

# INFORMES PORTAL MAYORES

## Número 6

### La supresión de barreras arquitectónicas

**Autor:** Camino Garrido, Victoria

**Filiación:** Abogado.- Plaza Sta. Catalina de los Donados, 3

Tel.: 91 547 86 91 Fax: 91 547 37 54

**Contacto:** [pfernandez2@mimadritel.es](mailto:pfernandez2@mimadritel.es)

**Fecha de creación:** 01-05-2003

**Para citar este documento:**

CAMINO GARRIDO, Victoria (2003). "La Supresión de Barreras Arquitectónicas". Madrid, Portal Mayores, *Informes Portal Mayores*, nº 6. [Fecha de publicación: 30/05/2003.  
<<http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/camino-supresion-01.pdf>>

**Una iniciativa del IMSERSO y del CSIC © 2003**

**ISSN: 1885-6780**

## La Supresión de Barreras Arquitectónicas

### Concepto de Barrera Arquitectónica.

Se entiende por barrera arquitectónica todo impedimento, traba u obstáculo físico que dificulte o impida la libertad física o sensorial de las personas físicas.

Las Autoridades públicas, llevan años regulando lo concerniente a la supresión de barreras arquitectónicas con el fin de garantizar el libre acceso al medio que nos rodea de las personas que tienen limitada de alguna manera por el acceso a ese medio.

La idea inspiradora de esta actividad normativa por parte de los Poderes Públicos, la encontramos en la propia Constitución Española por cuanto en su artículo 49 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.

Este principio fue desarrollado posteriormente a través de la Ley 13/1982, de 7 de abril, sobre Integración Social de Minusválidos la cual, directamente involucró a las Administraciones Públicas, para el desarrollo de una serie de medidas encaminadas a hacer efectivo el principio constitucional recogido en el citado artículo 49.

De ámbito estatal en relación con la supresión de barreras en espacios de carácter privado encontramos la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites de Dominio sobre Inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, la cual viene a establecer los mecanismos para la supresión de barreras arquitectónicas en el ámbito de las edificaciones en régimen de Propiedad Horizontal.

Finalmente, han sido las Comunidades Autónomas quienes han impulsado estos principios a través de su propia capacidad de legislación, sentando las bases para la materialización de este principio, definiendo conceptos, elementos, directrices técnicas y , delegando en el resto de autoridades públicas para llevar a cabo los fines descritos.

En materia de legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas, ha sido desarrollada por las propias Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales para la ejecución de estos principios, que son las que han venido, como decimos, tomando las medidas programáticas y de ejecución necesarias.

En cuanto a la Legislación Estatal:

- Ley 13/1982, de 7 de abril, sobre Integración Social de Minusválidos.
- RD 556/1989 , de 19 de mayo, por el que se Arbitran Medidas Mínimas sobre Accesibilidad en los Edificios.
- Ley 15/1995 , de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.

Legislación autonómica:

- Andalucía:  
Ley 1/1999 , de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
- Aragón:  
Ley 3/1997 , de 7 de abril, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.
- Cantabria:  
Ley 3/1996 , de 24 de septiembre, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
- Castilla la Mancha:  
Ley 1/1994 , de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras.
- Castilla y León:  
Ley 3/1998 , de 24 de junio, de Accesibilidad y Suspensión de Barreras.  
Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se Aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras
- Cataluña:  
Ley 20/1991 , de 25 de noviembre, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.  
Decreto 135/1995 de 24 de marzo, que desarrolla la L 20/1991, de 25 noviembre, de Promoción de Accesibilidad y de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Aprobación del Código de Accesibilidad
- Comunidad Valenciana:  
Ley 1/1998 , de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
- Extremadura:  
Ley 8/1997 , de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad.
- Galicia:  
Ley 8/1997 , de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras.  
Decreto 35/2000 de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de Ley de accesibilidad y supresión de barreras
- Islas Baleares:  
Ley 3/1993 , de 4 de mayo, para la Mejora de la Accesibilidad y de la Supresión de las Barreras Arquitectónicas.

