÓXIMA DÉCADA

Para afrontar en los próximos años los problemas derivados de estas carencias en la accesibilidad, son varios los objetivos prioritarios fijados por el PNDA que han sido estructurados en cinco grandes áreas: Consolidar el paradigma del Diseño para Todos y su implantación en los nuevos productos, entornos y servicios y Difundir el conocimiento y aplicación de la accesibilidad; Introducir la accesibilidad como criterio básico de calidad de la gestión pública; Promover la accesibilidad en las nuevas tecnologías; Conseguir un sistema normativo para la promoción de la accesibilidad, completo, eficiente y de elevada aplicación en el territorio y, finalmente, Adaptar progresivamente y de forma equilibrada los entornos, productos y servicios a los criterios de Diseño para Todos.

Cada uno de estos objetivos generales va acompañado de una serie de estrategias meditadamente diseñadas para afrontar los problemas detectados. De todos ellos, centramos nuestro análisis en aquellos que muestran un vínculo más estrecho con el sector edificatorio de uso residencial.

El primero de los objetivos que abordamos se encamina a la consecución de un marco normativo comprometido con la defensa y promoción de la accesibilidad y caracterizado por su eficiencia y alto índice de aplicabilidad. Para ello se propone como estrategia el cumplimiento eficaz de la normativa de accesibilidad, una normativa profusa en España por cuanto que cada Comunidad Autónoma ha desarrollado su propia ley, e incluso su correspondiente desarrollo reglamentario. El principal problema al que dar solución es el constante incumplimiento de esta normativa, cuya escasa aplicabilidad obedece, entre otras razones, al carácter indefinido de los instrumentos que establece, a su desconocimiento por parte de los sectores afectados y a la falta de coordinación de las administraciones responsables de su implementación. Se proponen varios instrumentos de solución. Así, dar a conocer la existencia, el contenido y la importancia de la normativa autonómica y municipal sobre accesibilidad, fomentar el control del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad por las Comisiones de Urbanismo autonómicas y municipales, aplicar las medidas de Disciplina Urbanística (sistema de sanciones y medidas precautorias y correctoras en las que deberían ser incorporados los parámetros de accesibilidad) a los casos de incumplimiento y coordinar la actuación de los distintos niveles administrativos mediante el establecimiento de sistemas y medios de comunicación e información entre ellos.

Como segunda estrategia dirigida al logro de este mencionado objetivo de configuración de un sistema legal completo en materia de accesibilidad se aboga por la adecuación de la normativa vigente, ya que, pese a su talante casuístico e integrador, siguen siendo muchos los edificios nuevos que no cumplen debidamente la regulación de accesibilidad y muchas las obras de reforma realizadas en el patrimonio edificado ya existente que siguen sin aplicar debidamente los parámetros preceptivos. Son vías previstas para la consecución de este objetivo la armonización y unificación de los conceptos y ámbitos objeto de regulación en la normativa de las distintas Comunidades Autónomas, el desarrollo reglamentario del contenido y del carácter jurídico de los Planes Especiales de Accesibilidad (PEAs), para evitar que las prioridades de actuación que define queden sin ejecutar por falta de criterios sobre su gestión y, por último, el refuerzo de la normativa y de la capacidad de acción municipal para el cumplimiento de todas las medidas de accesibilidad mediante la promoción, elaboración y activación de ordenanzas integrales de accesibilidad.

La incorporación de la accesibilidad a la normativa sectorial es la tercera de las líneas estratégicas presentadas. La reglamentación urbanística, marco jurídico básico para la configuración de los espacios urbanos, hace específica referencia a las condiciones que deben cumplir las edificaciones, siendo un instrumento básico por su capacidad para ordenar y regular las condiciones que deben de cumplir estos inmuebles, así como para establecer las obligaciones de todos los agentes implicados en la construcción. Como actuaciones de materialización de este propósito se habla de incorporar los criterios del Diseño para Todos en la normativa urbanística y su aplicación, integrar la accesibilidad en la Ley de Ordenación de la Edificación, revisar y adecuar las Normas Técnicas de la Edificación bajo el criterio del Diseño para Todos y aumentar la inserción de requisitos de accesibilidad en otras normativas de carácter sectorial. Entre los agentes implicados menciona expresamente el PNdA a las Comunidades de Propietarios cuando contempla como actuación la incorporación del análisis de las condiciones de accesibilidad en las Inspecciones Técnicas de la Edificación (ITE).

Se aludía también antes, como objetivo prioritario del PNdA, al propósito de adaptar progresivamente y de forma equilibrada los entornos, productos y servicios a los criterios de Diseño para Todos. En esta dirección se encamina, como estrategias destinada a los inmuebles sometidos al régimen jurídico especial de la propiedad horizontal, la adaptación de edificios de uso residencial. El objetivo nuclear de esta acción es la corrección de las barreras presentes en el patrimonio edificado de uso residencial, al margen de su origen, edad, situación o tenencia y la conservación y mantenimiento de las condiciones de accesibilidad.

Preocupa, en primer orden, la accesibilidad a las viviendas y servicios anejos desde los espacios comunes de la edificación. Por ello, la accesibilidad

debe ser incorporada, como requisito en los espacios comunes, en todas las obras de rehabilitación y remodelación, con la misma categoría que se establece para las condiciones de estabilidad o seguridad. En este sentido, los Planes específicos de Rehabilitación promovidos por la Administración pública deben no sólo incorporar la condición de accesibilidad sino también considerarla como elemento receptor de asistencia técnica y financiera, al mismo nivel que los elementos estructurales. Como agentes implicados en este proceso se mencionan tanto a las Comunidades de propietarios como a los Administradores de fincas, presentes también en la siguiente medida de actuación, la accesibilidad en los espacios privados de aproximación.

La modificación en las tendencias constructivas, caracterizadas en los últimos tiempos por el diseño de tipologías edificatorias abiertas, ha generado la aparición de espacios intermedios entre los espacios tradicionalmente públicos y los edificios. Estos espacios son de titularidad privada y, por tanto, deberían recibir un tratamiento jurídico similar al que establecíamos antes para los elementos comunes de los edificios. Sin embargo, su situación y, sobre todo, su repercusión en el conjunto del medio urbano, requiere una atención diferenciada. Por ello, como componentes de esta actuación, se propone, por una parte, extender el ámbito de aplicación de los PEAs a estos espacios llamados de aproximación, convirtiéndolos en beneficiarios de los requisitos exigidos para los espacios públicos y, por otra, promover la incorporación de los mismos a los Pliegos de Condiciones y ámbitos de estudio de los PEAs.

También en el ámbito de los edificios de uso residencial, pero entendiendo que son agentes implicados, no ya la Comunidad de propietarios, sino los propietarios usuarios, se incorpora, como tercera actuación de esta estrategia, la accesibilidad en viviendas para personas con discapacidad. No obstante, aunque en este ámbito privado de adaptación de la vivienda a los requerimientos específicos de las personas discapacitadas se deba hablar de acciones realizadas a iniciativa de los usuarios, el cauce, apoyo y medios técnicos y financieros para su ejecución son mecanismos imprescindibles para su implementación.

3.4. INTERVENCIÓN DE LOS AGENTES INMOBILIARIOS IMPLICADOS

La participación de los agentes, tanto públicos como privados, en la puesta en marcha de las estrategias y líneas de actuación examinadas cobran una importancia fundamental.

En concreto, el PNdA incluye entre estos agentes a las empresas del sector de la edificación, haciendo referencia con esta expresión a las comunidades de propietarios, administradores de fincas, promotores y técnicos del sector. Y están implicados en este proceso tanto por su actividad profesional como por

sus conocimientos técnicos, de modo que su responsabilidad en la inclusión de soluciones accesibles en los distintos espacios de la edificación les obliga a involucrarse en la gestión y desarrollo de su propia modalidad de intervención, siendo su aportación catalogada de «esencial» (46). Aunque no aparece mencionada de modo expreso, también puede considerarse como actuación propia de los administradores de fincas la asistencia técnica y consultiva.

