

## **MI CASA NO ES MI CÁRCEL \***

### **EL ALCANCE DE LAS TÉCNICAS CIVILES PARA LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS**

*Dra. M<sup>a</sup> del Carmen González Carrasco*  
*Catedrática de Derecho Civil*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 28 de noviembre de 2018*

#### **SUMARIO**

#### **I REALIZACIÓN DE OBRAS E INSTALACIÓN DE NUEVOS SERVICIOS COMUNES EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

1. Técnicas civiles versus técnicas administrativas
2. El régimen de la eliminación de barreras y los ascensores, después de la Ley 8/2013.
3. Coordinación con el sistema de la ley 15/1995
4. ¿Qué ocurre cuando las obras de accesibilidad afectan a los derechos de otro propietario?

#### **II LAS OBRAS DE ADECUACIÓN A LA DISCAPACIDAD EN EL ÁMBITO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

1. El art. 24 LAU anterior a la reforma operada por ley 4/2013, de flexibilización del mercado del alquiler
2. Tratamiento de la discapacidad en la Ley de arrendamientos urbanos tras la reforma operada por ley 4/2013.

---

\* Trabajo realizado en el marco de la Ayuda del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) del Ministerio de Economía y Competitividad, otorgada al Grupo de investigación y Centro de investigación CESCO, Mantenimiento y consolidación de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo, dirigido por el Prof. Ángel Carrasco Perera, de la UCLM, ref. DER2014-56016-P.



## **I REALIZACIÓN DE OBRAS E INSTALACIÓN DE NUEVOS SERVICIOS COMUNES EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

### **1. Técnicas civiles versus técnicas administrativas**

La Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, aprobada el 13 de diciembre de 2006 por la Asamblea General de la ONU, ratificada por España el 3 de diciembre de 2007 y que entró en vigor el 3 de mayo de 2008, supone la consagración del derecho a la accesibilidad inmobiliaria y urbanística como derecho subjetivo que los poderes públicos están obligados a garantizar. El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (dictado por mandato de la disposición final segunda de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad) define los conceptos, entre otros, de “medida de acción positiva”, “discapacidad”, “accesibilidad” y “ajuste razonable”. El art. 25 establece los plazos en que será exigibles para todos los espacios públicos urbanizados y edificaciones el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal, otorgando asimismo al Gobierno un plazo de dos años para realizar un estudio de las condiciones existentes en el parque edificado. De acuerdo con las condiciones y plazos máximos previstos en la disposición adicional tercera, las condiciones de accesibilidad universal serán obligatorias desde el 4 de diciembre de 2017 para espacios y edificaciones que fueran existentes el 4 de diciembre de 2010 y que sean susceptibles de ajustes razonables.

Un entramado complejo de normas urbanísticas establece los requisitos de los espacios urbanizados y las edificaciones para cumplir con las exigencias de la legislación urbanística (art. 9 LS), de la Ley de Ordenación de la Edificación 38/1999 (art. 3.1.a2 LOE) y del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006, de 17 de marzo, modificado, en lo que aquí interesa, por RD 173/2010, de 19 de febrero en materia de accesibilidad y no discriminación a las personas con discapacidad).

Pero si las obras de accesibilidad *a realizar en edificios ya construidos* tuvieran que someterse al régimen ordinario de autorizaciones por parte de la junta de la comunidad de propietarios del edificio o complejo inmobiliario dividido horizontalmente en el que el discapacitado necesitado de las mismas vive o trabaja (régimen regulado por normas civiles, en concreto por la Ley de propiedad horizontal), se daría al traste con los derechos que las leyes de protección a la discapacidad conceden a éste en orden a la eliminación de barreras de acceso y movilidad.