- Islas Canarias:  
Ley 8/1995 , de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.  
Decreto 227/1997 de 18 de junio, por el que se Aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley 8/1995 , de 6 abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, C.A. Canarias
- La Rioja:  
Ley 5/1994 , de 19 de julio, de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Promoción de la Accesibilidad.
- Madrid:  
Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.  
Decreto 71/1999 de 20 de mayo, por el que se Aprueba el Reglamento de Desarrollo del Régimen Sancionador, en materia de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, C.A. Madrid
- Murcia:  
Ley 5/1995 , de 7 de abril, de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y Promoción de la Accesibilidad General.
- Navarra:  
Ley 4/1988 , de 11 de julio, sobre Barreras Físicas y Sensoriales.
- País Vasco:  
Ley 20/1997 , de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y D 68/2000 , de 11 de abril, por el que se Aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación.
- Principado de Asturias:  
Ley 5/1995 , de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

### ¿Mayores = Minusválidos?

Es indudable que las personas mayores en razón de las consecuencias propias de la edad y su estado de salud, pueden llegar a tener algún o algunos límites para relacionarse con su medio, límites que pueden ser de carácter físico como dificultades en la movilidad para subir escaleras, salvar desniveles, dificultad de giro, o dificultades de carácter sensorial, pérdida de vista, de audición, etc. que les impida la libre circulación por su ciudad o lugar de residencia, o les reduzca la capacidad para todo ello.

Es por ello que pueden tener alguna minusvalía de hecho, aunque no esté reconocida como tal por las autoridades administrativas. Pero es que además la Ley 15/1995, sobre límites de Dominio sobre Inmuebles para la Supresión de las

Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, viene a equiparar estos conceptos, pues concede los beneficios otorgados por la Ley a las personas minusválidas a las personas mayores de setenta años, quienes pueden ejercitar estos derechos al igual que los minusválidos.

## ¿Qué son las llamadas barreras arquitectónicas?

Las distintas disposiciones de las Comunidades Autónomas tratan este asunto con conceptos y disposiciones semejantes, las cuales se pueden definir, tal como se ha indicado anteriormente, como todo impedimento, traba u obstáculo físico que dificulte o impida la libertad física (movimiento, estancia, circulación...) o sensorial de las personas físicas.

Las Comunidades Autónomas, cada una con mayor o menor precisión, en cuanto a las características técnicas, vienen a contener un mandato dirigido a las Corporaciones locales y demás Entes Públicos encargados de llevar a cabo el planeamiento urbanístico a fin de que estos elementos sean accesibles y/o transitables por todos los usuarios. Se trata de normas de carácter programático, en las cuales se contienen las pautas a seguir conforme se vaya llevando a cabo el planeamiento y ejecución urbanística, la creación de fondos presupuestarios para la consecución progresiva de la eliminación de barreras arquitectónicas, así como las medidas administrativas de control y régimen sancionador para asegurar su cumplimiento.

Se viene a clasificar las llamadas barreras arquitectónicas en cuatro grupos a fin de definir sus características establecer las medidas técnicas necesarias para su supresión. Estos grupos son:

- Barreras Arquitectónicas Urbanísticas.
- Barreras Arquitectónicas en la Edificación.
- Barreras Arquitectónicas en los Transportes.
- Barreras Arquitectónicas en la Comunicación Sensorial.

### 1.- Barreras Arquitectónicas Urbanísticas.

Se trata de los obstáculos que dificultan o impiden la movilidad en espacios urbanos tales como vías públicas, y espacios de uso común (parques, jardines, plazas...), tanto en los componentes propios de las obras de urbanización: pavimentos, escaleras, alcantarillado, instalaciones de luz, de abastecimiento de agua, jardinería, etc., como en el mobiliario urbano del que están dotados estos espacios: semáforos, postes de señalización, cabinas telefónicas, fuentes, cabinas de teléfono, toldos, marquesinas, kioskos, etc.

Como norma general se trata de eliminar en estos espacios todos los componentes de los mismos y materiales que dificulten la movilidad de las personas que tienen limitada su movilidad y capacidad de percepción, y en el caso del mobiliario urbano, se trata de instalar los que en su diseño, resulten accesibles, no obstaculicen el tránsito o si tienen que tener un carácter informativo, que la información que deben suministrar sea comprensible por cualquier persona con capacidad sensorial limitada.