Tampoco debemos olvidar el papel que deben asumir los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas, que actuarán, siguiendo la terminología empleada por el PNdA, como «facilitadores» del desarrollo de estas actuaciones; su función deberá consistir en servir de puente entre los formadores y los profesionales de su gremio. Su intervención cobra especial relevancia, pues, tanto en la estrategia de la formación como en la estrategia de la incorporación de la accesibilidad en la normativa sectorial.

3.5. HASTA 2020

La implementación del PNdA está prevista hasta 2012, período estimado como suficiente para abordar los profundos cambios que necesita la sociedad para construir un entorno plenamente accesible y abierto a todos. Con la ejecución del Plan se prevé no sólo dar respuesta a unas necesidades propias de un gran colectivo de personas, sino también beneficiar a toda la población y establecer un marco de cooperación interinstitucional que sirva de vía para alcanzar los más que deseables objetivos de las políticas de accesibilidad.

Se ha previsto también, una vez evaluado el impacto y los resultados del Plan 2004-2012, la aprobación de un II Plan Nacional de Accesibilidad, a ejecutar hasta 2020, año en que finaliza el calendario de aplicación de las previsiones contenidas en la Ley de Igualdad de Oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

4. RESPUESTA DE LA NORMACIÓN VIGENTE A LA EXIGENCIA DE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL

4.1. SOLUCIONES INCORPORADAS A LA LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Preámbulo de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad pone de manifiesto que «*La Disposición Adicional tercera modifica*

(46) PNdA, pág. 153.

la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, para obligar a la comunidad de propietarios a la realización de obras de accesibilidad en elementos comunes a favor de personas con discapacidad, y con límite de que tales no exceden del importe de tres mensualidades; en caso contrario, únicamente serán exigibles si han sido aprobadas por acuerdo con la mayoría correspondiente». El contenido concreto de las modificaciones aparece plasmado, tras la reforma, en los artículos 10, 11 y 17 LPH, preceptos cuyo análisis ha sido ya abordado por una más que autorizada doctrina especialista en la materia (47), cuyas aportaciones más relevantes intentaremos sintetizar.

Recogiendo una obligación legal (48) tradicionalmente asumida por la Comunidad de propietarios, aunque regulando con mayor detalle su contenido, dispone el nuevo apartado 1.º del artículo 10 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» (49). La novedad reside, pues, dentro de este

(47) Sobre barreras arquitectónicas y la evolución del concepto de accesibilidad, vid., DOMÍNGUEZ LUELMO, «Las obras de accesibilidad en los nuevos artículos 10, 11 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, tras la Ley 51/2003, de 2 de diciembre», en *El Consultor Inmobiliario*, 5,51, 2004, págs. 2 a 32; TEJEDOR MUÑOZ, «La eliminación de las barreras arquitectónicas en las Comunidades de vecinos», en *El Consultor Inmobiliario*, 14, 2001, págs. 17 a 36; ROCA DORDA, ROCA GONZÁLEZ y CAMPO ADRIÁN, «La accesibilidad total: un nuevo concepto en la superación de barreras» (II), en *Polibea*, 2002, págs. 31 a 36.

Son muchas e interesantes también las propuestas de modificación de estos preceptos sugeridas por distintos autores y expuestas en la *Jornada de estudio sobre la Ley de Propiedad Horizontal* organizada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Madrid, 2005. Algunas de ellas quedarán recogidas en este trabajo.

Para conocer el panorama legislativo existente con anterioridad a la reforma, puede consultarse el trabajo de ROMERO REY, C., *Minusválidos y Propiedad Horizontal*, publicado en http://www.imagina.org/leyes/prop_hor.htm. Vid., en este sentido, LOSCERTALES FUERTES, D., «Los minusválidos y las obras en los elementos comunes», en *Revista Jurídica SEPÍN*, Cuadernos de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal, núm. 152, octubre de 1995, y «Los minusválidos y la doble posibilidad de las obras de adaptación de los elementos comunes», en *Revista Jurídica SEPÍN*, Cuadernos de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal, núm. 159, mayo de 1996.

(48) De hecho, también aparece recogida en el artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en cuyos términos: «Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:

a) Relativos a la funcionalidad:

a.2) Accesibilidad, de tal forma que se 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».

(49) Estas obras son, como pone de relieve LOSCERTALES FUERTES, D., «Propiedad Horizontal. Comunidades y Urbanizaciones», en *SEPÍN*, 7.ª ed., Madrid, 2005, pág. 142, las que afectan de forma sustancial al inmueble y también las necesarias para la habitabilidad, comprendiendo no sólo las reparaciones extraordinarias sino también las repara-

primer apartado, en incorporar a su texto las obras exigidas para hacer el inmueble accesible a las personas afectadas por alguna discapacidad (50). Ahora bien, estas obras de accesibilidad, por sus especificidades, pueden y deben de ser consideradas dentro de las distintos tipos de obras realizables en el seno de una Comunidad de propietarios, como un *tertius genus* entre las necesarias y las útiles. Nos encontramos, además, ante un tipo de obras que suscitan especiales problemas en la Comunidad, de una parte, porque suelen ser costosas (en la mayoría de las ocasiones superiores a tres mensualidades de cuota), y de otra, por la escasa voluntad de los comuneros no afectados a su pago (en especial, propietarios arrendadores y de los locales de negocio). Se hace, por ello, más necesario el establecimiento de criterios claros sobre los sujetos legitimados para su reclamación, sobre su contenido y, en particular, sobre su pago, como medio para garantizar la eficacia de la obligatoriedad inicial de las obras y mejoras de accesibilidad, evitando que por unos u otros mecanismos las últimas y bienintencionadas reformas queden, en la práctica, vacías de contenido.

Matizando esta innovación continúa diciendo el apartado 2.º que «*Asimismo, la Comunidad, 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, vendrá obligada a realizar las 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 tres mensualidades ordinarias de gastos comunes*».

Son muchas las cuestiones de interés que alberga el contenido de esta disposición. En principio, aclara que la relación jurídica sigue estableciéndose entre la Comunidad de propietarios y el comunero titular dominical del elemento privativo en el que viven, trabajan o prestan sus servicios altruistas las personas beneficiarias de las obras, negando, por tanto, a estos últimos, la condición de peticionarios de tales reformas. Y es que la legitimidad para interesar los acuerdos o, en su caso, la obra siguen ostentándola los propietarios, pues el legislador no ha querido conferir la iniciativa de la obra a quien

ciones normales de conservación y mantenimiento del inmueble. Vid. ECHEVERRÍA SUMMERS, «Comentario al artículo 10», en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (coord.), Madrid, 2002, 2.ª ed., pág. 303 y sigs., en cuya opinión se trata de obras encaminadas a mantener la finca en perfecto estado de uso y disfrute y, en su caso, impedir su deterioro.

(50) LOSCERTALES FUERTES, D., «Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley de Igualdad de Oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad», en *Revista Jurídica SEPÍN*, PH-243, enero de 2004, pág. 22. Señala este autor que se añade la expresión «accesibilidad» entre las obligaciones de la Comunidad, con el mismo nivel de exigencia que el resto de los supuestos contemplados por el precepto.

no contribuye con su cuota a la asunción del gasto (51). Además, para que surja esta legitimación en el peticionario es imprescindible una relación de permanencia de la persona beneficiaria en el inmueble.

Las personas beneficiarias de las obras exigidas para la accesibilidad del inmueble son, de una parte, las que específicamente se mencionan en este precepto, es decir, personas discapacitadas que vivan (al margen del título jurídico que les vincule con la finca o con su titular), trabajen o presten sus servicios altruistas en el inmueble (52). Para delimitar el ámbito subjetivo de aplicación de esta norma deberá tenerse en cuenta el artículo 1.2 de la Ley 51/2003 (53) y el Real Decreto 1414/2006, de 1 de diciembre, por el que se determina la consideración de persona 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 (54).

Se establece, como novedad y a los efectos de la exigibilidad de las obras de accesibilidad, la equiparación con los discapacitados de las personas mayores de setenta años (55). Sin embargo, con la reciente entrada en vigor de

(51) Vid. MORETÓN SANZ, M.^a F., «El patrimonio especialmente protegido y la obligatoriedad de las obras de accesibilidad en la propiedad horizontal: ámbito subjetivo y beneficiarios de su tutela civil», en *Perspectivas del Derecho de Familia en el siglo XXI*, LASARTE ÁLVAREZ (dir.), Sevilla, 2005, pág. 26 y sigs.

