



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

XV LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

22 de marzo de 2024

Núm. 88-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000075 Proposición de Ley por la que se modifica el régimen jurídico de la accesibilidad en materia de propiedad horizontal.

Presentada por el Grupo Parlamentario VOX

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

Autor: Grupo Parlamentario VOX

Proposición de Ley por la que se modifica el régimen jurídico de la accesibilidad en materia de propiedad horizontal.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 19 de marzo de 2024.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Fernando Galindo Elola-Olaso**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario VOX, al amparo de lo establecido en los artículos 124 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta la siguiente Proposición de Ley por la que se modifica el régimen jurídico de la accesibilidad en materia de propiedad horizontal.

Palacio del Congreso de los Diputados, 15 de marzo de 2024.—**María José Rodríguez de Millán Parro**, Portavoz del Grupo Parlamentario VOX.

PROPOSICIÓN DE LEY POR LA QUE SE MODIFICA EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA ACCESIBILIDAD EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Exposición de motivos

I

La Constitución Española («CE») consagra como derecho fundamental el principio jurídico de igualdad formal, al afirmar en su artículo 14 que «los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social». Este principio tiene su manifestación práctica en el de igualdad material, recogido en el artículo 9.2 CE, que dispone que «corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social». Tanto la doctrina como la jurisprudencia (entre otras, las SSTC 34/1981, 39/1986, de 31 de marzo; 19/1988, de 16 de febrero; o 216/1991, de 14 de noviembre) avalan esta doble vertiente del derecho fundamental a la igualdad.

II

La vivienda es uno de los numerosos ámbitos en los que el derecho a la igualdad debe verse plasmado. La CE reconoce, en sede de sus «Principios rectores de la política social y económica» y con el alcance que a estos otorga el ordenamiento jurídico, que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda (...) adecuada», y encomienda a los poderes públicos «promover las condiciones necesarias (...) para hacer efectivo este derecho» (artículo 47). Para muchas personas con discapacidad, que una vivienda sea adecuada requiere, como *conditio sine quae non*, que sea accesible. En consecuencia, para estas personas la accesibilidad es una condición necesaria para la concurrencia del principio de igualdad material en el acceso a la vivienda.

A mayor abundamiento, el artículo 49 CE establece que «los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos a los que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este Título otorga a todos los ciudadanos». Es claro, pues, que el Estado tiene la obligación de orientar sus políticas a garantizar que las barreras arquitectónicas no suponen un impedimento para que las personas con discapacidad disfruten de su derecho a una vivienda adecuada a sus necesidades.

Así lo ha entendido también la legislación internacional, en especial la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, de 13 de diciembre de 2006, cuyo Preámbulo reconoce «la importancia de la accesibilidad al entorno físico, social, económico y cultural, a la salud y la educación y a la información y las comunicaciones, para que las personas con discapacidad puedan gozar plenamente de todos los derechos humanos y las libertades fundamentales». El mismo texto legal, en su artículo 5.3, dispone que, «a fin de promover la igualdad y eliminar la discriminación, los Estados Parte adoptarán todas las medidas pertinentes para asegurar la realización de ajustes razonables».

III

El principal déficit en materia de accesibilidad en la vivienda se encuentra en la regulación de la propiedad horizontal, entendida —sobre la base de lo dispuesto en el artículo 396 del Código Civil («CC»)— como el régimen de los edificios donde coexisten inmuebles privados y copropiedad sobre los elementos comunes.

La norma de referencia en este ámbito es la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal («LPH») que, desde su promulgación, ha sido objeto de numerosas

modificaciones en lo relativo a la posibilidad de realizar obras para una mayor accesibilidad y a la forma de abonarlas (artículo 10); y a las mayorías necesarias para adoptar válidamente tales acuerdos (artículo 17).

— Por cuanto respecta al artículo 10.1.b), en su redacción original no se contemplaba la posibilidad de que un copropietario exigiese al resto nuevas instalaciones o mejoras distintas de las de conservación del inmueble en aras de su habitabilidad. Además, si se adoptaban acuerdos para llevar a cabo tales innovaciones, el pago que excediese de una mensualidad de gastos comunes no podía exigirse al copropietario disidente. No fue hasta 2003 cuando se incorporó al artículo la referencia a la accesibilidad, como causa que convertía las reformas del inmueble en obligatorias para la comunidad de propietarios. El concepto de accesibilidad se fue ampliando en ulteriores modificaciones legislativas acaecidas en 2011, 2013, 2018 y 2019.

En la vigente redacción, «las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal» tienen «carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos», siempre y cuando su importe «no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes» [artículo 10.1.b)].

— En cuanto al artículo 17.2, en 1999 se incluyó en él una mención explícita a las obras comunes para la supresión de barreras arquitectónicas entre los posibles objetos de acuerdos de la Junta de propietarios; y en 2013 se añadió que la comunidad quedaría obligada al pago de los gastos derivados de tales acuerdos.

Sin embargo, hasta la vigente redacción se ha mantenido que, «sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación».

— Una lectura conjunta de ambos preceptos lleva a concluir que el contenido del artículo 17.2 puede limitar gravemente el del 10.1.b), pues para los supuestos de mayor envergadura (el establecimiento de nuevos servicios comunes para una mayor accesibilidad y, en todo caso, el ascensor), sí se exige un régimen de doble mayoría —de presentes en la Junta y de cuotas de participación—. En el caso de que dicha mayoría no concurra, no podrán efectuarse las reformas en materia de accesibilidad a pesar de que el artículo 10.1.b) disponga que son obligatorias. Nos encontramos, pues, ante una falta de unificación en la redacción de los referidos artículos, cuya interpretación es oscura.