**Itinerarios peatonales.** El tratamiento que se da a los mismos es doble: de un lado se viene a establecer la obligatoriedad de su establecimiento para el acceso a las edificaciones de uso público o privado, y de otro definiéndose cómo deben ser los mismos, se detallan las características técnicas de los mismos, tales como anchura (medidas tales que puedan transitarlo dos personas y una de ellas en silla de ruedas) o grado de inclinación.

**Pavimentos:** El mismo ha de ser duro, estable, sin salientes que dificulten el tránsito.

**Pasos de peatones:** En cuanto a que el tránsito por los mismos se realice con todas las condiciones de seguridad necesarias (visibilidad

**Escaleras:** Se regula la anchura mínima, el establecimiento de tramos en las mismas, barandillas, protecciones, su iluminación, y el establecimiento de una rampa como complemento a las mismas.

**Rampas:** anchura, grado de inclinación, establecimiento de barandillas o pasamanos...

**Aparcamientos:** Se viene a establecer reserva obligatoria de plazas de aparcamientos para minusválidos y las condiciones de las mismas.

**Mobiliario urbano:** En cuanto a cabinas, asientos, papeleras, kioscos, bancos y otros elementos análogos, se dispone en relación a su diseño, que los mismos puedan ser accesibles para todos los ciudadanos y no constituyan obstáculo para el tráfico peatonal.

En relación a cualquier otro elemento sobresaliente como toldos, escaparates o marquesinas, se establece igualmente que se dispondrán de forma que no obstaculicen el tránsito de personas con movilidad reducida.

Por último, en relación a las señales verticales y de iluminación, se dispone igualmente que la instalación de las mismas no constituya obstáculo para las personas que tienen algún tipo de discapacidad. Así por ejemplo, los semáforos deberán estar provistos de adecuadas señalizaciones acústicas para indicar el cambio de luz; las obras deberán estar igualmente señalizadas de modo que no constituyan ningún riesgo para las personas discapacitadas, etc...

## 2.- Barreras arquitectónicas en la Edificación.

La mayor parte de las disposiciones autonómicas sobre supresión de barreras arquitectónicas en la edificación establecen una serie de premisas sobre las cuales se asentarán los principios que determinen las medidas arquitectónicas que hagan posible la accesibilidad en los edificios tanto de uso público como de uso privado, y de promoción pública o privada.

De este modo establecen tres categorías para los espacios en general, las instalaciones y los servicios de las edificaciones, estableciendo que los mismos podrán ser:

**Adaptados o accesibles:** son aquellos que pueden ser utilizados cómodamente y de forma autónoma por personas discapacitadas o en general que sufran algún tipo de limitación física y sensorial

**Practicables:** son aquellos que, aunque no reúnen todos los requisitos citados en la categoría anterior, pueden no obstante ser utilizados de forma autónoma por personas con movilidad reducida o que sufran algún otro tipo de limitación.

**Convertibles o adaptables:** son aquellos que pueden convertirse como mínimo en practicables realizando modificaciones de escasa entidad o bajo coste.

### a) Edificios de uso público.

Tanto si son de titularidad pública como privada, siempre que sean de uso público, la construcción ampliación o reforma de estos edificios deberá hacerlos adaptados o accesibles, de modo que permitan su acceso y tránsito de forma cómoda y autónoma para personas con limitaciones.

Se prevé igualmente cómo han de configurarse los espacios de forma que faciliten lo que la Ley llama Comunicación horizontal, facilidad de tránsito y acceso a los edificios en toda la superficie de planta y Comunicación Vertical, facilidad de tránsito y acceso en toda su superficie en alturas, o el libre acceso y utilización de sus instalaciones y servicios:

Por ejemplo, las plazas de aparcamiento de estos edificios, deberán estar situadas en zona próxima a los accesos al edificio, deberán ser de dimensiones lo suficientemente amplias para que puedan ser utilizadas por personas con sillas de ruedas y deberá reservarse un número determinado de ellas para su utilización por personas con limitaciones.

Los aseos deben ser dimensiones que faciliten su uso por personas de movilidad reducida, y en número debe igualmente tenerse en cuenta el número de personas que previsiblemente vayan a hacer uso de ellos.