(52) La inclusión de este colectivo en el texto definitivo de la norma se debe a la Enmienda número 114, presentada en el Congreso de los Diputados para hacer referencia a aquellas personas que también pueden quedar afectadas por las situaciones que exigen la supresión de barreras arquitectónicas pero que acuden a la vivienda no por una relación laboral sino para prestar servicios voluntaristas o altruistas. Vid. MAGRO SERVET, V., «Guía práctica de propiedad horizontal», en *SEPÍN*, 2004, pág. 150.

(53) Artículo 1.2 LIONDAU: «A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas personas a quienes se les haya reconocido un grado de minusvalía en grado igual o superior al 33 por 100. En todo caso, se considerarán afectados por esta minusvalía los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad».

(54) Sobre el reconocimiento del grado de minusvalía, vid. MORETÓN SANZ, M.^a F., *op. cit.*, pág. 27 y sigs. Destacamos también la SAP de Barcelona de 3 de febrero de 2005, SP/SENT/67759, en la que se recoge que el concepto de minusvalía a tener en cuenta deber ser el funcional con independencia de su reconocimiento administrativo. Vid. SSTs de 13 de julio de 1994, 5 de julio de 1995, 13 de julio de 1997 y 28 de septiembre de 2006, SP/SENT/97795.

(55) De hecho, la STS de 28 de septiembre de 2006, SP/SENT/97795, alude expresamente a la doctrina jurisprudencial que ha asimilado los ancianos o personas con enfermedades que dificulten de manera importante la subida de las escaleras del inmueble a las personas con minusvalías (SSTS de 5 de julio de 1995 y 22 de noviembre de 1999); todo ello en el marco de la función social que ha de cumplir la propiedad y para hacer efectivo a las personas minusválidas el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de conformidad con los artículos 47 y 49 de la Constitución Española.

la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, probablemente debería hacerse una interpretación más flexible de la exigencia de esta edad concreta, toda vez que esta nueva norma entiende por dependencia «*el estado de carácter permanente en que se encuentran las personas que, por razones derivadas de la edad, la enfermedad o la discapacidad, y ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, precisan de la atención de otra u otras personas o ayudas importantes para realizar actividades básicas de la vida diaria o, en el caso de las personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental, de otros apoyos para su autonomía personal*» (56). Además, las personas en situación de dependencia disfrutarán de todos los derechos establecidos en la legislación vigente, y con carácter especial, tendrán derecho «*A la igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, en cualquiera de los ámbitos de desarrollo y aplicación de esta Ley*» (57).

Por último, también deben entenderse comprendidas dentro del ámbito subjetivo de aplicación del artículo 10 LPH a las personas a quienes corresponda este derecho por disponerlo así la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, en cuyos términos «*Serán beneficiarios de las medidas previstas en el presente Ley, quienes, padeciendo una minusvalía de las descritas en el artículo siguiente (58), sean titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas*».

Como consideraciones críticas finales, entendemos, sin embargo, que serán muchas las ocasiones en que el propietario, bien por tener el piso arrendado con renta baja o cedido en precario o gravado con usufructo, no

En relación con la acreditación de la edad por medio de DNI a los efectos de solicitar la supresión de barreras arquitectónicas, vid. SAP de Valencia de 29 de septiembre de 2004, SP/SENT/67953.

(56) Artículo 2.2 de la Ley 39/2006.

(57) Artículo 4.2.k) de la Ley 39/2006.

(58) Artículo 3 de la Ley 15/1995: «*Los titulares y usuarios, a los que se refiere el artículo anterior, tendrán derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma desde la vía pública, siempre que concurren los siguientes requisitos:*

Ser 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.

Ser necesarias las obras de reforma en el interior de la finca urbana o en los pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos, siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio».

tendrá el más mínimo interés en que se realicen las obras de accesibilidad (máxime si tiene que hacer algún desembolso económico), de modo que, pese a la solicitud de los ocupantes no requerirá a la Comunidad para la realización de las mencionadas obras necesarias de accesibilidad. Para evitar, en estos casos, problemas de legitimación, parece más que conveniente coordinar el artículo 10.2 LPH con la Ley 15/1995 y extender esa legitimación a los ocupantes del inmueble, cualquiera que fuere su título de posesión (59).

En cuanto al ámbito objetivo de la exigibilidad, se establece una doble limitación ya que, de una parte, sólo podrán pretenderse obras 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 y, de otra, su importe total no podrá exceder de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. En la interpretación de la expresión «*obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad*», quizá sería pertinente recordar el concepto de «ajuste razonable» al que aludíamos *supra*, y que explicita el artículo 7 de la Ley 51/2003, entendiéndolo como medidas de adecuación del ambiente físico a las circunstancias particulares de las personas discapacitadas para que, sin suponer una carga desproporcionada para el resto de los propietarios, se facilite la accesibilidad y la participación de los discapacitados en igualdad de condiciones con los demás (60).

También en la delimitación del importe máximo que tienen obligación de asumir los comuneros parecen haberse tenido en cuenta los criterios legales fijados por dicho artículo 7, es decir, los costes económicos que la acometida de la medida supone, los efectos discriminatorios que su no adopción implica para las personas con discapacidad, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica, en este caso la Comunidad de propietarios, y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Sin embargo, se ha criticado, y con razón, el establecimiento de este límite, habiendo sido calificada la medida como de discriminación negativa para las personas con discapacidad pues, lejos de serles beneficiosa, la norma que comentamos les impide exigir de la Comu-

(59) Es destacable el amplio criterio mantenido por la SAP de Burgos de 9 de abril de 1998 cuando expone que, «el concepto de minusvalía no ha de entenderse en sentido formal, esto es, que requiera de una declaración administrativa o judicial para su existencia, sino que por tal se ha de entender la falta de aptitud objetiva para realizar las funciones propias de una persona dotada de sus facultades normales».

(60) Vid. SAP de Barcelona de 23 de marzo de 2006, SP/SENT/97143, que expone: «la instalación de rampa en el portal del edificio, con el objeto de suprimir barreras arquitectónicas que dificultan el acceso o movilidad de personas con minusvalía, debe reputarse como una obra no sólo adecuada en atención al espíritu social y solidario, sino siempre necesaria, pues la supresión de todo tipo de obstáculos que dificulten la movilidad y desplazamiento de cualquier duda clara constituye siempre una necesidad social». También SAP de Vizcaya de 22 de marzo de 2003, SP/SENT/92261.

nidad la realización de las obras que superen este importe, toda vez que al resto de los propietarios sí se les permite el ejercicio de las acciones oportunas para que la Comunidad cumpla con las obligaciones derivadas del apartado 1.º del artículo 10 (61). Pueden, por tanto, acudir a la vía judicial para que se cumpla la normativa en relación con la estructura, estanqueidad, habitabilidad y seguridad, con independencia de la cuantía.

Si en el ejercicio de esta pretensión fuese necesario acudir a los Tribunales, el procedimiento pertinente sería el proceso ordinario contemplado en el artículo 249.1.8.º LEC, que ha venido a modificar la pertinencia del juicio verbal previsto por la Ley 15/1995 (62). Recientemente ha sido aprobado el Real Decreto 1417/2006, de 1 de diciembre, por el que se establece el sistema arbitral para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad por razón de discapacidad. En el mismo se dispone que el sistema arbitral se establece, sin formalidades especiales, para atender y resolver con carácter vinculante para ambas partes, las quejas o reclamaciones de las personas con discapacidad en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, siempre que no existan indicios racionales de delito, todo ello sin perjuicio de la protección administrativa o judicial que en cada caso proceda. El sometimiento de las partes al sistema arbitral será voluntario y deberá constar expresamente por escrito. En él se comprenderán las quejas y reclamaciones de las personas con discapacidad, entre otras materias, en la edificación.

Por último, y como garantía especial para la Comunidad, dispone el apartado 5 que *«Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad, a que se refiere el presente artículo, estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales»*. En concreto, los gastos derivados de la realización de las obras de accesibilidad, siempre que no excedan del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, son obligatorios para cada propietario y en caso de impago serán de aplicación las garantías arbitradas a favor de la Comunidad por el artículo 9.1.e), es decir, se establece la preferencia de los créditos derivados de la obligación de con-

(61) LOSCERTALES FUERTES, D., «Propiedad Horizontal», *op. cit.*, pág. 143.

