

ÍNDICE

Abreviaturas	19
Prólogo	21
Presentación	25
I. BREVE HISTORIA LEGISLATIVA Y JURISPRUDENCIAL DE LA ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS SUJETOS A PROPIEDAD HORIZONTAL	29
1. La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal	29
2. La Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos (LISMI)	30
3. La superación jurisprudencial del requisito de la unanimidad: el abuso de derecho y la interpretación sociológica de las leyes	31
4. La Ley 3/1990, de 21 de junio, de reforma de la LPH y su posible inconstitucionalidad	37
5. La Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad	39
6. La Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la LPH ...	39
7. La Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad	39
8. Regulación vigente de las obras de accesibilidad en sede de Propiedad Horizontal	40
	11

9. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.....	41	mayores de 70 años, y cuyo coste no supera el de tres mensualidades ordinarias de gastos	102
II. ALCANCE CONSTITUCIONAL DEL DERECHO A LA ACCESIBILIDAD	43	11.3 Obras de accesibilidad que afecten a la estructura, fábrica o a las cosas comunes de un edificio en el que residen y/o trabajan y/o prestan servicios altruistas o voluntarios, personas con discapacidad o mayores de 70 años, y cuyo coste supera el de tres mensualidades ordinarias de gastos	103
III. LA ACCESIBILIDAD EN LA LPH	51	11.4 Obras de accesibilidad que no afecten a la estructura, fábrica o a las cosas comunes de un edificio en el que residen, y/o trabajan y/o prestan servicios altruistas o voluntarios, personas con discapacidad o mayores de 70 años, y cuyo coste no supera el de tres mensualidades ordinarias de gastos ...	103
1. Crítica de la LPH reformada por la Ley 51/03	51	11.5 Obras de accesibilidad que no afecten a la estructura, fábrica o las cosas comunes de un edificio en el que no residen, no trabajan ni prestan servicios altruistas o voluntarios, personas con discapacidad o mayores de 70 años, con independencia de su coste	105
2. Concepto de accesibilidad y barreras en la LPH	62	12. Caso especial de la instalación del servicio de ascensor en la LPH	107
3. Grado de eliminación de barreras exigido por la LPH ..	68	13. Personas obligadas al pago de las obras de accesibilidad en la LPH	113
4. Competencia para determinar si una obra es de accesibilidad	71	14. Límites a la ejecución de obras de accesibilidad	122
5. Concepto normativo o sociológico de persona con discapacidad en la LPH	72	IV. LA ACCESIBILIDAD EN LA LEY 15/1995 DE 30 DE MAYO DE LÍMITES AL DOMINIO SOBRE INMUEBLES PARA ELIMINAR BARRERAS ARQUITECTÓNICAS A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD ...	129
6. Los mayores de 70 años en la LPH	79	1. Reconocimiento legal del derecho individual a acometer obras de accesibilidad	129
7. Régimen de las obras de accesibilidad en la LPH.....	81	2. Marco general de aplicación de la Ley 15/95	131
8. Personas legitimadas para exigir la ejecución de «obras particulares» de accesibilidad ex Art. 10.2 LPH...	87	2.1 Obras de adecuación de fincas urbanas que no alteren elementos comunes a realizar por sus arrendatarios, subarrendatarios y usufructuarios y cuyo uso sea distinto al de vivienda	131
9. ¿Es imprescindible la residencia habitual y permanente en la “vivienda” para exigir la ejecución de obras de accesibilidad conforme a la LPH?	90		
10. Procedimiento para exigir la realización de obras de accesibilidad en la LPH	94		
11. Mayorías necesarias para acordar la ejecución de obras de accesibilidad en la LPH	95		
11.1 Obras de accesibilidad que afecten a la estructura, fábrica o a las cosas comunes de un edificio en el que no residen, ni trabajan ni prestan servicios altruistas o voluntarios, personas con discapacidad o mayores de 70 años, con independencia de su coste ..	99		
11.2 Obras de accesibilidad que afecten a la estructura, fábrica o a las cosas comunes de un edificio en el que residen y/o trabajan y/o prestan servicios altruistas o voluntarios, personas con discapacidad o			

2.2. Obras que impliquen adecuación de elementos comunes del edificio, tanto si se es titular o usuario de vivienda como de local	132
2.3. Obras de adecuación de viviendas instadas por arrendatarios o subarrendatarios con discapacidad y que no alteren elementos comunes	133
2.4. Obras de adecuación interior de viviendas instadas por usufructuarios, bien con discapacidad, bien mayores de 70 años, tengan éstos o no una discapacidad	134
2.5. Fincas Rústicas	134
3. Obras de accesibilidad amparadas por la Ley 15/95	135
4. Beneficiarios: el titular y el usuario	137
4.1. Titulares	138
4.2. Usuarios	139
4.2.1. El cónyuge	140
4.2.2. La persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad	140
4.2.3. Los familiares	141
4.2.4. Los trabajadores	143
4.2.5. Las personas jurídicas y los empresarios individuales	144
5. ¿Es requisito imprescindible que el beneficiario resida de forma habitual y permanente en la finca urbana?	146
6. Concepto legal de minusválido en la Ley 15/95	150
7. Grado de discapacidad exigido por la Ley 15/95	152
8. Los mayores de 70 años en la Ley 15/95	152
9. Concepto de barrera y su interrelación con la discapacidad	157

