

# Urbanismo y vivienda accesibles para personas con discapacidad: el caso español

Recibido: 26/09/2015

Aceptado: 09/02/2016

Patricia López Peláez<sup>1</sup>  
Juan Carlos De Peralta Ortega<sup>2</sup>

## Resumen:

La configuración del espacio urbano se ve directamente afectada por el proceso de edificación, y tiene un especial interés con relación a las personas con discapacidad, grupo especialmente vulnerable que no siempre ha visto protegidos sus derechos al uso de los entornos urbanísticos. En la sociedad persisten desigualdades, a pesar del esfuerzo realizado, y por ello es necesario que los poderes públicos insistan en sus estrategias de intervención con el objetivo de garantizar a toda la población el disfrute de los recursos urbanísticos disponibles. En el presente estudio se analiza el marco legal y constitucional relativo al colectivo de personas con discapacidad, así como los problemas para su implementación en el contexto inmobiliario y urbano en España. La metodología se ha basado en la revisión de la literatura y del marco normativo. Los resultados indican que el actual planeamiento urbanístico incide en la configuración de los espacios habitados, donde las personas con discapacidad no siempre han visto protegidos sus derechos al acceso o uso de entornos urbanísticos. También, es necesario el diseño de estrategias de intervención que operen sobre las condiciones ambientales y urbanísticas, con el objetivo de garantizar a toda la población el disfrute de los recursos y servicios disponibles.

## Palabras clave:

Discapacidad, propiedad horizontal, edificación, urbanismo.

## Abstract:

*Urbanism and accessible housing for people with disabilities: the Spanish case.*

The urban space is directly affected by the building process, and has a special interest in relation to people with disabilities, particularly vulnerable group that has not always been protected their rights to the use of urban environments. Inequalities in society persist despite the effort made, and it is therefore necessary that public authorities insist on their intervention strategies in order to ensure the entire population enjoyment of urban resources. In the present study is analyzed the legal and constitutional framework on the group of persons with disabilities, as well as problems for implementation in the real estate and urban context in Spain. The methodology is based on the literature review and the regulatory framework. The results indicate that the current urban planning affects the configuration of living spaces, where people with disabilities have not always been protected their rights to access or use of urban environments. Also, is necessary design intervention strategies that operate on environmental and urban conditions, with the aim of ensuring the entire population to enjoy the resources and services.

## Keywords:

Disability, horizontal property, building, town planning

<sup>1</sup>Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Nacional de Educación a Distancia, España. plopez@der.uned.es

<sup>2</sup>GProfesor colaborador de Derecho Civil de la Universidad Nacional de Educación a Distancia, España. jcperalta@der.uned.es

## 1. Introducción

Las personas con discapacidad conforman un grupo vulnerable, y relativamente importante, al que el modo en que se urbaniza y edifica ha conducido en muchas ocasiones a situaciones de exclusión, al quedar obstaculizado para ellos el disfrute de los recursos y servicios disponibles para el resto de la población, y esto porque con frecuencia se encuentran con barreras arquitectónicas que les dificultan, o incluso impiden, el acceso a sus viviendas, o edificios públicos o privados en general.

En la actualidad, y a pesar de los innegables progresos sociales alcanzados, estas personas siguen viendo limitados sus derechos en el uso de entornos urbanos que no han sido concebidos teniendo en cuenta sus necesidades específicas, o bien se revelan expresamente restrictivos a su participación en ellos.

Y es inexcusable que los poderes públicos aborden esta situación, eliminando los impedimentos que privan a las personas con discapacidad del pleno ejercicio de sus derechos.

En España el marco normativo general parte de los artículos 9.2 y 49 de la Constitución de 1978, en cuya virtud *“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”* y *“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”*.

También de la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, aprobada el 13 de diciembre de 2006 por la Asamblea General de las Naciones Unidas, que obliga a los poderes públicos a garantizar que el ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad sea pleno y efectivo, y de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa española a dicha Convención. Sobre esta base se han ido tomando a lo largo del tiempo medidas de distinto calado para promover la participación activa de las personas con discapacidad, y acabar con su desventaja frente a las personas que no la tienen.

## 2. Ley General de derechos de las personas con discapacidad

Las últimas medidas están hoy recogidas con carácter general en el Texto Refundido de Ley General de derechos de las personas con discapacidad (RDLeg 1/2013, de 29 noviembre), una ley estatal, dictada al amparo de la competencia exclusiva del Estado para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, sin perjuicio de las competencias que Comunidades Autónomas y Municipios puedan tener en algunas materias conexas.