(62) Artículo 6 de la Ley 15/1995: *«1. Comunicada en el tiempo y forma señalados la oposición a la ejecución de las obras de adecuación, o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil. El procedimiento se sustanciará por los trámites del juicio verbal. Acreditados los requisitos establecidos en la presente Ley, mediante las oportunas certificaciones, el juez 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.*

2. Las sentencias dictadas en estos juicios verbales serán recurribles conforme al régimen establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la única salvedad de que el recurso de apelación se interpondrá en un solo efecto».

tribuir al sostenimiento de los gastos generales y la afección real del inmueble, tras su transmisión, al pago de los gastos generales adeudados a la Comunidad por el titular anterior (63).

A modo de enjuiciamiento crítico se ha de reseñar que el pago de los gastos de realización de las obras de conservación y de accesibilidad no está adecuadamente regulado, tanto por el propio contenido del artículo 10.5 LPH, que hace referencia únicamente a la afección del local o vivienda al pago, sin regular cuál es el objeto de ese pago, y si se incluye la instalación de los dispositivos o mecanismos o sólo su mantenimiento o ambos conceptos, como por su necesaria concordancia con el artículo 11.3 LPH, regulador de las obras útiles, y con el artículo 17.1.º5 LPH, donde se dice que los acuerdos obligaran «a todos los propietarios». Si después de la Ley 51/2003, el acuerdo de supresión de barreras sólo precisa para su adopción del voto favorable de la mayoría de los propietarios, la laguna legislativa del artículo 10 LPH está en determinar cómo y por quién se pagan los gastos de la instalación y de conservación de los instrumentos necesarios para eliminar las barreras que impiden la movilidad en el inmueble de personas mayores o con discapacidad (64). Se considera, por todo ello, necesario clarificar la jurisprudencia contradictoria (65) sobre las obras necesarias y su pago por los locales de negocio.

Pasamos ya a realizar unas breves consideraciones exegéticas de las innovaciones incorporadas al texto del artículo 11 LPH tras la reforma aportada por la Ley 51/2003. En concreto dispone el apartado 1.º que «*Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características*», incluyendo, como novedad, el concepto de accesibilidad y haciéndolo en plena equiparación con las nuevas instalaciones, servicios y mejoras exigidas para el perfecto estado del inmueble.

Consecuencia de ello es la adición del apartado 3.º, nuevo apartado que es el que nos interesa como verdadero artífice de la protección concedida a las personas discapacitadas. En él se pone de relieve que «*Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la Co-*

(63) Vid. DEL VAS GONZÁLEZ, J. M.ª, *La morosidad en la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Pamplona, 2004, pág. 163 y sigs., donde se trata en profundidad la obligación de contribuir al pago de los gastos generales del inmueble y sus garantías.

(64) En especial para la colocación de rampas mecánicas y sobre todo de ascensores, pues es notorio que su importe excederá de tres mensualidades en casi todos los casos y que los locales de negocio invocarán cláusulas de exención total o parcial para excluir su obligación de pago.

(65) Vid. SAP de Salamanca de 17 de junio de 2000; SAP de Málaga de 19 de abril de 2004; SAP de Zaragoza de 18 de noviembre de 2002; SAP de Burgos de 12 de mayo de 2003; SAP de Madrid de 2 de julio de 2004; SAP de León de 31 de marzo de 2004; SAP de Alicante de 17 de octubre de 2002.

munidad quedará obligada al pago de los gastos aún cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes». La diferencia con el artículo 10 se encuentra en que partimos ahora del hecho de que la Junta de propietarios ha decidido adoptar el acuerdo favorable a la realización de las obras de accesibilidad, acuerdo que implica, según la prescripción legal, que «*la Comunidad*» queda obligada a contribuir económicamente, sin poder exonerarse del pago. No obstante, el tratamiento verdaderamente ventajoso para los discapacitados respecto del resto de los comuneros estriba en la no aplicación para estas obras del límite cuantitativo de las tres mensualidades de gastos ordinarios, que sí opera, sin embargo, para los demás supuestos contemplados en el apartado 2.º del artículo 11 (66).

Ahora bien, teniendo en cuenta que la Ley 51/2003 no sólo trajo consigo la reforma de los artículos 10 y 11 en el sentido que estamos estudiando, sino que modificó también la redacción del artículo 17.1.3, parecería necesario en futuras reformas de la LPH llevar a cabo los ajustes técnicos precisos para lograr la plena armonización de todos estos preceptos de cara a evitar interpretaciones plurales de los mismos con la consiguiente contraposición entre criterios jurisprudenciales (67). Se trataría, en primer término, de clarificar el régimen de mayorías necesario para la válida adopción de acuerdos en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, evitando las dudas que pueda suscitar al respecto la expresión «*sin perjuicio...*» empleada por el artículo 17, en los términos que veremos *infra*. Sería también pertinente concretar los sujetos obligados al pago de las obras e instalaciones de accesibilidad, así como su contenido, pues si estas obras de accesibilidad, como apuntábamos antes, deben considerarse como una tercera especie dentro de las obras de la Comunidad por sus peculiaridades propias, el acuerdo válido de instalación de dispositivos mecánicos que favorezcan la comunicación con el exterior y la realización de obras de accesibilidad obliga a su

(66) «*Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.*»

En este sentido resulta de interés la SAP de Palencia de 22 de junio de 2006, SP/SENT/96293, que expone que al tratarse de la construcción de una rampa en el portal para mejorar el acceso al edificio, no rige la limitación contenida en el artículo 11.2 LPH y, en consecuencia, se haya opuesto o no el propietario, una vez aprobado el acuerdo por la mayoría correspondiente, y aún cuando el gasto exceda de tres mensualidades de cuota, quedan obligados todos los copropietarios a contribuir al coste de esas obras de accesibilidad, aun cuando hayan votado en contra o se hayan opuesto a las mismas.

(67) Entre otras, SAP de Málaga de 26 de julio de 2004, SAP de Valencia de 11 de marzo de 2002, SAP de Asturias de 15 de abril de 2002, SAP de Zaragoza de 10 de mayo de 2004 y SAP de Madrid de 13 de julio de 2004.

pago a todos los comuneros, aunque hayan votado en contra y aunque hayan hecho constar en el acta su voto en contrario, pues sólo así se consolida un mecanismo verdaderamente efectivo para lograr lo preceptuado en los artículos 11.3 y 17 LPH.

Cerrando el círculo de los preceptos afectados por la reforma operada por la Ley 51/2003, dispone el artículo 17.1.3. 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»*.

En este párrafo tercero, manteniéndose el mismo contenido, se añade una nueva y confusa referencia a los artículos 10 y 11, probablemente con la intención, por parte del legislador, de diferenciar el contenido y finalidad de estos preceptos de las obras dirigidas a la supresión de barreras arquitectónicas, impliquen o no la modificación del título constitutivo. Aunque los artículos 10 y 11 empleen el término accesibilidad y el artículo 17 utilice la expresión de barreras arquitectónicas, entendemos que nos encontramos ante cualquier tipo de obra exigida por la accesibilidad del inmueble; los conceptos comparten una misma finalidad: facilitar el acceso a las personas discapacitadas.

Respecto del *quórum* exigible para la válida adopción del acuerdo, entiendo de la doctrina (68) que, salvo en aquellos casos en que las obras, mejoras o nuevas instalaciones supongan la modificación del título constitutivo, el precepto que deberán aplicar las Comunidades que verdaderamente deseen favorecer a los propietarios o personas discapacitadas que residan en el inmueble será el artículo 11, ya que, por aplicación de la regla 3.^a del artículo 17, es suficiente la mayoría simple con independencia de la cuantía de la derrama extra y sin necesidad de alcanzar la mayoría cualificada sobre el total de propietarios y de cuotas que exige el artículo 17.1.3 LPH (69).

