

emergencia para estos usuarios. En el mismo sentido, las alarmas deben disponer de alertas visuales además de las sonoras habituales.

Puertas

Las puertas serán automáticas y su barrido o pliegue no invadirá el espacio de la cabina, dejando un paso libre de 85 cm como mínimo. Las puertas automáticas contarán con un sensor de cierre en toda la altura del lateral. Existirá un botón de activación de apertura desde la cabina.

Espacio de acceso

El pulsador de llamada tendrá las mismas características que la botonera de la cabina. El indicador de planta debe tener como mínimo un tamaño de 10 x 10 cm y la numeración en relieve. Se colocará sobre el pulsador a una altura comprendida entre 140 y 150 cm.

Pavimento

El pavimento será no deslizante tanto en seco como en mojado.

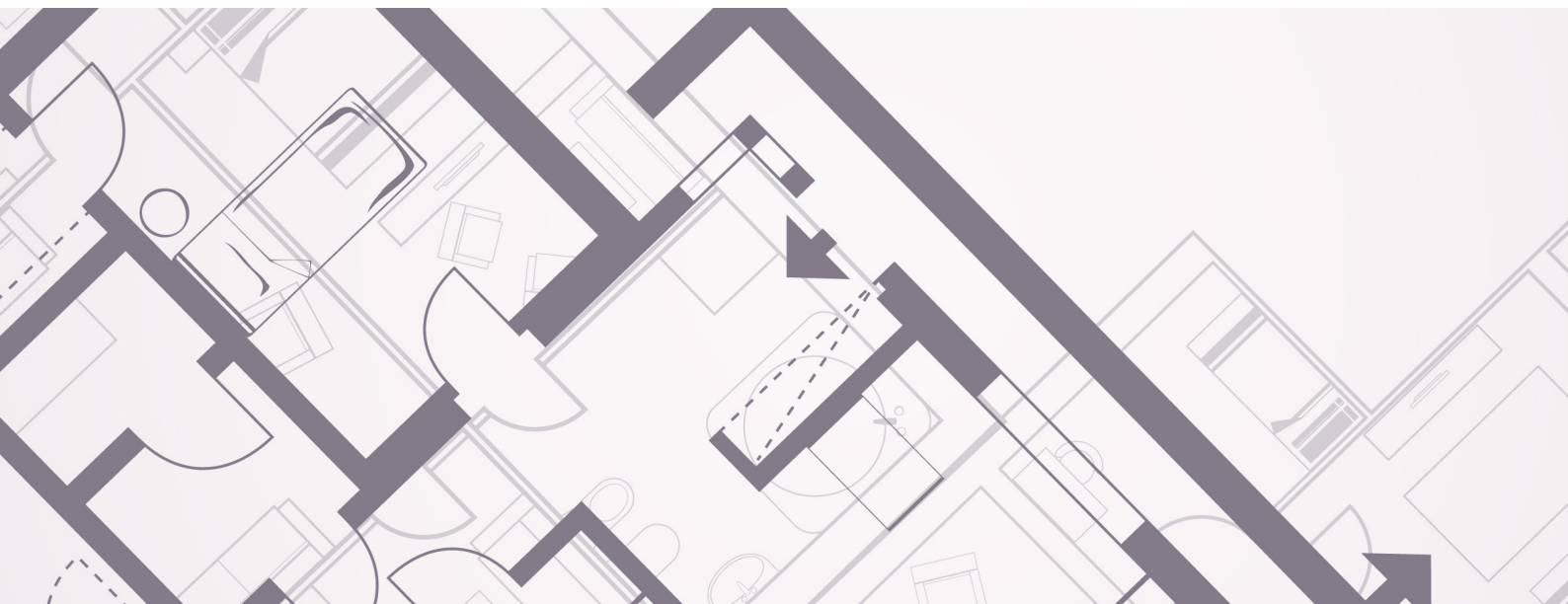
La colocación y conservación del pavimento será tal que se garantice la forma plana de la superficie.

Sobre el pavimento no se colocarán elementos sueltos tales, como alfombras que puedan deslizarse.