Para cumplir con las exigencias de la accesibilidad universal de las personas con discapacidad en el ámbito inmobiliario se hacía necesario establecer un sistema de eficacia entre particulares del derecho a la accesibilidad, de forma que pudiera también considerarse un derecho subjetivo de carácter privado. Esto es, un derecho que permitiera a su titular exigir de otro sujeto particular (o de un colectivo de sujetos particulares) una prestación cuyo cumplimiento pudiera ser exigido por el discapacitado ante los tribunales del orden civil, a través de una condena de dar, hacer o no hacer. O al menos, una sentencia declarativa del derecho del discapacitado a realizar las obras y mejoras de accesibilidad, con las consecuencias mediatas que respecto de su abono se contemplen en la norma. Si esta normativa existe, esto es, *si existen normas que obligan a los particulares a estar y pasar por las obras y modificaciones necesarias en los elementos comunes del inmueble solicitadas por un sujeto discapacitado, obligándolos incluso a contribuir al coste de las mismas, entonces podemos decir que nos encontramos ante un derecho de carácter privado*. Esto es lo mismo que decir que la norma que concede acción al discapacitado para hacer efectivo su derecho frente a la comunidad de propietarios del inmueble (o complejo inmobiliario) regula una relación de Derecho privado y tiene carácter civil, con independencia de que dicha norma se encuentre comprendida en una ley reguladora de la actividad urbanística. Se trata de una técnica bastante común en la que el Ordenamiento jurídico se apoya en una regulación de intereses privados para hacer efectivo un interés general (la protección de los colectivos de personas con discapacidad), por medio de una norma civil (v.gr. la Ley de Propiedad Horizontal), que asume a través de la regulación de pretensiones de carácter privado ejercitables entre particulares la satisfacción de un objetivo de protección encomendado a los poderes públicos. Este efecto es el que persiguió la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, al incorporar la importante reforma de los artículos 10 y 17 de la LPH.

Sin embargo, como seguidamente se comprobará, las soluciones contempladas en la LPH no son suficientes para garantizar a las personas con discapacidad la accesibilidad a su propia vivienda y la salida de ésta al exterior en edificios. Así lo ha puesto de manifiesto la Confederación española de personas con discapacidad (COCEMFE), y no sin falta de razón, a través de su campaña “Arrestópolis”, bajo el lema que da título a este artículo: *Mi casa no es mi cárcel*. Pues la efectividad de las soluciones adoptadas por la LPH, aun suponiendo un gran avance respecto de la situación anterior a 2013, dependen de la existencia de un número muy elevado de elementos privativos en el edificio, porque sólo en este caso, la contribución exigida por cada uno de ellos quedará por debajo del criterio de “ajuste razonable” o límite consistente en que la contribución sea inferior a doce mensualidades de contribución a los gastos comunes, ex art. 10 LPH. En un edificio de



pocas viviendas, sólo una alta capacidad adquisitiva<sup>1</sup> unida a un alto sentido de la solidaridad de la mayoría (si bien ahora de carácter simple), de los miembros de la junta de propietarios, podrá evitar que el discapacitado asuma la mayor parte del gasto de la eliminación de la barrera existente.

Veamos por qué ello es así.

Las normas que resultan relevantes al efecto de determinar las condiciones de adopción del acuerdo por el que se autorizan obras o instalaciones tendentes a garantizar las condiciones de accesibilidad en el edificio se reducen a dos: art. 10.1b) y 17.2 LPH.

a) Según el nuevo apartado 1.b) del art. 10, “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... 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”.

b) Según el art. (nuevo) 17.2 LPH, *sin perjuicio de lo anterior, 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.* Aunque el carácter obligatorio de esta derrama para los disidentes ya resulta del apartado 9 del art. 17, el último inciso de este apartado 2 aclara que *la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes,* cantidad que es considerada como límite del ajuste razonable en el art. 10.1 b) LPH.

---

<sup>1</sup> Como lo demuestra la SAP Barcelona de 19 de junio de 2018, que denegó la pretensión de un discapacitado de instalación de un ascensor en una comunidad compuesta por jubilados de ingresos limitados.



Por lo tanto, las novedades en el régimen de acuerdos sobre accesibilidad pueden resumirse como sigue:

- a) Tras la Ley 8/2013 la obra o instalación que supone la eliminación de una barrera a la accesibilidad (incluido la instalación *ex novo* de ascensor), es obligatoria y por lo tanto no requiere acuerdo que las autorice, tanto cuando supone un ajuste razonable en materia de accesibilidad universal, como cuando lo solicita un propietario a favor de los discapacitados a que se refiere el art. 10. 1b).
- b) El criterio del ajuste razonable<sup>2</sup> coincide con el expresado por el propio apartado para posibilitar la repercusión del gasto: que el importe anual de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas (entendemos que tanto a favor de la comunidad como del propietario solicitante), no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.
- c) Si el importe es superior, seguirán siendo obligatorias y no requerirán acuerdo que decida su instalación o realización si el exceso lo asume el solicitante o quienes hayan requerido de éste la solicitud de su instalación o realización.
- d) Que no se requiera acuerdo para su acometimiento no significa que no haga falta éste para decidir las condiciones de su ejecución y el reparto de la derrama, que puede variar en función del coste subvencionado o asumido por el solicitante.
- e) Si el importe es mayor, y el exceso no se asume, el ajuste obligatorio no es razonable, por lo que ha de obtenerse un acuerdo sometido a mayoría simple, tanto para su realización como para que obligue a todos los propietarios, disidentes o no, con independencia de que afecte o no al título constitutivo (p. ej. ocupando un patio común).
- f) El acuerdo sometido a mayoría simple (al que en adelante nos referiremos como cualificada en el caso de que el acuerdo afecte al título constitutivo a los estatutos) no requiere que la obra o instalación se realice en favor de situaciones de discapacidad concretas.
- g) Por lo dicho, el acuerdo obtenido por mayoría obliga a todos los propietarios, también disidentes y ausentes, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.
- h) Si la instalación del ascensor o la obra no tiene como finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad (por ejemplo, porque ya existían accesos idóneos) o el

---

<sup>2</sup> Definido en términos generales por el art. 2 m) del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre. Ajustes razonables son “las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos.



establecimiento de los servicios de ascensor donde no existía<sup>3</sup>, entonces la instalación u obra será una mejora sometida al apartado 4 del art. 17.

Hasta aquí se ha expuesto lo que se desprende de una interpretación integradora de la normativa actualmente vigente. Cabría preguntarse si es posible matizar las anteriores soluciones con la doctrina jurisprudencial (basada en la exención de los disidentes cuando la mejora no necesaria excede de tres mensualidades de contribución ordinaria a los gastos, ex actual art. 17.4 LPH), se considera abusiva la oposición a las obras por parte de los propietarios necesarios para conformar el acuerdo válido cuando a los mismos se les declara exentos de la derrama y la ejecución de la mejora no supone un perjuicio individual ni la privación de elementos comunes. Habida cuenta de que la asunción por el solicitante del exceso sobre las doce mensualidades requeridas para el ajuste convierte a éste igualmente en razonable, creemos que esta doctrina ha perdido su campo de aplicación propio.

### **3. Coordinación con el sistema de la ley 15/1995**

La Ley 15/1995, de 30 mayo, no modificó expresamente el texto de la LPH, pero sigue contemplando –pues no ha sido derogada–, un derecho individual a realizar modificaciones en los elementos comunes que sirvan de paso necesario entre la vivienda o local y la vía pública, o los necesarios para la instalación de dispositivos electrónicos, que favorezcan la comunicación con el exterior, siempre que se en beneficio de personas que padezcan minusvalía o tengan más de setenta años. La comunidad estará obligada a realizar tales obras a solicitud del comunero (pero no sólo del comunero), y podrá ser demandada si se opone (art. 1.2). Con todo, estas obras no podrán afectar a la estructura o fábrica del edificio ni menoscabar la resistencia de los materiales empleados en la construcción, y, además, deben ser razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio [art. 3.1 b)]. Las obras correrán siempre a cargo del solicitante, quedando, no obstante, a beneficio de la comunidad. Más tarde nos referiremos con más detalle a esta Ley y a su vigencia tras la reforma operada por Ley 8/2013.

A pesar de las mejoras que introdujo la Ley 8/2013 en las obras e instalaciones conducentes a la eliminación de barreras contrarias a la accesibilidad de personas con

---

<sup>3</sup> Escapa del objeto de este estudio la situación que se produce cuando el ascensor se sustituye por uno nuevo para adecuarlo a la normativa vigente y existen propietarios exentos de la obligación de contribuir a los gastos de ascensor. Sobre ello, puede verse el estudio publicado en este mismo centro GONZÁLEZ CARRASCO, C. “¿Han de pagar cuotas por sustitución de ascensores los propietarios que estuvieran exentos de contribuir a los gastos? la sutil distinción entre instalar un ascensor nuevo y sustituir un ascensor viejo”. (<https://www.uclm.es/centro/cesco/notasJurisprudenciales1.asp>).



discapacidad, la simultánea vigencia de dos regímenes diversos con una finalidad común obliga a plantearse su contabilidad y la aplicación práctica de la Ley 15/1995. Sucintamente expuestas las diferencias de regulación que resultan de contrastar el artículo 17.2 LPH y la Ley 15/1995, tenemos las siguientes:

(a) El derecho que concede la Ley 15/1995 queda excluido cuando la obra en cuestión afecte a la estructura o fábrica del edificio o menoscabe la resistencia de los materiales empleados o no sea razonablemente compatible con las características arquitectónicas o históricas del edificio (art. 3). Nada de esto se exige en el artículo 17.2 LPH, que no establece condiciones previas a la efectividad de la medida.