(68) Tales son las palabras empleadas por LOSCERTALES FUERTES, D., «Propiedad Horizontal», *op. cit.*, págs. 161 y 249. No obstante puede comprenderse el alcance de la pluralidad de posicionamientos doctrinales si se consulta la Encuesta Jurídica, SEPÍN, PH-245, marzo de 2004, pág. 3, ante la siguiente problemática: «La Disposición Adicional Tercera de la Ley 51/2003, que reforma la LPH, no contiene una aclaración para distinguir qué obras son las que se pueden incluir en los artículos 11 y 17. Por lo tanto, en principio, para cualquier tipo de obra necesaria o requerida para “accesibilidad” bastará el acuerdo de la mayoría simple, aplicando el artículo 11.1, pero el artículo 17, regla 1.^a, que se refiere a la supresión de “barreras arquitectónicas” fija el *quórum* de la mayoría del total de propietarios, lleven o no consigo la modificación del Título. ¿En qué condiciones o supuestos debe ser aplicada cada uno de dichas normas legales?».

(69) LOSCERTALES FUERTES, D., «Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal...», *op. cit.*, 2004, apunta al respecto que, en principio, parece que el artículo 17.1 debería reser-

Sin embargo, por aplicación de esta última norma resulta que, ante un supuesto idéntico, pues la variación terminológica no puede alterar su auténtica naturaleza de obras de accesibilidad, se está exigiendo una mayoría superior a la requerida en el artículo 11. Por ello sería pertinente, para evitar esta incoherencia, que en próximas reformas se diese a este tipo de acuerdo el mismo tratamiento que los acuerdos sobre administración (70). No parece que pueda alegarse que en el artículo 17 LPH se permita, como un hecho diferenciador, la modificación del título constitutivo y de los estatutos porque no alcanza a entenderse que las obras de accesibilidad a las que se refiere el artículo 11.3 LPH no supongan, en alguna medida, la modificación del título constitutivo o de los estatutos (71).

A modo de recapitulación, podemos decir que el régimen jurídico establecido por la Ley 51/2003 para la realización de obras de accesibilidad en elementos comunes de edificios con destino residencial dirigidas a permitir un uso adecuado a las personas con discapacidad exige combinar el régimen de los acuerdos, la imputación de gasto y las consideraciones incorporadas a la Ley 15/1995. De todo ello resulta que si el importe del gasto no es superior al límite de las tres mensualidades de cuota, la Comunidad tendrá la obligación legal de proceder, al margen de que se haya adoptado o no un acuerdo favorable en tal sentido, tanto a la realización de la obra como al pago de la misma, previa

varse sólo para cuando haya creación de nuevos servicios que lleven consigo la modificación del Título, pero no se debe pasar por alto que también se contempla en el precepto la posibilidad de obras y de que no sea necesario rectificar dicho Título. Además, como los conceptos de nuevas instalaciones y mejoras también se incluyen en el artículo 11, es evidente que la utilización de este último precepto es mucho más aconsejable, pues en el artículo 17 la mayoría es cualificada y debe lograrse contando todos los propietarios y sobre el total de coeficientes.

(70) A ellos se refiere la norma 4.^a del artículo 17 como una categoría residual al expresar «los demás acuerdos». También así parece entenderlo la SAP de Sevilla de 14 de abril de 2003, cuando expone que: «Los restantes acuerdos que no tengan estas finalidades específicas podrán adoptarse por el voto de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen a la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. (...) Así son de recordar las obras de construcción de una rampa para uso de personas afectadas de minusvalías o simplemente ancianas, o afectadas por algún traumatismo que implique limitación temporal de movimientos, o bien simplemente para el paso de coches para bebés, carritos de compra, maletas o cualesquiera otros elementos provistos de algún tipo de rodamiento cuyo transporte por la escalera fuera difícil o molesto».

(71) Recogiendo esta misma idea de fondo LOSCERTALES FUERTES, D., «Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal...», *op. cit.*, 2004, en sus consideraciones críticas al artículo 17, regla 1.^a, argumenta que este precepto no refleja cuándo realmente la nueva instalación supone la modificación del Título, pues precisamente para los discapacitados el artículo 11.1 hace referencia a mejoras y nuevas instalaciones. De ahí, dice, que no se llegue a comprender la diferencia real y jurídica con el artículo 17, regla 1.^a La diferencia puede estar en que sólo cabe la imposición de servidumbres si hay acuerdo de esta mayoría cualificada, pues así lo refleja el artículo 9.1.c).

comunicación del propietario discapacitado o en cuyo piso se encuentren las personas afectadas por dicha discapacidad (72). Basta, pues, con la solicitud que formule el propietario a los órganos rectores de la Comunidad para que ésta se encuentre, en principio, obligada a sufragar su realización.

Si el coste de la instalación supera el límite cuantitativo de las tres mensualidades, se entiende que la obra de accesibilidad no es exigible a la Comunidad por la sola voluntad del propietario del espacio privativo. La ejecución de la obra exigirá entonces el acuerdo válidamente adoptado por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. En este caso, prestado el consentimiento por parte de la Junta, todos los propietarios quedarán obligados al pago de la totalidad de los gastos.

Por último, si el importe de los gastos de las obras supera el límite de las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes y la Comunidad no llega a adoptar el acuerdo para su ejecución, las personas afectadas por la discapacidad conservarán la posibilidad de ejecutar el procedimiento para la eliminación de barreras arquitectónicas que contempla la Ley 15/1995, de 30 de mayo, o acudir a la legislación prevista por cada Comunidad Autónoma en el ámbito de su respectiva competencia (73). Pero, en este último supuesto, los gastos deberán ser asumidos y sufragados por parte del peticionario de las obras de adaptación.

4.2. LAS SOLUCIONES PROPUESTAS DESDE EL PNDA

La reforma normativa operada por la Ley 51/2003 debe tener como instrumento de apoyo en su aplicación las numerosas orientaciones recibidas desde el PNDA que muestra una preocupación específica por los programas de adaptación a seguir en los edificios residenciales, tanto en los espacios privados de aproximación, como las zonas comunes y, como no, en el interior de las propias viviendas habitadas por personas de movilidad reducida.

(72) En este mismo sentido se pronuncia MAGRO SERVET. V., *op. cit.*, 2004, pág. 160, cuando afirma que no se trata de una facultad de la comunidad hacer las obras de reforma, puesto que si el peticionario está legitimado y las obras se incardinan claramente como obras «*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*», existe obligación legal de ejecutar las obras si la cuota de instalación no excede del importe de tres mensualidades ordinarios de gastos comunes.

(73) «Esta norma, señala MORETÓN SANZ, M.^a F., *op. cit.*, pág. 31, que no ha sido expresamente derogada, en su Disposición Adicional Única prescribe que: “*La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8 de la Constitución, y será de aplicación en defecto de las normas dictadas por las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias en materia de Derecho Civil, Foral o Especial, de conformidad con lo establecido en los Estatutos de Autonomía*”».

Respecto de los edificios de uso residencial, la presencia de los agentes implicados cobra para esta norma especial importancia, haciéndose hincapié en que el Administrador de fincas, el Presidente de la Comunidad o ambos, actuando conjuntamente, constituyen un elemento catalizador y canalizador de la necesidad ineludible de que las zonas comunes sean accesibles.

Los Ayuntamientos o, en su defecto, las Comunidades Autónomas, se presentan como interlocutores de dichos agentes, debiendo asumir obligaciones dirigidas a la aportación de asistencia técnica y financiación necesaria para lograr la realización de estos objetivos. Se insiste en que la Ley de División Horizontal no debe ser nunca una traba en la ejecución de lo necesario. La prioridad de las adaptaciones debería tener un origen censal en función de la edad de los habitantes, siempre que se realice bajo el auspicio del Ayuntamiento o, en otro caso, marcado por la demanda de las Comunidades de propietarios exteriorizada a través de sus interlocutores.

Por último, dentro de las propuestas relativas a planes y programas, se recoge expresamente la conveniencia de mejorar la adopción de acuerdos sobre las condiciones de accesibilidad en la Ley de División Horizontal, entendiendo que cualquier reforma en la Comunidad de vecinos, necesaria para las personas con discapacidad, deber tener el acuerdo inmediato de los copropietarios sin requerir para ello una mayoría simple en Junta de Propietarios (74).