En los locales de ocio, espectáculos, aulas, salas de reuniones, etc., deben reservarse espacios de fácil acceso y desenvolvimiento a personas que se desplacen en sillas de ruedas y espacios donde se disminuyan las dificultades auditivas a las personas que cuenten con ellas.

Edificios de uso público, a título meramente enunciativo son los siguientes: Edificios de las Administraciones Públicas, centros de trabajo, centros sanitarios, de enseñanza, estaciones de transportes, museos, teatros, cines, instalaciones deportivas, hoteles, centros religiosos, garajes y aparcamientos públicos o centros destinados al culto religioso.

## **b) Edificios de uso privado.**

### **Disposiciones en el ámbito de Derecho Administrativo.**

El conjunto de disposiciones sobre supresión de barreras arquitectónicas en edificios de uso privado, viene a establecer una serie de condiciones mínimas para garantizar la utilización autónoma por personas que tengan disminuidas sus capacidades. Así, se establece respecto al acceso y disfrute de zonas comunes y acceso y comunicación con el exterior del edificio, que estos espacios sean, como mínimo practicables, esto es, que puedan ser utilizados autónomamente por personas que sufran algún tipo de limitación de movilidad y percepción, que las cabinas de ascensor en los edificios en los que sea obligatoria su instalación, sean lo suficientemente amplias que puedan ser utilizadas por personas que circulen en sillas de ruedas, que las puertas de acceso al edificio y de comunicación con las zonas comunes y con el exterior sean igualmente amplias para permitir el acceso a personas que circulen en silla de ruedas, etc.

Se viene a establecer igualmente un mínimo de viviendas de protección oficial para este tipo de personas. Así, los promotores de viviendas de protección oficial, sean entidades públicas o privadas, deberán reservar un número de ellas, en estos edificios, y los mismos deberán estar adaptados en los términos a los que no venimos refiriendo.

### **Disposiciones en el ámbito de Derecho Civil.**

En cuanto a lo dispuesto sobre la supresión de barreras arquitectónicas en el ámbito de las edificaciones de uso privado, el conflicto entra en juego a la hora de armonizar el derecho a disfrutar de una vivienda (y los espacios vinculados a ella) de forma autónoma y el derecho a la propiedad sobre la misma, de forma que éste no quede afectado o por lo menos lo menos posible por el disfrute de una vivienda por personas limitadas física o sensorialmente.

Vamos a ver cómo se articulan estos derechos en el ámbito de los edificios sujetos a Propiedad Horizontal en cuanto a la armonización del derecho de un propietario con el resto de propietarios de los elementos comunes, y en el seno del régimen de los arrendamientos de viviendas en cuanto al derecho del propietario de la misma y el derecho del arrendatario a poder disfrutar de la vivienda de forma autónoma.

**a) La Supresión de Barreras Arquitectónicas en Edificios en Régimen de Propiedad Horizontal.** ( Ley 15/1995 de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.)

A efectos de esta Ley, se entiende por barrera arquitectónica, toda aquella que dificulte el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía, proceda de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes por naturaleza o por destino. La Ley 15/1995 , de 30 de mayo de 1995 sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, define las obras de supresión de barreras arquitectónicas como las de modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las obras necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior. Art. 1.2 L 15/1995

La Ley de Propiedad Horizontal, tras la reforma operada en la misma por la Ley 8/1999 de 6 de abril, establece que 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 minusvalías, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo 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.

**¿Quién es minusválido a efectos de aplicación de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas?**

La Ley de Propiedad Horizontal se limita a mencionar a "personas con minusvalía", sin expresar ulteriores requisitos, lo cual ha venido siendo interpretado por la Jurisprudencia en el sentido de que no es necesario que la minusvalía sea declarada por las autoridades administrativas, bastando con el carácter permanente de las deficiencias motrices, por lo que el concepto de minusválido debe entenderse en un doble sentido: las personas mayores de setenta años y los menores de dicha edad, con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no de prótesis o de silla de ruedas.