(b) El derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación no se concibe en la Ley 15/1995 como el objeto de un acuerdo mayoría cualificada, sino como un derecho individual del minusválido o anciano. No es un asunto comunitario como tal. Por eso, el beneficiario de la norma notificará a la comunidad la necesidad de acometer las obras. Esta notificación no es una propuesta de acuerdo, ni una convocatoria extraordinaria de la Junta. Pero en verdad este procedimiento no puede ser otra cosa que un procedimiento de toma de acuerdos comunitarios. La comunidad ha de comunicar al solicitante (que, repetimos, no tiene que ser propietario) si acepta o rechaza la ejecución de las obras, o si propone alternativas. La falta de contestación en el plazo de sesenta días equivale a consentimiento (y, por tanto, a acuerdo positivo), y el rechazo extemporáneo se tiene por ineficaz (arts. 4 y 5). Si la Comunidad rechaza la propuesta, el minusválido podrá acudir a la jurisdicción civil para que, por los trámites del juicio verbal, dicte sentencia declarando o no el derecho a ejecutar las obras, o condene a la realización de alguna de las medidas alternativas propuestas por la Comunidad (art. 6). Cabe recurso de apelación en un solo efecto. Obsérvese cómo se trata aquí de un procedimiento especial para impugnar acuerdos, que no se reconduce al artículo 18 LPH; pues el interesado puede acudir a un procedimiento declarativo de tipo verbal para que sea reconocida la efectividad de su derecho, sin necesidad de impugnar el acuerdo desestimatorio. ¿Cuándo se entiende que la comunidad ha rechazado una propuesta? Esto es lo que la Ley no dice, pues no establece ningún sistema mayorías.

(c) Al no tratarse, como hemos dicho, de un asunto comunitario, las obras competen exclusivamente al propietario, que deberá costearlas, aunque las mismas quedarán en beneficio de la finca (art. 7). Por el contrario, si la supresión de barreras es objeto de acuerdo con mayoría del artículo 17.2 LPH, el acuerdo obliga a toda la comunidad, y el gasto se considera como gasto común, incluso a efecto de los disidentes. Esta última circunstancia permite aventurar que el sistema dispuesto por la Ley 15/1995 sólo ha de tener en la práctica una utilidad supletoria, cuando el minusválido no haya podido provocar un acuerdo que cuente con el voto favorable exigido por el artículo 17 LPH y el ajuste. Claro es, no obstante, que el nuevo régimen de ajustes razonables a las necesidades



de las personas con discapacidad contempladas en el artículo 10 LPH, con la consiguiente elevación de la cuantía del ajuste razonable a efectos de permitir la exención de los disidentes (12 meses de cuotas) hará extraordinariamente extraña tal posibilidad<sup>4</sup>.

#### **4. ¿Qué ocurre cuando las obras de accesibilidad afectan a los derechos de otro propietario?**

A pesar de lo dispuesto en el art. 11.4 LPH (anterior a su derogación por Ley 8/2013) sobre el régimen de las obras e instalaciones de accesibilidad (“*las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste*”), la STS 10.10.2011 (RJ 7410) ya había sentado como doctrina jurisprudencial que *la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurran las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado, y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo* (en el caso, 0,85 metros cuadrados).

Esta solución es más clara tras la reforma operada por la Ley 8/2013, puesto que la LPH ya solo se refiere a la necesidad de contar con el consentimiento expreso del propietario afectado en el caso de las mejoras o innovaciones no necesarias a que se refiere el art. 17.4 LPH y en el caso de las obras contempladas en el art. 10.3 (constitución o modificación de complejo inmobiliario y operaciones de división, unión, segregación de elementos privativos o de modificación de elementos comunes de las que resulte la modificación del número de elementos privativos del inmueble).