5. LAS NUEVAS EXIGENCIAS DERIVADAS DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA TODOS

5.1. EXIGENCIAS APRECIABLES EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Analizadas, pese a su trascendencia, en la proporción permitida por el alcance del presente trabajo las disposiciones de la LPH afectadas por la Ley 51/2003, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, surge un primer comentario crítico aunque, sin duda alguna, de espíritu constructivo. Los preceptos sobre los que hemos centrado nuestro estudio, artículos 10, 11 y 17 LPH se centran exclusivamente en la preocupación que tanto para la Comunidad como para el propietario discapacitado o relacionado de algún modo con la persona discapacitada que habite el inmueble supone la acometida de las obras de accesibilidad y la instalación de dispositivos mecánicos o electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior. Su comunicación con el exterior;

(74) Vid. Libro Blanco de la Accesibilidad, publicado por MTAS, febrero de 2003, pág. 204 y sigs., recogiendo numerosas recomendaciones técnicas adicionales para incorporar en la normativa o documentos técnicos de accesibilidad en la edificación.

pero, ¿y su comunicación con el interior, con la vida interna de la Comunidad, con el resto de propietarios, con los órganos representativos de aquella?, ¿qué ocurre con su derecho a recibir citaciones, notificaciones y comunicaciones de toda índole relacionadas con la Comunidad?, ¿cómo pueden ejercitar estos propietarios discapacitados su derecho de voto?, ¿cómo pueden hacer oír su voz en la celebración de la Junta o escuchar la opinión de los demás comuneros?, ¿cómo pueden leer la convocatoria para la Junta o el acta cerrada con lo acontecido en ella?, ¿cómo pueden acceder a la información publicada en el tablón de anuncios?, ¿cómo pueden, en definitiva, ser un propietario más, ejercitando su derecho de propiedad en plena igualdad de oportunidades con los demás cuando su discapacidad no es física, cuando su limitación no afecta a su movilidad sino que se encuentra en una situación de discapacidad sensorial y su limitación es auditiva o cognitiva o padece de ceguera o de una deficiencia visual? ¿Y qué ocurre cuando este propietario no es discapacitado sino simplemente una persona mayor, que en la mayoría de los casos vive sola y se encuentra en una circunstancia discapacitante que probablemente ya no es de carácter transitorio?, ¿deben estas personas acudir necesariamente al mecanismo de la representación en el ejercicio de su derecho a asistir y votar a las Juntas?, ¿deben renunciar a su derecho a la información sobre lo que acontece e interesa a su propiedad por hallarse limitado sensorialmente para acceder a los datos o debe depender de que otras personas quieran ponerle al corriente de una información que puede ser incluso de carácter reservado o privado, como su estado de cuentas con la Comunidad? ¿De verdad se puede hablar, tras la última reforma de la LPH operada en 2003, de igualdad de oportunidades en el seno de las Comunidades de propietarios o «simplemente» se ha preocupado el legislador de garantizar la supresión de las barreras arquitectónicas como mecanismo para lograr la accesibilidad universal?

5.2. AÑO EUROPEO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA TODOS. UN BUEN MOMENTO

Qué duda cabe de que parece llegada la hora de dar un paso más. Y para ello, el contexto más adecuado viene dado tanto por la celebración en este año 2007 del Año Europeo de la Igualdad de Oportunidades para Todos como por la normativa internacional recientemente aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas y a cuya ratificación está exhortado nuestro país.

Recordemos, pues con estas consideraciones iniciábamos el presente trabajo de investigación, que en España el Año Europeo tiene como objetivos prioritarios y que ahora podemos ya referir específicamente al sector inmobiliario, la recopilación y divulgación de la normativa española actualmente

vigente en materia de no discriminación, la sensibilización ciudadana en relación con el ejercicio real de los derechos de igualdad en el ámbito público y privado, la creación de espacios de participación y debate para estimular y recoger propuestas en relación con la no discriminación y la promoción de las aportaciones que todos los colectivos implicados están haciendo al conjunto de la sociedad. Se busca, en última instancia, sensibilizar y concienciar sobre la importancia de la construcción de una sociedad de convivencia, vertebrada en los valores de la solidaridad, el respeto mutuo y la no discriminación, valores que son plenamente aplicables en el seno de las Comunidades de propietarios (75).

5.3. LA CONVENCIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD. ADELANTARNOS AL FUTURO

Pero además, desde la perspectiva supranacional, se invita también a las naciones a reconocer que la discapacidad es un concepto en evolución y que las limitaciones de estas personas resultan no sólo de sus propias deficiencias individuales, sean éstas físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, sino también de su interacción con las barreras debidas al entorno y a la actitud de los demás, impidiéndoles su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones. En esta dirección, la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad aprobada por la Asamblea General de la ONU en diciembre de 2006, se presenta como un instrumento jurídico de carácter obligatorio que ampara a las personas discapacitadas.

Quizá pueda alegarse que el contenido de la Convención no difiere sustancialmente de documentos anteriores. Los países que la ratifiquen tendrán que modificar o derogar leyes para adecuarse a sus exigencias en materia de Igualdad de oportunidades, concienciar a su población desde las primeras edades y dotar de recursos hasta el máximo disponible y si fuera necesario en el marco

(75) GALLEGO BRIZUELA, C., *Guía práctica de Comunidades de propietarios*, 6.ª ed., Lex Nova, 1999, pág. 28, presenta un interesante enfoque de la Comunidad de propietarios, como reflejo y escuela de la convivencia ciudadana. Siguiendo a este autor, DEL VAS GONZÁLEZ, J. M., «La morosidad...», *op. cit.*, 2004, pág. 35, reconoce «la verdadera trascendencia y alcance que tiene el análisis del mecanismo jurídico encargado de poner en marcha el funcionamiento de esta institución, tanto desde una óptica sociológica como incluso política, ya que, dejando al margen de toda consideración la familia, base indiscutible del organigrama jurídico-social, la Comunidad de propietarios puede ser considerada “el núcleo primario de relación humana para esa mayoría de personas que vive en centros urbanos”. Por ello, el funcionamiento de estos pequeños núcleos de relaciones de vecindad puede servir, perfectamente, como termómetro de la convivencia ciudadana misma, debiéndose tomar conciencia de que las conductas y males que, en muchos casos, hacen prácticamente inviable esa relación básica “son, en esencia, los mismos que potencialmente fragilizan el entendimiento y la paz sociales”».

de la cooperación internacional. Sin embargo, lo más trascendente no es tanto el contenido como su naturaleza convencional; no estamos, pues, ante una mera declaración programática o ante una simple recomendación, sino ante un pacto internacional preceptivo, vinculante y con potencialidad coactiva (76), aunque el aparato fiscalizador y, en su caso, sancionador, sea todavía frágil e insuficiente, como en general lo son los aparatos fiscalizadores y sancionadores de los demás pactos internacionales de las Naciones Unidas (77).

Como criterio hermenéutico destinado a arrojar luz en la interpretación concreta de algunas disposiciones de la Convención, subrayamos la importancia del concepto de «discriminación por motivos de discapacidad» que expresamente presenta esta norma (78), comprendiendo en él *«cualquier distinción, exclusión o restricción por motivos de discapacidad que tenga el propósito o el efecto de obstaculizar o dejar sin efecto el reconocimiento, goce o ejercicio, en igualdad de condiciones, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales en los ámbitos político, económico, social, cultural, civil o de otro tipo. Incluye todas las formas de discriminación, entre ellas, la denegación de ajustes razonables»* (79).

(76) Es importante destacar que las declaraciones son meras recomendaciones mientras que los tratados son pactos internacionales preceptivos, vinculantes y con potencialidad coactiva. A veces los tratados reciben otras denominaciones (Acuerdo, Convención, Carta, Pacto, protocolo, etc.) pero no por ello dejan de ser considerados como tratados. Vid. PEÑA, M., «Introducción a las declaraciones, convenios e informes internacionales en materia de minusvalías», en MUÑOZ MACHADO, S. y LORENZO, R. (dirs.), *Código Europeo de las Minusvalías*, Madrid, Escuela Libre Editorial, 1996, pág. 3.