**Requisitos**

De acuerdo con la L 15/1995 de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las personas con discapacidad, es necesario que la minusvalía implique una disminución permanente para andar,

subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, sea preciso o no el uso de prótesis o de silla de ruedas. Art. 3 L 15/1995, lo cual es aplicable a las personas mayores de setenta años, a los que la Ley viene a reconocer los mismos derechos que a los minusválidos.

### **¿Cómo se hace efectivo el derecho a la supresión de barreras arquitectónicas?**

Serán los solicitantes quienes deban acreditar la necesidad de realizar las obras de reforma, bien en el interior del inmueble, bien en los pasos de comunicación con la vía pública, para salvar barreras arquitectónicas, de modo que posibilite el adecuado y fácil uso por minusválidos y mayores de setenta años.

La L 15/1995 posibilita la modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, como escaleras, ascensores, pasillos o cualquier otro elemento arquitectónico, obra necesaria o en los pasos de comunicación de la finca, para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita el adecuado y fácil uso por los minusválidos.

Tales actuaciones tienen un límite al no ser posible que tales obras afecten a la estructura del edificio ni menoscaben los materiales empleados, debiendo ser compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

De acuerdo con la L 15/1995 de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, es necesario que la minusvalía implique una disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, sea preciso o no el uso de prótesis o de silla de ruedas. Art. 3 L 15/1995

Los derechos que esta Ley reconoce a las personas con minusvalía física, podrán ejercitarse por los mayores de setenta años, sin que sea necesario que acrediten su discapacidad con certificado de minusvalía.

El beneficiario de tales obras será el que corra con la totalidad de los gastos que se originen, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que puedan obtener.

Los beneficiarios de las medidas serán aquellos que padeciendo una discapacidad o siendo mayores de setenta años, fueren titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas (Cónyuge, persona que conviva con el titular en análoga relación de afectividad, y los familiares que convivan con él).

Quedan exceptuadas del ámbito de aplicación de la L 15/1995 las obras de adecuación del interior de las viviendas instadas por los arrendatarios de las mismas, que tengan la condición de minusválidos o que convivan con personas que ostentan dicha condición, rigiéndose por la Ley arrendaticia.

### **Comunicación a la comunidad**

El Art. 17 Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, establece que 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 minusvalías, incluso cuando impliquen la modificación del título

constitutivo 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. Conforme a lo dispuesto en la L 15/1995 , de 30 de mayo de 1995, están legitimados para solicitar la supresión de barreras arquitectónicas, cualquier persona mayor de 70 años o con alguna de las minusvalías o deficiencias previstas por la LPH y que resida o trabaje en cualquiera de los pisos o locales

El titular o, en su caso, el usuario notificará por escrito al propietario, a la comunidad o a la mancomunidad de propietarios, la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía. Se acompañará al escrito de notificación las certificaciones de minusvalía o de mayor edad y el proyecto técnico detallado de las obras a realizar. Art. 4 L 15/1995 .

### **Respuesta de la Comunidad.**

Conforme a lo dispuesto en la Art. 5 Ley 15/1995, la Comunidad deberá comunicar por escrito al solicitante, su consentimiento u oposición razonada a la ejecución de las obras o bien proponer las soluciones alternativas que estime oportunas, en el plazo máximo de sesenta días desde la petición. En este último supuesto, el solicitante deberá comunicar si acepta o no la alternativa propuesta para poder ejercitar las acciones.

Transcurrido el plazo de sesenta días sin que la Comunidad de Propietarios comunique expresamente su decisión al solicitante, se entenderán consentidas las obras de adecuación, que podrán iniciarse una vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas.

La oposición comunicada fuera de plazo, carecerá de eficacia y no impedirá la realización de las obras.

### **Oposición de la Comunidad y ejercicio de la acción civil**

Conforme el Art. 6 L 15/1995, comunicada en el tiempo y forma por la Comunidad su 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 artículo 249 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, establece el juicio ordinario para la substanciación de las demandas correspondientes a las acciones que otorga la LPH a los copropietarios y a las Juntas de Propietarios, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda.