Esta ley tiene en cuenta la persistencia en la sociedad de desigualdades, a pesar de los avances en la materia, y refleja los cambios operados en la manera de entender el fenómeno de la “discapacidad”, que no se basa ya tan solo en las dificultades personales, sino también en obstáculos impuestos por la propia sociedad, y por ello impone estrategias de intervención que operen simultáneamente sobre ambas condiciones, personales y ambientales. En esta línea, y con el objetivo de garantizar y reconocer el derecho de las personas con discapacidad a la igualdad de oportunidades en todos los ámbitos de la vida política, económica, cultural y social, y de conseguir su participación e inclusión plenas y efectivas en la sociedad, el texto acoge como principios básicos los de vida independiente, igualdad de oportunidades, normalización, accesibilidad universal y diseño universal o diseño para todas las personas. Y afirma que se aplicarán medidas específicas para garantizar esa igualdad y esa accesibilidad universal entre otros en los espacios públicos urbanizados, infraestructuras y edificación, y transportes, fijando un plazo, que como máximo puede ser el día 4 de diciembre de 2017, para que las condiciones mínimas sean exigibles.

## 3. Urbanismo, vivienda y discapacidad

Con relación al planeamiento urbanístico general debemos recordar que tanto la Ley estatal del Suelo (tanto el texto actualmente vigente, el RDLeg 7/2015, de 30 de octubre, como el anterior, RDLeg 2/2008, de 20 de junio) como las distintas leyes autonómicas, dictadas en el ejercicio de sus competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, insisten en que las políticas públicas relativas al uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, garantizando en particular la accesibilidad universal de los edificios de uso privado y público, de los espacios de uso público y de los transportes públicos.

Y ello porque todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y ac-

cesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, y a acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate. En este sentido, serán los municipios, a quienes corresponde la aprobación y la gestión del planeamiento, ejecución y disciplina urbanística de su ciudad<sup>3</sup>, quienes deberán cuidar de la ordenación del espacio urbano de su ciudad o pueblo de acuerdo con estos criterios de sostenibilidad y accesibilidad universal, no debiendo aprobar ningún instrumento de planeamiento que no respete estos principios.

Con relación a los edificios ya construidos, no siempre se han diseñado de acuerdo con las demandas de las personas con discapacidad, y de hecho en muchas ocasiones ha quedado muy obstaculizado, o incluso impedido, el disfrute de estas construcciones por parte de personas con necesidad de adaptaciones especiales<sup>4</sup>. Por ello, primero a nivel jurisprudencial y más adelante a nivel legal, se han ido facilitando las condiciones para adaptarlos a los nuevos requerimientos, reduciendo las mayorías necesarias para tomar acuerdos de realización de obras de mejora de los edificios concretos en los que puedan vivir o trabajar personas con discapacidad y estén sometidos al régimen de propiedad horizontal<sup>5</sup>.

Este sistema de propiedad horizontal, muy común en España, es una forma de organización de los edificios en altura en los que coexisten elementos privativos, que son los distintos pisos o locales pertenecientes a cada propietario<sup>6</sup>, con elementos comunes, que permiten el adecuado uso y disfrute de las partes

privativas<sup>7</sup>, y que pertenecen a todos los propietarios de los elementos privativos, en una copropiedad que no es susceptible de división y en la que sus partes solo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas junto con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

La regulación básica de esta materia se encuentra en la Ley de Propiedad Horizontal, Ley 49/1960, de 21 de julio (en adelante LPH). Esta Ley ha sido objeto de reforma en variadas ocasiones, y en prácticamente todas, sin perjuicio de otras cuestiones, se ha intentado profundizar en el objetivo de protección de las personas con discapacidad, desde una perspectiva de solidaridad social<sup>8</sup>.

Con respecto a los elementos privativos, es decir a los distintos pisos o locales, cualquier propietario podrá realizar las obras de accesibilidad que estime oportuno; los únicos límites son que no podrá menoscabar ni alterar la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, ni perjudicar los derechos de otro propietario, y que debe dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad<sup>9</sup>.

Para realizar estas obras de adaptación en elementos privativos los propietarios no necesitarán consentimiento de la comunidad de propietarios, pero deben abonarlas íntegramente, pues la comunidad no tiene ninguna obligación de realizarlas<sup>10</sup>.

Ahora bien, en el resto del inmueble, es decir en los elementos comunes, los propietarios de pisos o locales no pueden realizar alteración alguna, de manera que si advierten la necesidad de reparaciones deberán comunicarlo al administrador, o al Presidente de la comunidad.

<sup>3</sup>Ley de Bases de Régimen Local Ley 7/1985, de 2 de abril: La conservación y rehabilitación de la edificación, el medio ambiente urbano (parques y jardines públicos, protección contra la contaminación acústica, lumínica y atmosférica en las zonas urbanas...), la infraestructura viaria, y tráfico, estacionamiento de vehículos y movilidad, y el transporte colectivo urbano.

<sup>4</sup>Basta recordar la litigiosidad que ha planteado en los Tribunales la instalación de ascensores en los edificios donde no los había, con el consiguiente gasto económico por parte de los vecinos, que no siempre estaban dispuestos a asumirlo.

<sup>5</sup>Sobre propiedad horizontal véase con carácter general Lasarte Álvarez, C. Compendio de derechos reales, Marcial Pons, Madrid, 2016, págs. 35 y ss.