Aparatos elevadores especiales

Dadas la diversidad de aplicaciones y múltiples características de estos sistemas se recomienda realizar una consulta específica al servicio **“Liberty Responde”** a través de los canales habilitados, describiendo las características del problema para poder recibir una información ajustada a su necesidad.

Obras en elementos comunes



Es de todos conocida la dificultad de alcanzar acuerdos en relación con cualquier alteración de los elementos comunes, entre los diferentes propietarios del inmueble.

Esta dificultad crece exponencialmente cuando se trata de realizar obras de adaptación para facilitar el acceso y uso de los elementos compartidos del edificio por vecinos que presentan algún tipo de

discapacidad. La magnitud que en algunos casos supone a nivel de volumen de obras, y las elevadas cuantías que suponen, impiden en muchos casos alcanzar un acuerdo entre los propietarios y es por ello que en múltiples ocasiones es necesario acudir a la legislación para obtener la respuesta a las controversias planteadas.

A partir de la reforma llevada a cabo en el año 2003

sobre la Ley de Propiedad Horizontal, 49/1960, de 21 de Julio, publicada en el BOE de 23 de julio de 1960, cualquier obra o instalación en zonas comunes que tengan por objeto la eliminación de barreras que dificulten la accesibilidad de personas con discapacidad, cuando implique la modificación inicial del edificio de viviendas y/o de cada vivienda o local, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios y que esta mayoría lo sea también de sus cuotas de participación.

Esto significa que para realizar cualquier obra de instalación, por ejemplo un ascensor, en una comunidad de propietarios se tiene que dar la circunstancia de que dicha instalación sea aprobada por más del 50% de los propietarios (no arrendadores) y que éstos a su vez superen el 50% de las cuotas de la comunidad.



La solicitud de la instalación o modificación para la mejora de la accesibilidad sí puede ser promovida por un vecino, propietario.

El procedimiento sería solicitar mediante carta fechada y duplicada (para que se produzca un acuse y sea devuelta una copia firmada) al Presidente de la Comunidad, para que la Junta de Propietarios la valore y se manifieste en relación con dicha propuesta. El presidente estará obligado a incluir en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre dicha solicitud. En el artículo 17.1 La Ley de Propiedad Horizontal

se explicita que los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios, computándose como votos favorables los de los propietarios ausentes que no hayan delegado su voto y que una vez informados del acuerdo adoptado por los asistentes, conforme al procedimiento establecido en la LPH, no manifiesten su oposición por escrito fehaciente al secretario de la Comunidad en el plazo de treinta días naturales. De producirse un acuerdo mayoritario en su doble exigencia, obligaría al resto de los vecinos del inmueble.

Una vez aprobada la obra o instalación, debe cumplirse dado que los acuerdos de la Junta de Propietarios son ejecutivos. Por tanto, existiendo el acuerdo, el Presidente de la Comunidad será responsable de la ejecución el acuerdo tomado.

En el caso en que la Comunidad paralizara la ejecución o pusiera algún inconveniente con posterioridad al acto ejecutivo, podría acudir a la justicia ordinaria para que se obligase a la Comunidad a ejecutar lo dispuesto. Este procedimiento debe acudir como último recurso y siempre asesorado por un profesional del derecho, pues es lento y oneroso y puede producir fricciones entre los vecinos de la comunidad.

Dado que la normativa en materia de accesibilidad es sectorial puede acudir a una vía Administrativa que podría ser más rápida y operativa. Esta vía consistiría en presentar una denuncia ante la Concejalía de Urbanismo de la localidad donde se ubique el edificio. En paralelo denunciar dicho hecho ante la Consejería de Urbanismo de la Comunidad Autónoma. Apercibida la Comunidad sobre las multas con que podría ser sancionada, es previsible que ésta pudiera tomar las medidas necesarias para desbloquear la situación.

De producirse una nueva convocatoria de la Junta de Propietarios y esta vez acuerda en contra de la propuesta de instalación podría impugnarse el acuerdo en los tribunales, de acuerdo al procedimiento establecido en la propia LPH.

Una vez adoptado el acuerdo para la realización de una obra o instalación debe realizarse un proyecto, firmado por un técnico competente, y solicitarse la preceptiva licencia ante los servicios de urbanismo municipales.