### **Gastos y ejecución de las obras**

Podemos diferenciar dos supuestos dependiendo de que se haya obtenido o no el voto favorable del resto de propietarios o se realicen las obras de supresión de barreras arquitectónicas con arreglo a lo previsto en la Ley 15/1995:

En caso de que las obras de adecuación sean acordadas conforme a lo previsto en la LPH con el voto favorable de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación, todos los propietarios deberán contribuir a los gastos, pues se trata de un acuerdo que vincula a todos ellos, hayan votado o no a favor del mismo. Art. 17.1 Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal.

El Art. 7 L 15/1995 , 30 de mayo, sobre Limites del Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas, establece literalmente que los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes correrán a cargo del solicitante.

Dicho Art. 7 L 15/1995 que exime de contribuir a los citados gastos de instalación y mantenimiento de las obras de adecuación, sólo será utilizado en el caso de no obtenerse la mayoría prevista en la LPH para llevarlas a cabo.

A título de ejemplo, en el supuesto de instalación de un ascensor, en caso de que tal acuerdo no se obtenga el que lo haya instado deberá correr con los gastos quedando las obras de adecuación en beneficio de la finca urbana.

No obstante, en caso de alcanzarse la mayoría suficiente favorable a la instalación, la totalidad de las obras serán sufragadas por los copropietarios que estén de acuerdo. La jurisprudencia entiende que los artículos de la LPH , en su correcta interpretación, no permiten considerar que las obras de adecuación del inmueble requeridas por una situación de minusvalía o de envejecimiento de la vecindad, sean gastos comunes, no susceptibles de individualización, que deban ser sufragados por todos los copropietarios ya que se trata de unas obras que el adecuado sostenimiento del inmueble "per se" no precisa y que se realizan en beneficio exclusivo de la solicitante.

#### **b) La supresión de barreras arquitectónicas en la legislación arrendaticia.**

Lo previsto para este supuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994, de 3 de noviembre, afecta a la totalidad de los contratos de arrendamientos urbanos que subsistan con independencia de la fecha de su formalización:

- Contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.
- Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.

A los efectos previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, la situación de minusvalía y su grado deberán ser declarados, de acuerdo con la normativa vigente, por los centros y servicios de las Administraciones Públicas competentes, por lo que desde luego, las personas mayores o de la denominada tercera edad, o sus familiares si procede, si cuentan con algún tipo de limitación personal, sea física, sensorial o psíquica deberán solicitar la declaración de su minusvalía por las autoridades competentes, a efectos de beneficiarse del régimen establecido en esta Ley y adaptar sus viviendas de modo que queden perfectamente adecuadas a las propias necesidades de uso y habitabilidad

La vigente Ley de Arrendamientos reconoce al arrendatario el derecho a realizar, previa notificación al arrendador, las obras necesarias para adecuar la vivienda a su condición de minusválido o a la de alguna de las personas que convivan con él en la misma. Art. 24 Ley 29/1994

Conforme al supuesto legal (Artículo 24), pueden realizar las reformas necesarias, si padece minusvalía, además del propio arrendatario:

- El cónyuge del arrendatario.
- La persona que con él conviva de forma permanente en análoga situación de afectividad, con independencia de su orientación sexual.
- Los familiares que convivan con el arrendatario de forma permanente, sea cual fuere el grado de parentesco que les una con él.

Para que proceda la aplicación del precepto legal, no es preciso que exista la minusvalía en el momento de celebración del contrato, sino que se dará igualmente este supuesto en el caso de que surja con posterioridad.

En cuanto al carácter de las obras a realizar, se trata de obras de adecuación de la vivienda que han de guardar relación con la minusvalía de que se trate, con la finalidad de mejorar su habitabilidad, requiriéndose antes de su realización, como decimos la notificación escrita al arrendador.

Si el arrendador se negara a conceder la autorización, podrá llevar a cabo el arrendatario dichas obras, sin perjuicio del derecho de aquél a ejercitar la acción correspondiente a fin de impedir las o para proceder a la reposición de las cosas a su estado anterior, en el caso de haber dado ya comienzo a las mismas.

No obstante al derecho del arrendatario a realizar las obras de adaptación de la vivienda, si el arrendador lo exige, a la finalización del contrato el arrendatario deberá reponer la vivienda al estado en que se encontraba, según dispone el artículo 24 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el artículo 1.561 del Código Civil.