<sup>6</sup>Art. 1 y 3 LPH: espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado; todo ello está sometido a un derecho singular y exclusivo de propiedad.

<sup>7</sup>A modo de ejemplo cita el art 396 del Código Civil el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

<sup>8</sup>Véase Díaz Martínez, A. "Discapacitados, comunidades y crisis económica. Últimas reformas legales en torno a las obras de accesibilidad en el régimen de propiedad horizontal", en Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil núm. 8/2011. Y de la misma autora "La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal (esta vez por Ley 8/2013, de 26 de junio)", en Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil núm. 6/2013.

<sup>9</sup>Art 7 de la LPH.

<sup>10</sup>Con respecto a las obras en elementos privativos véase Gallego Domínguez, I. Personas con discapacidad, personas mayores y supresión de barreras arquitectónicas en edificios en régimen de propiedad horizontal, en "Estudios sobre dependencia y discapacidad" García Garnica, MC. (dir.), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2011, págs. 133 a 206.

Y de ahí la importancia de las mayorías necesarias para acordar tales obras.

En la primera versión de la LPH se requería unanimidad para adoptar cualquier acuerdo de modificación del título constitutivo de la propiedad o de los estatutos de la misma, y dado que prácticamente cualquier obra dirigida a suprimir barreras arquitectónicas implicaba la alteración de la estructura o fábrica del edificio, o de los elementos comunes, y afectaba por tanto al título constitutivo de la propiedad horizontal, esto suponía la exigencia de consentimiento unánime de todos los propietarios para realizar obras de accesibilidad<sup>11</sup>.

Es verdad que los Tribunales, en aplicación de los principios de prohibición de abuso en el ejercicio de los derechos, o de la necesaria interpretación de las normas de acuerdo con la realidad social del tiempo en que se aplican<sup>12</sup>, intentaron con el tiempo suavizar la aplicación rígida de este principio de unanimidad, pero lo cierto es que el régimen legal era muy restrictivo, y hacía muy difícil la realización de obras de adaptación, que quedaban sujetas al voto más o menos arbitrario del resto de vecinos, con derecho de veto individual, y que en ocasiones negaban su consentimiento sin ningún interés legítimo, y a pesar del nulo perjuicio que se les causaba con la obra.

Con la reforma de la LPH de 1990 (Ley 3/1990) se dio un pequeño paso adelante, en cuanto el art 16 pasaba a afirmar que cuando las obras tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía bastará el voto de las tres quintas partes del total de los propietarios que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. No obstante, problema distinto es el del pago de las obras, y en cuanto a esto afirmaba el art 10 que los propietarios disidentes no estarán obligados a pagar más que una mensualidad de gastos comunes<sup>13</sup>, con lo que, habida cuenta de que el importe de las obras suele ser mucho más elevado, y de la escasa capacidad económica de muchas personas afectadas por la discapacidad, en muchas ocasiones seguían sin realizarse las obras de adaptación.

La Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a personas con discapacidad, no modificó la vigente LPH, pero sí ofreció a las personas con discapacidad o simplemente mayores de 70 años (interesante novedad) la opción de llevar a cabo obras de accesibilidad sin necesidad de consentimiento de la

comunidad de propietarios, siempre que tales obras *no afectasen a la estructura o fábrica del edificio, ni menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción, y fueran razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio*, y siempre que los solicitantes asumieran íntegramente el coste, aun cuando las obras queden en beneficio de la comunidad.

Así, con este ley se introdujo en nuestro Ordenamiento un nuevo y auténtico derecho subjetivo<sup>14</sup>, el derecho individual y personal a la supresión de las barreras arquitectónicas que impidan o dificulten la vida diaria realizando obras, no ya en los elementos privados, sino también en los elementos comunes de edificio, con el consiguiente límite al dominio de los demás propietarios, y sin necesidad de consentimiento de la comunidad de propietarios, siempre que se cumplan los requisitos señalados; todo ello con el fin de hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

A partir de este momento coexistirán dos vías para conseguir la misma finalidad, la realización de obras que eliminen barreras arquitectónicas:

la vía de la LPH (ejecución de la obra con consentimiento de la comunidad de propietarios, adoptado con las mayorías establecidas, y asumiendo la comunidad determinados gastos)

La vía de la Ley 15/1995 (ejecución de las obras sin necesidad de consentimiento de la comunidad, aunque en caso de su oposición formal se necesitará autorización judicial, y sufragando todos los gastos el solicitante, aunque las obras queden en beneficio de la comunidad)

Ahora bien, sin perjuicio de reconocer la importancia que tiene la consagración legal del derecho a realizar las obras como un auténtico derecho subjetivo, lo cierto es que el tener que asumir todo el coste económico de la obra el propietario afectado ha hecho que esta segunda vía no sea muy utilizada.