(77) En esta Convención se prevé un mecanismo no contencioso de presentación de informes de los Estados Parte ante el Comité de Derechos de las Personas con Discapacidad que se creará al efecto (art. 34) y que, a su vez, hará un informe cada dos años ante la Asamblea de la ONU (art. 39). Además se prevé un mecanismo cuasi contencioso: un Protocolo Opcional en virtud del cual las personas físicas podrán presentar quejas ante el citado Comité cuando en su país no se haya respetado la Convención. De manera que cada país podrá decidir entre ratificar o no la Convención y una vez ratificado, entre ratificar o no el Protocolo Opcional.

En cuanto a la validez que los tratados y acuerdos internacionales tienen en España es preciso acudir a los artículos 10.2 CE en cuyos términos: *«Las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce, se interpretarán de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España»*, y 96.1 CE que recoge que: *«Los tratados internacionales válidamente celebrados, una vez publicados oficialmente en España, formarán parte del ordenamiento interno. Sus disposiciones sólo podrán ser derogadas, modificadas o suspendidas en la forma prevista en los propios tratados o de acuerdo con las normas generales del Derecho internacional»*. Esta norma afecta a todo el título primero, incluido el artículo 49. Este artículo 96.1 CE significa que en España los particulares pueden invocar ante los jueces y tribunales españoles los derechos que reconozca cualquier tratado, siempre que dicho tratado se haya concluido válidamente por el Estado español y se encuentre publicado oficialmente.

(78) Artículo 2.

(79) Entiende este artículo 2 por «ajustes razonables»: *«las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o in-*

En cuanto al contenido preciso de la Convención y su relación con la plena igualdad de oportunidades y participación efectiva de los discapacitados en el funcionamiento de la vida ordinaria de las Comunidades de propietarios, reconoce esta norma (80) la obligación asumida por los Estados Parte de adoptar medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico y social, pero también a la información y a las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de fácil acceso, de modo que estas personas puedan gozar plenamente de todos los derechos humanos y las libertades fundamentales. Estas medidas, que incluirán la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, se aplicarán a los edificios y otras instalaciones exteriores o interiores, como viviendas.

A fin de dar cumplimiento a estos objetivos, los Estados Parte adoptarán las medidas adecuadas para promulgar y supervisar la normativa pertinente sobre accesibilidad de las instalaciones y servicios abiertos al público; para asegurar que las entidades privadas que proporcionan servicios al público tengan en cuenta todos los aspectos de su accesibilidad para las personas con discapacidad; para dotar a los edificios de señalización de Braille y en formatos de fácil lectura y comprensión; para ofrecer formas de asistencia humana, como guías, lectores e intérpretes profesionales de la lengua de señas, para facilitar el acceso a edificios y, en última instancia, para promover otras formas adecuadas de asistencia y apoyo a las personas con discapacidad para asegurar su acceso a la información.

Los Estados Parte adoptarán, además, todas las medidas pertinentes para que las personas con discapacidad puedan ejercer el derecho a la libertad de expresión y opinión, incluida la libertad de recabar, recibir y facilitar información e ideas en igualdad de condiciones con las demás y mediante cualquier forma de comunicación que elijan. Definiendo estas medidas, se especifica que deberán aceptar y facilitar la utilización de la lengua de señas, el Braille, los modos, medios y formatos aumentativos y alternativos de comunicación y todos los demás modos, medios y formatos de comunicación accesibles (81).

Con todo ello se trata de garantizar el ejercicio del derecho a la vida independiente y a ser incluido en la comunidad, para que las personas discapacitadas tengan libremente la oportunidad de elegir su lugar de residencia y dónde y con quién vivir, sin verse obligadas a ajustarse a formas de vida específicos (82). Todas estas disposiciones, que a día de hoy son meras orien-

debida, cuando se requieran en un caso particular, para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales».

(80) Vid. artículo 9.

(81) Vid. artículo 21.

(82) Vid. artículo 19.

taciones, se convertirán en disposiciones preceptivas en el momento en que España decida ratificar esta Convención. Y, sin perjuicio de su presumible presencia en un amplio espectro legislativo, nuestra LPH debería ser una de las normas que, por su clara vocación social, no sólo albergase de modo natural estas nuevas tendencias sino que también adoptase las medidas necesarias para lograr y garantizar su efectivo cumplimiento.

6. CONSIDERACIONES FINALES

Toma de conciencia. La sociedad, de la cual, no nos olvidemos, formamos parte todos, sigue necesitando tomar conciencia de la realidad de las personas discapacitadas. Y en esta tarea es imprescindible la colaboración de las instituciones, públicas y privadas, llamadas a sensibilizarnos y a fomentar en cada uno de nosotros el respeto a los derechos y a la dignidad de estas personas.

Pero también cada uno de nosotros, desde nuestro espacio profesional, estamos llamados a luchar contra los estereotipos, los prejuicios y las prácticas nocivas que aún subsisten respecto de la discapacidad, comenzando por hacer frente al gran peligro de su invisibilidad. Desde la investigación universitaria he intentado aportar con este trabajo, a caballo entre lo jurídico y lo sociológico, mi pequeño granito de arena y despertar alguna que otra conciencia aún ajena a ésta que, para muchos, sigue siendo no sólo una durísima realidad sino una realidad diaria. He intentado para ello aproximarme a la situación que viven en uno de los entornos de los que esperan mayor protección: su casa, su edificio. Y lo he hecho aprovechando el Año Europeo de Igualdad de Oportunidades para Todos, centrando mi atención exclusivamente en las personas discapacitadas. Las ventajas que de ellas recibimos nos pasan muchas veces desapercibidas; sin embargo, esta vez estamos hablando de beneficiarnos todos de la accesibilidad que ellos necesitan. Porque ya no debemos pensar en personas discapacitadas sino en entornos y servicios discapacitantes, porque la discapacidad no es sólo una circunstancia que, de forma permanente, padecen algunas personas. La discapacidad puede afectarnos a todos, cualquier día, aunque sea transitoria o coyunturalmente y, quizá ese día agradezcamos «tener el camino allanado».

Sin embargo, y sin perjuicio de iniciativas individuales, son las respuestas plurales las que mayor poder van a tener para que, en el sector concreto de la edificación de uso residencial, la accesibilidad arquitectónica y la plena igualdad de oportunidades a nivel participativo sean una realidad. Me refiero ahora a la respuesta de los Colegios Profesionales vinculados al sector inmobiliario y, particularmente, a los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas, llamados, una vez más, a realizar una importantísima labor de concienciación social en el seno de las Comunidades de propietarios.

La figura del Administrador de Fincas puede desempeñar un papel esencial en la difusión y concienciación sobre la accesibilidad entre los ciudadanos, simplemente con el ejercicio responsable de su profesión. Pero la versatilidad de sus funciones le habilita para más, pues, por la proximidad con los inmuebles y sus propietarios, tiene la posibilidad de conocer las circunstancias especiales de los miembros de la Comunidad, respondiendo en el trato personal con una atención individualizada que les garantice el pleno ejercicio de sus derechos y la participación directa y personal en el desarrollo de la vida comunitaria.

Asumiendo una corresponsabilidad con el Administrador de fincas se encuentra el Colegio al que pertenece, obligado, como agente directamente implicado, a promover programas de formación sobre sensibilización que tengan en cuenta los derechos de las personas con discapacidad y que garanticen la incorporación de los criterios de accesibilidad y de igualdad de oportunidades en el ejercicio de las actividades profesionales de sus colegiados. No sería la primera vez que este colectivo demostrara su fuerte presencia social; baste recordar que a ellos se debe la única iniciativa legislativa popular que, desde la entrada en vigor de la CE en 1978, ha visto la luz en las Cámaras Parlamentarias y que se consagró en la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

Es cierto que la última reforma experimentada por esta Ley ha sido promociada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Pero no es menos cierto que los buenos propósitos de esta ley han quedado insuficientemente desarrollados, que sólo se ha tomado de ella para mejorar las edificaciones de uso residencial lo relativo a la accesibilidad arquitectónica. Pero entre esta accesibilidad arquitectónica y la plena igualdad de oportunidades que en este Año Europeo tratamos de reavivar hay cierta distancia, distancia que nuestra LPH no recoge y que sigue siendo una deuda pendiente para con nuestros vecinos discapacitados: su derecho a la información, a la comunicación y a la participación. En definitiva, a la normalización de su vida.