Durante el periodo dedicado a efectuar estas obras, no vendrá obligado el arrendatario al pago de la renta, conforme dispone el artículo 26 LAU, puesto que se trata de obras necesarias para su adecuada habitabilidad. Ello conlleva una suspensión del contrato hasta la finalización de las obras. Los gastos ocasionados por dichas obras sí serán de su cuenta, no siéndole exigible ninguna indemnización por los perjuicios ocasionados al arrendador salvo que haya procedido de mala fe.

Respecto a los elementos comunes del edificio que el minusválido tenga necesidad de adaptar, éste tema ha de tratarse al margen del contrato de arrendamiento, es decir, lo que la Ley de Arrendamientos Urbanos le autoriza a realizar, se ciñe única y exclusivamente a la vivienda arrendada, por lo que para el caso de elementos comunes en edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, el tratamiento de la cuestión se llevará a cabo conforme a las normas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, y será el arrendador, el que requiera a su arrendatario, como propietario que es del piso, para que solicite a la Comunidad de Propietarios la realización de las obras.

### **3.- Barreras Arquitectónicas en los Transportes Públicos.**

En materia de transportes públicos, las Comunidades Autónomas vienen igualmente señalando la obligatoriedad de cumplimiento de todas las disposiciones relativas a la supresión de barreras arquitectónicas, respecto a los servicios de transporte de viajeros que sean competencia propia, tanto en relación a los vehículos destinados al transporte público de viajeros, como en las estaciones destinadas al tránsito de viajeros. Respecto a éstas deberán respetarse las normas mínimas señaladas para los edificios de uso público, estableciendo además algunas de las Comunidades, algún tipo de normativa específica respecto a la visualización de andenes, señalización, información o mobiliario existente en los mismos. Lo cierto es que se trata de mandatos con carácter programático, esto es, se establecen las condiciones para la adaptación, conforme se construyan, se adapten o reestructuren las estaciones de transportes públicos o en el caso de los vehículos, se establece la obligatoriedad de la adquisición de los que sean nuevos ya adaptados en cuanto a visualización y señalización sonora de información de paradas, anchura mínima de los vehículos para que puedan circular libremente viajeros en sillas de ruedas, plazas y asientos reservados próximas a las puertas de acceso...

Se determina igualmente la obligatoriedad de contar con un vehículo especial o taxi en poblaciones con un número superior de habitantes determinado o por determinar por parte de cada Comunidad Autónoma.

### **4.- Barreras Arquitectónicas Sensoriales (o en la comunicación)**

En relación a esta cuestión las distintas administraciones establecen distintos mecanismos genéricos adecuados a estos fines, como es el establecimiento de medios y ayudas técnicas que hagan accesibles los sistemas de comunicación y señalización a las personas con limitaciones sensoriales, la formación de profesionales intérpretes en el lenguaje de signos que faciliten la comunicación de las personas con dificultades con las Administraciones Públicas o por ejemplo también se trata esta cuestión garantizando el acceso a los lugares de uso público de perros-guía, que acompañen a personas con limitaciones visuales.

### **¿ Cómo se salvaguarda la efectividad de éstos Derechos?**

El conjunto de disposiciones de Derecho Administrativo Autonómico viene estableciendo un sistema de control por parte de las Corporaciones Locales respecto al planeamiento y ejecución de obras de carácter público, las cuales deberán llevarse a cabo conforme a las normas sobre la materia, al igual que la concesión de licencias urbanísticas, autorizaciones municipales y concesión de contratos públicos.

Se autoriza igualmente a los Colegios Profesionales de Arquitectos para que supediten la concesión de visados a los proyectos técnicos que no se adapten a las disposiciones establecidas en la materia.

Consecuencia de estos controles es el régimen sancionador que se establece para las ejecuciones de obras que no se adapten a estas normas o que se realicen sin las oportunas licencias. Se establece una tabla de infracciones calificadas como leves, graves o muy graves y las multas van desde los 300 a los 300.506 Euros.

Se trata en cualquier caso de controles administrativos o autocontroles, no estableciéndose un cauce específico y determinado para la participación ciudadana al margen del establecido en las normas generales de Derecho Administrativo en cuanto a la participación ciudadana en los períodos de alegaciones en proyectos urbanísticos o concursos públicos.