La reforma de la LPH realizada por la Ley 8/99 reduce de nuevo las mayorías necesarias para adoptar estos acuerdos (mayoría de propietarios que representen mayoría de las cuotas de participación), elevando además a tres mensualidades ordinarias de gastos comunes el importe de los pagos que el resto de propietarios, aun disidentes, deberán realizar.

Por su parte, con la reforma llevada a cabo en la LPH por la Ley 51/2003 se mantienen las mayorías

<sup>11</sup>Antiguo art. 16.

<sup>12</sup>STS 13 de julio de 1994.

<sup>13</sup>Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarse de la mejora o ventaja.

<sup>14</sup>Véase Rodríguez-Loras Dealbert, J. La accesibilidad en los edificios sujetos a propiedad horizontal, Landwell-PwC-Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, págs. 129 y ss.

exigidas para adoptar estos acuerdos pero se añade un matiz importante, en cuanto la realización de estas obras pasa a ser necesaria si su coste no supera tres mensualidades de gastos ordinarios. Se mejoran así los derechos de las personas con discapacidad, pero el sistema sigue siendo insuficiente, pues queda condicionada la obligación de la comunidad de realizar las obras al hecho de que su coste no exceda de dicho porcentaje de gastos comunes.

La Ley 2/2011, de Economía Sostenible, sin modificar el tenor literal de la LPH sí introdujo importantes modificaciones en la materia, al establecer en su art. 111 que la Administración competente podrá ordenar la realización de obras de mejora si el edificio de que se trata está afectado por algún programa o plan legal de rehabilitación de viviendas y se trata de obras que sirvan para garantizar los derechos reconocidos por ley a las personas, especialmente las que padezcan alguna discapacidad.

Estas obras tienen a efectos de la propiedad horizontal el carácter de necesarias, y deben ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad, debiéndose limitar el acuerdo de la Junta correspondiente a la distribución de la derrama pertinente y la determinación de los términos de su abono, todo ello a menos que la unidad familiar de alguno de los propietarios que forman parte de la comunidad tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso hagan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten no supere el 33 por ciento de sus ingresos anuales<sup>15</sup>.

Resulta innecesario extenderse en la trascendencia de estas reglas<sup>16</sup>, luego derogadas por la Ley 8/2013 a la que vamos a hacer referencia.

La última modificación de la LPH ha sido realizada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; esta Ley se ha promulgado en una situación de crisis del sector inmobilia-

rio, y por ello uno de sus objetivos es el de llevar a cabo una reconversión del sector que impulse la actividad no ya hacia la construcción de vivienda nueva sino hacia la recuperación de los espacios urbanos ya existentes, centrando los esfuerzos en las operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en lugar de en actuaciones de expansión de ciudad nueva<sup>17</sup>.

En definitiva, se trata de favorecer la realización de obras de conservación y rehabilitación de los inmuebles y regeneración urbanas mediante dos mecanismos fundamentales: por un lado, aumentan los supuestos en los que se considera una obra como de realización necesaria u obligatoria para los propietarios, y por otro se flexibiliza el régimen de adopción de acuerdos en materia de obras o innovaciones no necesarias u obligatorias<sup>18</sup>.

Esta Ley ha sido derogada prácticamente en su totalidad por el RDLeg 7/2015, que contiene la nueva Ley del Suelo, pero permanecen vigentes varias Disposiciones Finales, entre otras la que establece la reforma de la LPH.

Por ello, desde 2013 los artículos 10 apartados uno<sup>19</sup> y dos<sup>20</sup> y 17 número dos<sup>21</sup> de la Ley de Propiedad Horizontal establecen ahora el siguiente sistema, en función de dos posibilidades:

*A. Requisitos básicos de accesibilidad universal:* tanto la Administración pública como cualquier propietario puede obligar a la comunidad, salvo que se afecte la estructura del edificio o no sea compatible con las características del inmueble, a realizar las obras necesarias en los elementos comunes; estas obras son obligatorias, y han de ser costeadas por todos los propietarios, limitándose el papel de la Junta de propietarios a acordar la distribución de la derrama y a determinar los términos de su abono.

De esta forma, tratándose de requisitos básicos de accesibilidad universal las obras en los elementos comunes de los edificios son obligatorias, y han de ser costeadas por todos los propietarios. No sería válido el acuerdo, ni mayoritario ni unánime, de la comunidad, de no realización de estas obras, de forma que la Junta

<sup>15</sup>Añadía el precepto que la ocupación de elementos comunes del edificio por este tipo de obras no requería el consentimiento de los propietarios integrantes de la comunidad, y que la ocupación de partes de pisos o locales concretos que sea indispensable para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, estén previstos en planes, programas o instrumentos de rehabilitación y, en todo caso, el de ascensor, se declara necesaria para su expropiación en beneficio de la correspondiente comunidad de propietarios o agrupación de éstas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución, y que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

<sup>16</sup>Véase Díaz Martínez, A. Discapacitados, comunidades y crisis económica... cit. 2011.