En efecto, en cuanto a la ocupación de elementos requerida por la ejecución del acuerdo, el art. 10 se refiere a la obligatoriedad de la ocupación de elementos comunes. La

---

<sup>4</sup> Un ejemplo de lo innecesario de acudir a la Ley 15/1995 aun antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2013 nos lo proporciona la STS 10 octubre 2013 (RJ 2013,7804) que declara nulo el acuerdo por el que se denegó por mayoría el derecho de un discapacitado a eliminar las barreras que impedían su uso de un elemento común (piscina) cuando la instalación de acceso, desmontable y asumida por entero en su coste total por el solicitante, no perjudicaban al resto de propietarios. La sentencia, aunque referida a un acuerdo anterior, fue dictada tras la entrada en vigor de la reforma operada por Ley 8/2013 en la LPH, que en su art. 10.1 b) ya considera obligatorias y por lo tanto no requeridas de acuerdo dichas obras e instalaciones, incluso cuando su montante supera el límite del ajuste razonable (doce mensualidades de gastos comunes) si el resto lo asume el solicitante.



ocupación de los elementos privativos<sup>5</sup>, en el caso de obras de accesibilidad decididas libremente por la comunidad de propietarios, puede quedar cubierta con la previsión del art. 9.1º c), en su nueva redacción, que alude a la obligación de los propietarios individuales de permitir en su vivienda o local las servidumbres imprescindibles para la realización de obras, actuaciones o creación de servicios comunes llevadas a cabo conforme a lo establecido en la presente Ley, siempre con derecho a indemnización de daños y perjuicios. Tras la Ley 8/2013 se ha suprimido la mención a que los servicios comunes fueran «de interés general», y se ha eliminado la necesidad del consentimiento del propietario afectado en el nuevo apartado 2 del art. 17 LPH. Es cierto que no podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso (art. 17.4), pero por su ubicación, dicha norma se refiere a *nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características*. Por lo tanto, debe aplicarse, partiendo de la nueva mayoría exigible, la jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, SSTs 18 diciembre 2008 y la citada de 10 octubre 2011) que entiende que el mismo quórum que la ley exige para el acuerdo de instalación de ascensor funciona para adoptar el de ocupar un elemento privativo o común de uso privativo, si ello es imprescindible para acometer la obra, sin que sea necesario el consentimiento expreso del propietario afectado, a cuya unidad privativa no puede privarse, sin embargo, de su utilidad funcional y económica. Es decir, la servidumbre necesaria para instalar el ascensor se constituye por la misma mayoría que el acuerdo principal, al ser complementario de aquél (el TS utiliza la terminología de «acuerdos conexos» o «asociados» al de instalación del ascensor). Lo mismo puede decirse del acuerdo de permuta de parte del espacio del portal por la parte del local privativo que era preciso ocupar para instalar el ascensor (STS 13 septiembre 2010, RJ 2010, 6967) o del acuerdo de exonerar del pago de los gastos al propietario cuya unidad privativa se ocupa (STS 7 noviembre 2011, RJ 2012,1361).

---

<sup>5</sup> La STS 10 de octubre de 2011 (RJ 2011, 7410) ha sentado como doctrina jurisprudencial que la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado, y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo (en el caso, 0,85 metros cuadrados). Pero la STS 12 abril 2012 (RJ 2012,5895) exigió el consentimiento expreso del propietario beneficiado por el uso exclusivo del patio, porque la instalación del ascensor le priva completamente del disfrute de dicho elemento común.



## **II. LAS OBRAS DE ADECUACIÓN A LA DISCAPACIDAD EN EL ÁMBITO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

### **1. El art. 24 LAU 29/1994 anterior a la reforma operada por ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.**

Antes de la reforma operada por Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, (Ley 4/2013, de 23 de mayo, BOE 6 de junio) el art. 24 LAU ya contenía una norma de excepción en favor de los “*minusválidos*” (*sic*), fueran éstos los propios arrendatarios, sus cónyuges, familiares convivientes o pareja de hecho (*situación que no exige el tiempo de convivencia previa de los arts. 12.3 y 16.4*). Según la misma, *el arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan.*

Según la doctrina de las Audiencias Provinciales, ni la realización ni la asunción del coste de estas obras es exigible al arrendador, aunque conociese la condición del arrendatario (SAP Madrid 5.11.2007, JUR 20752). Ello es porque según el art. 24, el arrendatario podrá realizar todas las obras que resulten necesarias para adecuar la finca a su condición de minusválido, aunque se trate de obras que modifiquen la configuración del inmueble (aunque no, parece, si ponen en peligro su estabilidad o seguridad). El arrendador puede exigir la reposición *in natura* al final del arriendo (art. 24.2). Si decide retener las obras, parece evidente que no tendrá el inquilino por ello derecho a indemnización, puesto que esta es la regla general de las obras y mejoras realizadas por el arrendatario.