Si se aprueba en la Junta de Propietarios la realización de una obra de eliminación de barreras arquitectónicas y se dispone de licencia de obra, los propietarios que se hubieran opuesto no podrán hacer más que aceptar el hecho y soportar y facilitar en todo lo posible la ejecución según establece la LPH.

En lo relativo a la asunción de los costes derivados de las obras o instalaciones la LPH modificada por la LIONDAU del año 2003, se debe tener presente que 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.

Esto supone que la Comunidad está obligada a realizar y costear obras de accesibilidad solicitadas por personas con discapacidad o mayores de 70 años siempre y cuando el coste de las mismas no supere las tres mensualidades de gastos comunes.

Un inciso a esta cuestión, es determinar si existe la exigencia de un determinado grado de discapacidad para solicitar la realización de las actuaciones. Por lo que se conoce, ni la LPH ni en la legislación autonómica se fija la necesidad de disponer de un determinado grado de discapacidad y, por tanto, pueden ser promovidos por los propietarios de acuerdo a sus intereses, si bien, en caso de desacuerdo se considera que sería condición suficiente disponer de un certificado de discapacidad superior al 33 %, que pudiera ser útil a efectos legales en materia de

defensa de los derechos de las personas con discapacidad.

En el caso de que el coste de las obras o instalaciones superen las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, la LPH explicita que una vez acordada la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedara obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Lo que significa que sería suficiente la ratificación del acuerdo un número de propietarios superior al 50% y que, a su vez, superara el 50% en la aportación mediante sus cuotas como se ha indicado anteriormente.

De acuerdo a lo establecido en dicha Ley, los propietarios deberán asumir los costes de las obras e instalaciones con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o al especialmente establecido, así como los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. Esto significa que el coste de las actuaciones es proporcional al reparto establecido en la escritura de división horizontal, siendo ilegal cualquier otro acuerdo de financiación discriminatoria.

En el caso de que los vecinos se opongan a la realización de obras e instalaciones de eliminación de barreras puede recurrirse a lo establecido por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (BOE de 31 de mayo de 1.995).

Esta legislación es de aplicación en edificios de viviendas ocupadas por personas con certificado de discapacidad superior al 33% y/o mayores de 70 años, que impliquen adaptaciones en su interior si están destinadas a un uso distinto de la vivienda, supongan alteraciones de elementos comunes del edificio que sean un paso obligado entre la vía pública y el inmueble o la instalación de sistemas de comunicación electrónicos que favorezcan la comunicación con el exterior.

Los requisitos son:

a. Ser el titular o el usuario de la vivienda una persona con disminución permanente para caminar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.

b. 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 personas con discapacidad, 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.

El procedimiento para solicitar las obras es similar a la ya comentada en el procedimiento habitual con alguna salvedad, estas obras pueden ser solicitadas no únicamente por los propietarios:

La persona con discapacidad 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 de su discapacidad. En este caso se debe acompañar a la carta de un proyecto técnico detallado de las obras a realizar.

En el plazo máximo de sesenta días, la Comunidad o la Mancomunidad de propietarios comunicará de modo fehaciente al solicitante su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras; también se podrán proponer soluciones alternativas que se consideren adecuadas. En este último supuesto, el solicitante deberá trasladar a la Comunidad o Mancomunidad su conformidad o disconformidad con anterioridad al ejercicio de las acciones judiciales pertinentes. Transcurridos los sesenta días sin efectuar la expresada comunicación, se entenderá como aceptada la ejecución de 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.

Comunicada en tiempo y forma la oposición a la ejecución de las obras de eliminación de barreras, o no aceptada la propuesta alternativa, el solicitante podrá acudir a los tribunales en defensa de su derecho a la jurisdicción civil, tramitándose el procedimiento como juicio verbal. El juez dictará sentencia, pudiendo, no obstante, declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la parte demandada. Siempre es recomendable no iniciar este tipo de procedimientos sin el respaldo y asesoramiento de un profesional del derecho civil.

Los gastos que originen las obras solicitadas en la finca urbana o en sus elementos comunes correrán a cargo del solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones a que pudiera optar. En este sentido pueden consultarse el apartado a preguntas frecuentes sobre Normativa y Ayudas Públicas.