<sup>17</sup>Véanse los interesantes comentarios realizados a esta Ley por Loscertales Fuertes, D. Los derechos de los discapacitados en el régimen de propiedad horizontal, en Revista Jurídica SEPIN, núm. 323, 2014, págs. 27 y ss. Accesible en [www.sepin.es](http://www.sepin.es) referencia SP/DOCT/18571. Véase también Carreras Maraña, J.M. La incidencia de la Ley 8/2013 en la adopción de acuerdos comunitarios: el nuevo art. 17 LPH, en Revista Jurídica SEPIN, núm. 323, 2014, págs. 12 y ss. Accesible en [www.sepin.es](http://www.sepin.es) referencia SP/DOCT/18627, y, del mismo autor, Actual regulación de las obras comunitarias de conservación, mantenimiento, ornato y accesibilidad. El nuevo art 10.1.a), b) y c) LPH y su relación con la Ley 8/2013, en Revista Jurídica SEPIN, núm. 320, 2014, págs. 12 y ss. Accesible en [www.sepin.es](http://www.sepin.es) referencia SP/DOCT/17993.

<sup>18</sup>Véase Álvarez Olalla, P. "Las obras en la Comunidad de Propietarios tras la reciente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal", en la Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil núm. 5/2013.

<sup>19</sup>, <sup>20</sup>, <sup>21</sup> Véase la siguiente página.

de propietarios debe limitarse a acordar la distribución de los gastos y la forma de pago.

Por lo demás, cualquier propietario puede exigir las, mayor o menor de 70 años, con o sin discapacidad.

B. *Ajustes razonables de accesibilidad universal*. Cosa distinta son las obras tendentes a adaptar los elementos comunes a la concreta discapacidad de la persona afectada. Tratándose de ajustes razonables de accesibilidad, o si vive o trabaja en el edificio alguna persona con discapacidad, o mayor de 70 años, también será posible obligar a la comunidad a realizar las obras necesarias<sup>22</sup>, pero en este caso el importe repercutido a los propietarios, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no puede exceder de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes<sup>23</sup>.

Más allá de esa cantidad la obra seguirá siendo obligatoria, pero el exceso de coste ha de ser asumido por el solicitante afectado, aunque quede en beneficio de la finca, pues no se concibe ya como un tema comunitario sino como un derecho individual del propietario discapacitado<sup>24</sup>.

Ello a no ser que el conjunto de propietarios acuerden la realización de la obra, siendo para ello suficiente el voto de la mayoría simple de propietarios que representen la mayoría simple de las cuotas de participación,

y considerándose como voto favorable el de los propietarios ausentes que, debidamente notificados del acuerdo adoptado, no manifiesten su disconformidad en el plazo de treinta días naturales. En tales supuestos, válidamente adoptado el acuerdo la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

En definitiva, si se trata de requisitos básicos de accesibilidad universal las obras son necesarias, exigibles y sin derecho de disidencia del resto de propietarios ni de limitación de los pagos; en cambio si se trata solo de ajustes razonables las obras no son exigibles a la comunidad de propietarios más allá de un coste de 12 meses de cuota, por lo que sí hay derecho de disidencia y de limitación de la repercusión económica, siendo obligatorias si el interesado asume el exceso de coste<sup>25</sup>.

De ahí la importancia de determinar los conceptos de “ajuste razonable de accesibilidad universal” y de “requisitos básicos de accesibilidad universal”, porque en función de esto las obras estarán a cargo del propietario afectado más allá de un determinado límite, o de todos los propietarios de la comunidad.

La LPH no contiene una definición expresa de los mismos, y ni siquiera de la “accesibilidad universal”,

<sup>19</sup>Art. 10.1: “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: a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

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 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.

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores”.

<sup>20</sup>Art. 10.2: “2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, procederá lo siguiente:

a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales”.

<sup>21</sup>Art 17.2: “2. 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. 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”.

<sup>22</sup>Acerca de la legitimación para exigir la ejecución de obras particulares de accesibilidad véase Rodríguez-Loras Dealbert, J. La accesibilidad... cit., págs. 87 y ss.

<sup>23</sup>La limitación anteriormente existente de la cuantía obligatoria a tres mensualidades ordinarias de gastos comunes reducía extraordinariamente su virtualidad, que quedaba circunscrita a pequeñas alteraciones en el edificio consistentes en la construcción de rampas en el portal, ampliación de puertas de acceso, o instalación de sencillos dispositivos mecánicos o electrónicos; quedaba excluida por ejemplo la instalación de ascensores, de coste mucho más elevado. Véase Álvarez Olalla, P. “Algunos aspectos sobre instalación de ascensores en régimen de propiedad horizontal a la luz de las últimas sentencias del Tribunal Supremo”, en Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil nº 4/2011.

<sup>24</sup>Díaz Martínez, A. 2011 cit.