### **2. Tratamiento de la discapacidad en la Ley de Arrendamientos Urbanos tras la reforma operada por ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.**

La Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, (Ley 4/2013, de 23 de mayo) vino también a reformar la LAU 1994. Cuando parecía que ninguna de las numerosas modificaciones propuestas iba a abordar las obras de accesibilidad, el Congreso se acordó, ya en trámite de Enmiendas, de los arrendatarios con discapacidad, si bien de forma insuficiente.

El art. 24 LAU anterior a la reforma ya contenía una norma de excepción en favor de los “*minusválidos*”, sean estos los propios arrendatarios, sean sus cónyuges, familiares



convivientes o pareja de hecho (situación que no exige el tiempo de convivencia previa de los arts. 12.3 y 16.4). Según la misma, el arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podría realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan.

La norma anterior no respondía a la terminología de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, ni a la de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de Adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y su Protocolo Facultativo, aprobados el 13 de diciembre de 2006 por la Asamblea General de las Naciones Unidas. Y tampoco recogía la regla general según la cual, tratándose de la eliminación de barreras es asimilable a la condición de discapacitado el mayor de setenta años (art. 10 LPH).

La reforma de la LAU introdujo el límite de que las obras no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad. La primera de estas limitaciones ha de ponerse, empero, en relación con el apartado 1.b) del art. 10 LPH, analizado en los apartados anteriores de este estudio. Por lo tanto, una correcta interpretación de la norma contenida en el art. 24 LAU pasa por entender que el arrendatario discapacitado o cuyo cónyuge o pareja de hecho lo sea, puede exigir al propietario que inste a la comunidad a tales obras, que serán consideradas necesarias, no sólo al efecto de lo actualmente dispuesto en el art. 10 LPH, sino también al efecto de no posibilitar su repercusión al arrendatario más allá del pacto interno (entre el arrendador y el arrendatario) de asunción de gastos de comunidad que pudiera comprender dicha derrama. Dichas obras son distintas de las que en virtud del art. 24 LAU, puede realizar el arrendatario minusválido en la vivienda arrendada, cuyo coste ha de sufragar junto con el de reposición de la vivienda a su estado anterior al término del arrendamiento (art. 24.2).

La segunda de las novedades de la LAU que podría relacionarse con el tratamiento de las obras de accesibilidad acometidas por el arrendatario en virtud del derecho que le concede el actual art. 24 LAU es la introducida en el art- 17 LAU. La Ley de Flexibilización del Mercado de Alquileres añade un párrafo quinto al art. 17 LAU según el cual se permite el pacto entre las partes por el que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda remplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. El incumplimiento por su parte de la realización de las obras en los términos y condiciones



pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento (como ya establecen los arts. 27.1 LAU y 1.124 CC), resultando aplicable, en este caso, la facultad de exigir la reposición del inmueble a su estado original (conforme a lo ya dispuesto en el art. 23.2 LAU).

La norma es insuficiente para garantizar el derecho a la accesibilidad, e innecesaria en general, por varias razones.

En primer lugar, la posibilidad de este pacto, que de hecho es frecuente, no requiere tal modificación legal. Tampoco lo dispuesto en la segunda parte de la norma (*“al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble”*), que reitera la regla general según la cual no existe una pretensión de abono por parte del arrendatario de las mejoras consentidas realizadas en el inmueble. Además, la norma omite adecuar los procesos de desahucio contemplados en la Ley de Enjuiciamiento Civil a las especialidades de este incumplimiento.

Pero el mayor reproche que cabe realizar a la norma es que no aporta ninguna solución adecuada al ámbito de la accesibilidad de personas con discapacidad. Salvo raras excepciones, las obras internas de eliminación de barreras no son atractivas para el arrendador, salvo que éste comparta la condición de discapacitado del arrendatario. Por lo tanto, en la mayoría de las ocasiones no existirá la posibilidad de tal pacto, quedando limitadas las pretensiones del arrendatario a la posibilidad de realizar obras de adecuación conforme al art. 24.2 LAU, asumiendo el coste posterior de reponer la vivienda arrendado a su estado original.