La LPH, desde su origen y en sus sucesivas reformas, ha sido una norma que no ha vivido de espaldas a la realidad social, adaptando siempre su evolución al ritmo de los tiempos. Ha sido, y es, una ley presidida por el noble deseo de lograr un orden de convivencia justo y equilibrado en el seno de las Comunidades de propietarios, una ley que, gracias a la intervención complementaria de una amplia jurisprudencia de gran calado, pronto cumplirá medio siglo de vida. Pero quizá haya llegado el momento de que una realidad social especial, como es la que viven cada día miles de personas discapacitadas en el ejercicio de su derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada, sea, una vez más, creadora de la norma.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALONSO, F., *Los beneficios de renunciar a las barreras. Análisis económico de la demanda de accesibilidad arquitectónica en las viviendas*. Serie Estudios. Observatorio de Discapacidad. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, 1999.
- CARDONA LLORENS, J., «La protección de los derechos de los discapacitados en Europa», en MARINO MENÉNDEZ, F. M. (dir.); FERNÁNDEZ LIESA, C. R. (coord.): *La protección de las personas y grupos vulnerables en el Derecho europeo*, Madrid, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, 2001.
- CAYO PÉREZ BUENO, L. (dir.), *Nueva legislación sobre discapacidad en España*, Colección CERMI, núm. 9, 2003.
- DEL VAS GONZÁLEZ, J. M.^a, *La morosidad en la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Pamplona, 2004.
- *La accesibilidad arquitectónica en los hogares familiares con situaciones de discapacidad y dependencia*, Comunicación presentada al Congreso Internacional de Hogar y Relaciones Familiares organizado por UNED-IDADFE y celebrado en Madrid, febrero de 2007.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, «Las obras de accesibilidad en los nuevos artículos 10, 11 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal tras la Ley 51/2003, de 2 de diciembre», en *El Consultor Inmobiliario*, 5,51, 2004.
- ECHEVERRÍA SUMMERS, «Comentario al artículo 10», en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (coord.), Madrid, 2002.
- GALLEGO BRIZUELA, C., *Guía práctica de Comunidades de propietarios*, 6.^a ed., Lex Nova, 1999.
- LOSCERTALES FUERTES, D., «Los minusválidos y las obras en los elementos comunes», en *Revista Jurídica SEPÍN*, Cuadernos de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal, núm. 152, octubre de 1995.
- «Los minusválidos y la doble posibilidad de las obras de adaptación de los elementos comunes», en *Revista Jurídica SEPÍN*, Cuadernos de Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal, núm. 159, mayo de 1996.
- «Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley de Igualdad de Oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad», en *Revista Jurídica SEPÍN*, PH-243, enero de 2004.
- «Propiedad Horizontal. Comunidades y Urbanizaciones», en *Revista Jurídica SEPÍN*, 7.^a ed., Madrid, 2005.
- MAGRO SERVET, V., «Guía práctica de propiedad horizontal», en *Revista Jurídica SEPÍN*, 2004.
- MORETÓN SANZ, M.^a F., «El patrimonio especialmente protegido y la obligatoriedad de las obras de accesibilidad en la propiedad horizontal: ámbito subjetivo y beneficiarios de su tutela civil», en *Perspectivas del Derecho de Familia en el siglo XXI*, LASARTE ÁLVAREZ (dir.), Sevilla, 2005.
- PASTOR RIDRUEJO, J. A., *Curso de Derecho Internacional Público y Organizaciones Internacionales*, Tecnos, Madrid, 2000.
- PEÑA, M., «Introducción a las declaraciones, convenios e informes internacionales en materia de minusvalías», en MUÑOZ MACHADO, S. y LORENZO, R. (dirs.), *Código Europeo de las Minusvalías*, Madrid, Escuela Libre Editorial, 1996.

- ROCA DORDA, ROCA GONZÁLEZ y CAMPO ADRIÁN, «La accesibilidad total: un nuevo concepto en la superación de barreras» (II), en *Polibea*, 2002.
- SEPÚLVEDA, C., «La Diplomacia Parlamentaria y la formación del Nuevo Orden Jurídico Internacional», en *Estudios Homenaje al profesor Miaja de la Muela*, Tecnos, Madrid, 1979.
- TEJEDOR MUÑOZ, «La eliminación de las barreras arquitectónicas en las Comunidades de vecinos», en *El Consultor Inmobiliario*, 14, 2001.

REFERENCIAS JURISPRUDENCIALES

- STS de 13 de julio de 1994.
STS de 5 de julio de 1995.
STS de 13 de julio de 1997.
STS de 22 de noviembre de 1999.
STS de 28 de septiembre de 2006, SP/SENT/97795.
SAP de Salamanca de 17 de junio de 2000.
SAP de Valencia de 11 de marzo de 2002.
SAP de Asturias de 15 de abril de 2002.
SAP de Alicante de 17 de octubre de 2002.
SAP de Zaragoza de 18 de noviembre de 2002.
SAP de Sevilla de 14 de abril de 2003.
SAP de Burgos de 12 de mayo de 2003.
SAP de León de 31 de marzo de 2004.
SAP de Málaga de 19 de abril de 2004.
SAP de Zaragoza de 10 de mayo de 2004.
SAP de Madrid de 2 de julio de 2004.
SAP de Madrid de 13 de julio de 2004.
SAP de Málaga de 26 de julio de 2004.
SAP de Valencia de 29 de septiembre de 2004, SP/SENT/67953.
SAP de Barcelona de 3 de febrero de 2005, SP/SENT/67759.
SAP de Vizcaya de 22 de marzo de 2006, SP/SENT/92261.
SAP de Barcelona de 23 de marzo de 2006, SP/SENT/97143.
SAP de Palencia de 22 de junio de 2006, SP/SENT/96293.

RESUMEN

ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

2007 ha sido declarado Año Europeo de la Igualdad de Oportunidades para Todos, en un claro propósito por sensi-

ABSTRACT

ACCESS FOR PERSONS WITH DISABILITIES

The year 2007 has been declared the European Year of Equal Opportunities for All, in a clear endeavour to sensitise

bilizar a la opinión pública acerca de los beneficios de una sociedad no excluyente, más justa y cohesionada. Es, precisamente, en esta línea donde pretende insertarse este trabajo de investigación, dirigido a examinar la reacción de la propiedad inmobiliaria, y más concretamente de la edificación de uso residencial, ante esta nueva llamada desde los órganos europeos a la normalización de la realidad que día a día viven las personas discapacitadas.

Se abordará, con esta finalidad, el análisis de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad, así como su aplicabilidad a través del I Plan Nacional de Accesibilidad 2004-2012. Más adelante se procederá, desde la perspectiva jurisprudencial más reciente, a la exposición de los principales problemas suscitados por la llamada supresión de barreras arquitectónicas en los edificios sometidos al régimen jurídico especial de propiedad horizontal. Por último, se atenderá a la exhortación realizada a los Estados, entre ellos España, desde la Asamblea General de la Organización de Naciones Unidas a la pronta ratificación de la nueva Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad y su Protocolo Facultativo que se encuentran abiertos a la firma en la Sede de Naciones Unidas desde el 30 de marzo de 2007.

public opinion to the benefits of a non-exclusive, fairer, more cohesive society. It is precisely these lines that this research paper explores in its examination of the reaction of immovable property, and more specifically residential building, to the fresh cry by European organisations for normalisation of the reality that disabled people experience day to day.

Act 51/2003 of 2 December on Equal Opportunities, Non-discrimination and Universal Accessibility for Disabled Persons and its applicability through the 2004-2012 First National Plan on Accessibility are analysed. Then follows an exposition, from the standpoint of the most recent case law, of the main problems raised by the so-called elimination of architectural barriers in buildings under the special regimen of horizontal property. Lastly, attention is devoted to the exhortation to the States, inter alia Spain, by the General Assembly of the United Nations Organisation, for the prompt ratification of the new Convention on the Rights of Persons with Disabilities and its Optional Protocol, which have stood open for signing at United Nations Headquarters since 30 March 2007.

(Trabajo recibido el 14-06-07 y aceptado para su publicación el 10-07-08)