<sup>25</sup>Recordemos también la afectación real del piso o local al pago de las últimas tres anualidades de cuota y la parte vencida de la anualidad corriente ex art. 9 LPH. Véase Díaz Martínez, A. La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal... cit. 2013.

pero de sus preceptos se deduce que serían las instalaciones que permiten un uso de los elementos comunes adecuado a la discapacidad, y la instalación de dispositivos mecánicos o electrónicos que favorecen la comunicación con el exterior, el acceso y la movilidad de las personas con discapacidad física adecuado. Por tanto serían obras de accesibilidad todas las que supongan la eliminación total o parcial de barreras arquitectónicas, sensoriales o de comunicación<sup>26</sup>.

El concepto de “ajuste razonable” sí ha sido definido en la Ley del Suelo de 2015 (RDLeg 7/2015), en concreto en su art. 2.5, que establece que si de la legislación específica no resulta otra definición más pormenorizada se entenderá por<sup>27</sup>

*“5. Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes”.*

No soluciona definitivamente el problema, como vemos, pues en último extremo vincula la razonabilidad del ajuste con el coste que supone, y no con su necesidad objetiva.

En cambio, con respecto a los “requisitos básicos de accesibilidad universal” sí existe normativa específica, en concreto la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre), y las normas posteriores que la complementan.

El artículo 3 de dicha Ley, con el fin de garantizar la seguridad de las personas y el bienestar de la sociedad, establece una serie de requisitos básicos de la edificación que deberán satisfacerse en el proyecto, la

construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, y entre dichos requisitos incluye la 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<sup>28</sup>.

Las disposiciones de la Ley 38/1999 se ven completadas por el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Dicho Código<sup>29</sup> es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, entre ellos los relativos a la accesibilidad, y proporciona procedimientos que permiten acreditar su cumplimiento con suficientes garantías técnicas. Son por tanto los requisitos legales mínimos.

Como complemento para su aplicación se crean los Documentos Reconocidos, documentos técnicos externos e independientes cuya utilización facilita el cumplimiento de determinadas exigencias y contribuyen al fomento de la calidad de la edificación. Para su operatividad se crea el Registro General del Código Técnico de la Edificación, en el que se inscribirán y harán públicos los mismos, así como los distintivos de calidad u otras evaluaciones técnicas de carácter voluntario que contribuyan al cumplimiento del Código.

En concreto ahora debemos referirnos al Documento Básico “DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad”: el objetivo del requisito básico “*Seguridad de utilización y accesibilidad*” consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto de los edificios como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento, así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad, y, para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen a continuación<sup>30</sup>.

<sup>26</sup>A modo de ejemplo la doctrina suele citar la instalación de ascensores, aparatos salvaescaleras, rampas, pasamanos, rebaje de peldaños, instalación de portero automático o videoportero, colocación de interruptores de la luz a la altura adecuada, ensanchamiento de puertas para sillas de ruedas, traducción al lenguaje braille de todos los carteles anunciadores como salidas de emergencia o ascensores, o la instalación de avisos acústicos o luminosos para personas ciegas o sordas.

<sup>27</sup>En términos muy similares se pronunciaba el art. 2.4 de la Ley 8/2013.

<sup>28</sup>A estos efectos, entiende por 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, y entiende por diseño para todos la actividad por la que se conciben o proyectan, desde el origen, siempre que ello sea posible, los 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.

<sup>29</sup>El Código Técnico de la Edificación se divide en dos partes, ambas de carácter reglamentario; en la primera se contienen las disposiciones de carácter general, y la segunda parte está constituida por los Documentos Básicos, cuya adecuada utilización garantiza el cumplimiento de las exigencias básicas, y en los que se contienen procedimientos, reglas técnicas y ejemplos de soluciones que permiten determinar si el edificio cumple con los niveles de prestación establecidos.

<sup>30</sup>Véase la siguiente página.

Todas estas exigencias tienen una especial relevancia con respecto a personas con discapacidad (aparcamientos, ascensores, iluminación, aseos, anchura de puertas y pasillos, adaptación a movilidad reducida -silla de ruedas-, pendientes, rampas para desnivel, pavimentos, sensores auditivos y lumínicos...), y deberán ser recogidas en la fase de redacción de los proyectos básicos de edificación o rehabilitación, denegándose los visados oficiales correspondientes, bien de colegios profesionales o de oficinas de supervisión de las administraciones públicas competentes, a aquellos que no las cumplan.

De esta manera, muchos de estos problemas no se plantean ya con respecto a la edificación nueva, pues en su realización habrá que cumplir con la normativa en materia de accesibilidad, pero tratándose de edificios construidos con anterioridad a la vigencia de estas normas, y que no cumplan estos requisitos, las obras necesarias para cumplirlos son obligatorias, y a cargo de todos los propietarios.

El cumplimiento de la normativa se hará constar en el Informe de Evaluación de los Edificios<sup>31</sup>, que podrá requerir la Administración en los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva de antigüedad superior a 50 años, o cuando lo establezca su normativa específica, para acreditar su situación, si bien en ocasiones el Informe de la Inspección Técnica de Edificios realizado conforme a la normativa local o autonómica puede ser suficiente. En todo caso, en principio será la Junta de propietarios quien determinará si la obra es o no de accesibilidad, y por tanto si es obligatoria o no, pero esta decisión estará sujeta a revisión judicial.