Adicionalmente a la LPH, la cuestión de la accesibilidad entendida como ausencia de barreras arquitectónicas es abordada en otras normas, si bien de manera parcial, incompleta y difusa. Entre ellas cabe mencionar la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad y el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

La falta de armonización legal y de claridad en la materia produce una inseguridad jurídica que no hace sino empeorar la situación a la que han de enfrentarse las personas con discapacidad, y que se suma a las dificultades que experimentan a causa de las barreras arquitectónicas de sus viviendas.

IV

La presente Ley trata de mejorar, por lo expuesto, el régimen de accesibilidad en materia de propiedad horizontal, con el triple objetivo de (i) mejorar la consecución de

aquella para las personas con discapacidad; (ii) respetar, al mismo tiempo, los derechos de los demás copropietarios; y (iii) aclarar la normativa aplicable. A tal fin:

— Se modifica el artículo 10.1.b) LPH, para regular en adelante aquellos supuestos en que la accesibilidad se pueda garantizar mediante la adaptación de instalaciones preexistentes o el establecimiento de nuevos dispositivos distintos del ascensor. Tanto por tratarse de obras de menor calado como por la garantía que, para los copropietarios, ofrece el límite máximo de doce mensualidades de gastos ordinarios, se mantiene la alusión que la redacción actual del artículo hace a que este tipo de obras tenga carácter obligatorio y no requiera acuerdo previo de la Junta de propietarios.

Además, para fomentar que las obras de estas características supongan el menor gravamen posible para la comunidad de propietarios, se incluye un inciso *in fine* que indica que aquellas no habrán de comenzar hasta que no se hayan solicitado las ayudas públicas que, a estos efectos, se conceden por las distintas Administraciones públicas.

— La actual redacción del artículo 17.2 LPH se enmienda para dar cabida en él únicamente a las obras en materia de accesibilidad que tengan una mayor envergadura, tales como la instalación de ascensores o dispositivos de mayor tamaño y coste. En estos casos, a diferencia de lo que ocurre en el artículo 10.1.b), sí se requerirá acuerdo previo válidamente adoptado por la Junta de propietarios, en consonancia con el hecho de que los gastos (sin límite de cantidad) tendrán que ser asumidos por ella. A fin de facilitar este tipo de acuerdos, y con el objetivo de una mejor garantía de la accesibilidad, se introduce una minoración de las exigencias de mayorías de cuotas de participación en las segundas convocatorias de las Juntas de propietarios.

— Se modifica el artículo 7 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad para adaptar a los preceptos expuestos la obligación de pago de los gastos ocasionados por las reformas en materia de accesibilidad.

— Por último, en el artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, se matiza en sus apartados «k» y «l», para enfatizar que los conceptos de «accesibilidad universal» y «diseño universal» han de predicarse, también, de los bienes inmuebles.

V

La modificación y armonización del régimen jurídico de la propiedad horizontal conducente a una mejora en materia de accesibilidad arquitectónica encuentra su amparo constitucional en el artículo 149.1.8.a CE, que establece que «el Estado tiene competencia exclusiva sobre (...) [l]egislación civil».

VI

La presente ley se compone de tres artículos, una disposición adicional, dos disposiciones finales y una disposición transitoria.

Al amparo de lo expuesto, el Grupo Parlamentario VOX presenta la siguiente Proposición de Ley.

Artículo primero. *Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.*

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

«Artículo 10.

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

[...]

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación *ex novo* de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75 % del importe de las mismas. La ejecución de las obras y actuaciones señaladas en este apartado no tendrá que comenzar hasta que, en su caso, cualesquiera subvenciones o ayudas públicas al efecto hayan sido obtenidas.»

Dos. Los párrafos primero y segundo del apartado 2 del artículo 17 quedan redactados en los siguientes términos:

«2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes de gran envergadura que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que esta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes en la reunión de la Junta de propietarios en que se adopte el acuerdo.

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

[...].»

Artículo segundo. *Modificación de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.*

El artículo 7 quedará redactado en los siguientes términos:

«Los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes se costearán conforme a lo dispuesto en los artículos 10 y 17, según corresponda, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

Las obras de adecuación realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana.

No obstante, en el caso de reformas en el interior, el propietario podrá exigir su reposición al estado anterior.»

Artículo tercero. *Modificación del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.*

Uno. La letra «k» del artículo 2 quedará redactada en los siguientes términos:

«Accesibilidad universal: es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes muebles e inmuebles, productos y servicios, así como los objetos, 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. En la accesibilidad universal está incluida la accesibilidad cognitiva para permitir la fácil comprensión, la comunicación e interacción a todas las personas. La accesibilidad cognitiva se despliega y hace efectiva a través de la lectura fácil, sistemas alternativos y aumentativos de comunicación, pictogramas y otros medios humanos y tecnológicos disponibles para tal fin. Presupone la estrategia de "diseño universal o diseño para todas las personas", y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.»

Dos. La letra «l» del artículo 2 quedará redactada en los siguientes términos:

«Diseño universal o diseño para todas las personas: es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, entornos, procesos, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, objetos, instrumentos, programas, dispositivos o herramientas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El "diseño universal o diseño para todas las personas" no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.»

Disposición adicional única. *Procedimiento aplicable a la solicitud de actuaciones y obras de accesibilidad.*

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

Disposición final primera. *Habilitación competencial.*

Esta Ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva del Estado para regular la legislación civil, conforme al artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 88-1

22 de marzo de 2024

Pág. 7

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Disposición transitoria única.

Lo previsto en esta Ley no afectará a los acuerdos válidamente adoptados por las Juntas de propietarios con anterioridad a su entrada en vigor.

cve: BOCG-15-B-88-1