10. Necesidad de realizar las obras de accesibilidad	158
11. Las obras de accesibilidad no pueden afectar a la estructura o fábrica del edificio	159
11.1. Prohibición general de realizar obras que puedan incidir negativamente en la estructura o fábrica de un inmueble	160
11.2. Una interpretación espiritualista y finalista de la Ley 15/95	163
11.3. Interpretación favorable a la efectividad y plenitud del ejercicio de los derechos que la Ley 15/95 confiere	165
11.4. Interpretación lógica y sistemática: LPH, Ley 15/95 y Ley 19/83	167
11.5. Los criterios de la Ley de Ordenación de la Edificación	176
11.6. Ejemplos precedentes en la afectación de la estructura o fábrica del edificio y/o sus características arquitectónicas	182
11.7. Conclusión	183
12. No menoscabo de la resistencia de los materiales empleados en la construcción	184
13. Compatibilidad razonable con las características arquitectónicas e históricas del edificio	184
14. ¿Qué grado de eliminación de barreras exige la Ley 15/95?	186
15. Acreditaciones exigidas por la Ley 15/95	188
15.1. Acreditación de la titularidad	189
15.2. Acreditación de la condición de usuario	190
15.3. Acreditación de la discapacidad	192
15.4. Acreditación de ser mayor de 70 años	193
15.5. La acreditación de la necesidad de acometer las obras para salvar barreras arquitectónicas y de la	

no afectación de la estructura o fabrica del edificio, el no menoscabo de la resistencia de los materiales empleados en la construcción y la compatibilidad razonable con las características históricas y arquitectónicas del edificio	194
15.6 ¿Es necesario que se acredite que las obras de accesibilidad cumplen los requisitos urbanísticos? ..	201
16. Requisitos de la notificación de la necesidad de acometer las obras de accesibilidad	203
16.1 Notificador	203
16.2 Forma de practicar la notificación	203
16.3 Notificación al propietario, copartícipe y nudo propietario	204
16.4 Notificación a la Comunidad de Propietarios	206
16.5 Notificación a las Mancomunidades	209
16.6 Notificación al empresario	209
17. Definición y contenido del proyecto técnico	210
18. Incumplimiento del procedimiento establecido por la Ley o insuficiencia de la documentación	211
19. Posturas ante la notificación	213
19.1 Consentimiento razonado	214
19.2 Oposición razonada	217
19.3 Obras de accesibilidad alternativas	220
19.4 Plazo de 60 días	224
19.5 ¿Resulta obligatorio indicar en la notificación la existencia del plazo de 60 días para que el receptor comunique su decisión y las consecuencias de no observarlo?	226
19.6 Comunicación en plazo	226
19.7 Oposición comunicada fuera del plazo de 60 días ..	228

19.8 ¿Puede existir consentimiento tácito cuando no se cumplen los requisitos previstos en la Ley 15/95? ..	230
19.9 ¿Qué actitud adoptar si un receptor de la notificación se opone y el otro no, o uno acepta y el otro propone soluciones alternativas, o uno se opone y el otro propone soluciones alternativas?	232
20. Mayoría necesaria para adoptar un acuerdo consintiendo las obras, oponiéndose a ellas u ofreciendo obras alternativas	233
21. Alcance del derecho de información sobre las obras de accesibilidad	243
22. Límites del derecho de la persona con discapacidad a ejecutar obras de accesibilidad	244
23. Reconocimiento judicial del derecho a ejecutar obras de accesibilidad	247
24. Persona obligada al pago de las obras de accesibilidad conforme a la Ley 15/95	251
25. El resultado de las obras de accesibilidad ejecutadas, es ¿elemento común de uso general, elemento común de uso exclusivo del titular y/o usuario, elemento común de uso exclusivo del titular y/o usuario pero con facultad de que el resto se adhiera a su uso, o elemento privativo a modo de anejo del piso o local del titular-propietario?	251
26. ¿Puede exigirse la reposición de las obras de accesibilidad a su estado anterior?	258
V. LA ACCESIBILIDAD EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	263
1. Ámbito de aplicación del régimen de la LAU relativo a la accesibilidad	263
2. Irrenunciabilidad del régimen previsto en la LAU	264
3. Titulares y beneficiarios	265
3.1 Titulares: arrendatario, subarrendatario, usufructuario y habitacionista	265

3.2 Beneficiarios: cónyuge, «pareja de hecho» y familiares	268
4. Concepto de persona con discapacidad en la LAU	269
5. Obras de accesibilidad amparadas por la LAU	271
6. Límites a las obras de accesibilidad ejecutadas conforme a la LAU	273
7. Notificación de las obras e incesariedad del consentimiento del arrendador/nudo propietario	274
8. Persona obligada al pago de las obras de accesibilidad ...	280
9. Reposición de la vivienda a su estado anterior	281
VI. PROPUESTA DE REFORMA LEGISLATIVA DE LA LPH, LAU Y CÓDIGO CIVIL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD	287
1. Comparativa entre los artículos en vigor y la propuesta de su modificación con la oportuna justificación	287
2. Texto íntegro de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, que incluye las propuestas de modificación tanto de dicha ley como de la de Arrendamientos Urbanos y Código Civil	330