## 4. Conclusiones

Para concluir, hay que destacar que existe la posibilidad de solicitar subvenciones o ayudas públicas para la obra, pero la política pública que se deduce de la regulación vigente trata, como vemos, de que sean los propios particulares afectados los que asuman parte de los costes sociales de su situación.

Quedan en pie muchas interesantes cuestiones, como la legitimación activa para solicitar las obras (¿solo el propietario o también el beneficiario aunque no lo sea?, ¿es necesario residir en el edificio? ¿se pueden ocupar espacios privados, incluso de manera permanente?), el régimen de nulidad o anulabilidad de los acuerdos adoptados, los perjuicios causados a otros propietarios en su uso y disfrute de elementos comunes o incluso privativos y sus posibles indemnizaciones, o los aspectos procedimentales, en las que no podemos entrar ahora<sup>32</sup>.

Solo destacaremos que la Ley 8/2013 también modificó la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, concediendo determinados derechos al arrendatario aunque solo dentro de la vivienda arrendada<sup>33</sup>, y que esta modificación continua vigente.

En definitiva, tanto el proceso de planeamiento urbanístico general, como el de la edificación concreta de cada entorno, tienen una incidencia directísima en la configuración de los espacios habitados, y dado que las personas con discapacidad no siempre han visto protegidos sus derechos al acceso o uso de entornos urbanísticos, sigue siendo necesario, pese al esfuerzo normativo de los últimos años en este sentido, diseñar y poner en marcha estrategias de intervención que operen sobre las condiciones ambientales y urbanísticas,

<sup>30</sup>Exigencia básica SUA 1: Seguridad frente al riesgo de caídas: se limitará el riesgo de que los usuarios sufran caídas, para lo cual los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad. Asimismo, se limitará el riesgo de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras y rampas, facilitándose la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad. Exigencia básica SUA 2: Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento: se limitará el riesgo de que los usuarios puedan sufrir impacto o atrapamiento con elementos fijos o móviles del edificio. Exigencia básica SUA 3: Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento: se limitará el riesgo de que los usuarios puedan quedar accidentalmente aprisionados en recintos. Exigencia básica SUA 4: Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada: se limitará el riesgo de daños a las personas como consecuencia de una iluminación inadecuada en zonas de circulación de los edificios, tanto interiores como exteriores, incluso en caso de emergencia o de fallo del alumbrado normal. Exigencia básica SUA 5: Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación: se limitará el riesgo causado por situaciones con alta ocupación facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección y contención en previsión del riesgo de aplastamiento. Exigencia básica SUA 6: Seguridad frente al riesgo de ahogamiento: se limitará el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso. Exigencia básica SUA 7: Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento: se limitará el riesgo causado por vehículos en movimiento atendiendo a los tipos de pavimentos y la señalización y protección de las zonas de circulación rodada y de las personas. Exigencia básica SUA 8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo: se limitará el riesgo de electrocución y de incendio causado por la acción del rayo, mediante instalaciones adecuadas de protección contra el rayo. Exigencia básica SUA 9. Accesibilidad: Se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad.

<sup>31</sup>Introducido por la Ley 8/2013 y hoy regulado en la Ley del Suelo de 2015.

<sup>32</sup>Véase con respecto a ello Gallego Domínguez, I. Personas con discapacidad, personas mayores y supresión de barreras arquitectónicas en edificios en régimen de propiedad horizontal, en "Estudios sobre dependencia y discapacidad" García Garnica, MC. (dir.), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2011, págs. 133 a 206.

<sup>33</sup>Artículo 24: "Arrendatarios con discapacidad. 1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad. 2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador".

con el objetivo de garantizar a toda la población el disfrute de los recursos y servicios disponibles.

De esta forma podrá hacerse efectivo el derecho de todos los ciudadanos a una vivienda digna, adecuada y accesible, y a acceder en condiciones no discriminatorias a la utilización de todos los espacios abiertos al uso público.

## 5. Referencias

Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2014.

Carrasco Perea, A. y González Camacho, MC, *Comentario al artículo 17*, en “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal”, Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2014, págs. 581 a 680.

Carreras Maraña, J.M. *La incidencia de la Ley 8/2013 en la adopción de acuerdos comunitarios: el nuevo art. 17 LPH*, en Revista Jurídica SEPIN, núm. 323, 2014, págs. 12 y ss. Accesible en [www.sepin.es](http://www.sepin.es) referencia SP/DOCT/18627.

Carreras Maraña, J.M. *Actual regulación de las obras comunitarias de conservación, mantenimiento, ornato y accesibilidad. El nuevo art 10.1.a), b) y c) LPH y su relación con la Ley 8/2013*, en Revista Jurídica SEPIN, núm. 320, 2014, págs. 12 y ss. Accesible en [www.sepin.es](http://www.sepin.es) referencia SP/DOCT/17993.

Del Vas González, J.M. *La edificación de uso residencial ante el reto de la plena integración de la discapacidad ¿Accesibilidad arquitectónica o algo más?*, en la RCDI, núm. 709, 2008, págs. 1917 a 1959.

Domínguez Luelmo, A. *Las obras de accesibilidad en los nuevos artículos 10, 11 y 17.1 de la LPH, tras la Ley 51/2003*, de 2 de diciembre, en El Consultor Inmobiliario, núm. 51, noviembre 2004, págs. 2 a 32.

Enrich Guillén, D. *Cuestiones de responsabilidad civil en las comunidades de propietarios*, Bosch, Barcelona, 2014.

Fuentes-Lojo Lastres, A. *Comentario a la normativa de propiedad horizontal en Cataluña*, Bosch, Barcelona, 2013.

Gallego Brizuela, C., *Ley de Propiedad Horizontal comentada y con jurisprudencia*, La Ley, Madrid,

2014.

Gallego Domínguez, I. *Personas con discapacidad, personas mayores y supresión de barreras arquitectónicas en edificios en régimen de propiedad horizontal*, en “Estudios sobre dependencia y discapacidad” García Garnica, MC. (dir.), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2011, págs. 133 a 206.

Gallego Domínguez, I. *La supresión de barreras arquitectónicas en edificios en régimen de propiedad horizontal*, en El Consultor Inmobiliario, núm. 15, vol. 2, 2001, págs. 3 a 24.

García Garnica, MC., (dir.), *Nuevas perspectivas del tratamiento jurídico de la discapacidad y la dependencia*, Dykinson, Madrid, 2014.

García Garnica, MC. (dir.), *Estudios sobre dependencia y discapacidad*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2011.

Garrido Melero, M. (coord.), *La regulación de la propiedad horizontal y las situaciones de comunidad en Cataluña*, Bosch, Barcelona, 2008.

Jiménez Paris, T.A. *Régimen jurídico de las obras de accesibilidad en favor de mayores y discapacitados. Estudio de la reforma de la LPH por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre*, en la RCDI, núm. 708, 2008, págs. 1623 a 1693.

Loscertales Fuertes, D. *Los minusválidos y la doble posibilidad de las obras de adaptación de los elementos comunes*, en Revista Jurídica SEPIN, núm. 159, mayo 1996.

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 SEPIN, núm. 243, enero 2004.

Loscertales Fuertes, D. *Los derechos de los discapacitados en el régimen de propiedad horizontal*, en Revista Jurídica SEPIN, núm. 323, 2014, págs. 27 y ss. Accesible en [www.sepin.es](http://www.sepin.es) referencia SP/DOCT/18571.

Marín Calero, C. *El derecho a la propia discapacidad. El régimen de la discapacidad de obrar*, Edit. Univ. Ramón Areces, Madrid, 2013.

Miquel González, JM. (coord.), *Comentario a la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Navarra, 2011.

Moral Ortega, O. *Los conceptos de igualdad de oportunidades, accesibilidad universal y no discriminación en la Ley 51/2003* en “Discapacitado, patrimonio separado y legítima”, Santos Urbaneja, F. (dir.), CGPJ, Madrid, 2006, págs. 273 y ss.

Moretón Sanz, M<sup>a</sup> F. *Protección civil de las personas con discapacidad: patrimonio especialmente protegido y accesibilidad universal en la propiedad horizontal*, en la RCDI, núm. 687, enero-febrero 2005, págs. 61 a 115.

Núñez Zorrilla, MC., *La asistencia: medida de protección de la persona con discapacidad psíquica alternativa al procedimiento judicial de incapacitación*, Dykinson, Madrid, 2014.

Pérez Miralles, JA., *Arbitraje y mediación inmobiliaria: especial referencia a la propiedad horizontal*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2012.

Pons González, M. y Del Arco torres, MA., *Régimen jurídico de la propiedad horizontal*, Comares, Granada, 2007.

Rodríguez-Loras Dealbert, J. *La accesibilidad en los edificios sujetos a propiedad horizontal*, Landwell-PwC-Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006.

Rosat Aced, JI., *Elementos comunes y privativos en las comunidades de propietarios: puntos críticos y aspectos prácticos*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2012.

Salas Murillo, S. de, *Los mecanismos de guarda legal de la persona con discapacidad tras la Convención de Naciones Unidas*, Dykinson, Madrid, 2013.

Sanchís Crespo, C., *Mediación y comunidades de vecinos: un nuevo modo de solucionar viejos conflictos*, Aranzadi, Madrid, 2013.

Tejedor Muñoz, L. *La eliminación de las barreras arquitectónicas en las comunidades de vecinos*, en El Consultor Inmobiliario, núm. 14, junio 2001, págs. 17 a 36.

Vivas Tesón, I., *La dignidad de las personas con discapacidad*, Ed Difusión Jurídica, Madrid, 2010.