

## **¿Qué trámites y requisitos son necesarios para instalar un ascensor en una vivienda comunitaria? ¿Existe alguna línea de ayudas al respecto?**

*Conforme dispone el art. 10. 1, b) de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), la instalación de ascensor tiene carácter obligatorio si lo solicita un propietario en cuya vivienda viva una persona con discapacidad o mayor de 70 años cuando el importe repercutido anualmente por dicha instalación, descontadas las subvenciones públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.*

*Por tanto, la viabilidad del ascensor comunitario precisa acuerdo adoptado por mayoría simple conforme a lo prevenido en el art. 17 de la LPH, además de licencia municipal y autorización de Industria de la CAR. Si la derrama excede el límite legal y la comunidad rechaza la obra, el propietario en cuya vivienda viva una persona con discapacidad o mayor de 70 años podría exigir la ejecución de la obra asumiendo el exceso del coste sobre el límite legal.*

*En relación a las ayudas existentes al respecto, informamos que el pasado 19 de enero de 2022 se publicó el RD 42/2022 por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, BOE Nº 16 DE 19 DE ENERO DE 2022, en cuyo programa de mejora de accesibilidad a las viviendas, el artículo 113. 1 a) considera subvencionable la instalación del ascensor para facilitar la autonomía de personas con movilidad reducida en edificios. Su art. 114 recoge ayudas con los siguientes límites: 9.000 € por vivienda; 60 % del coste de la actuación que puede llegar al 80 % si una persona residente en el edificio presenta discapacidad o es mayor de sesenta y cinco años.*

*Para poder acogerse a las ayudas correspondientes, será preciso previamente que la Dirección General de Política Territorial, Urbanismo y Vivienda publique la correspondiente convocatoria de ayudas de accesibilidad a las viviendas según prevé el art. 116 RD 42/2022, a cuyo fin le facilitamos el siguiente teléfono de información: 941 294 181.*

## **¿Es obligatorio, en una vivienda comunitaria, cambiar la puerta de ascensor abatible por corredera para persona tetrapléjica?**

*Ese cambio de puerta pretendido por un propietario tetrapléjico residente en la vivienda, resultará obligatorio para la comunidad de propietarios si él lo pide en garantía de la accesibilidad universal. En este supuesto, todos los propietarios de la comunidad deberán satisfacer las cuotas correspondientes, con arreglo a lo prevenido en el art. 10. 1, b) de la LPH, hasta un coste máximo de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes descontadas las subvenciones públicas que se obtengan. Si el coste excede del límite exigible pero lo asume el propietario requirente, el cambio de puerta seguirá siendo obligatorio.*

Asimismo, se deberá:

- contar con informe favorable del mantenedor del ascensor sobre la viabilidad técnica del cambio pretendido;
- cursar ante el Ayuntamiento la actuación comunicada correspondiente;
- e interesar la autorización sectorial autonómica, ante el Servicio de Industria y Comercio de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Desarrollo Autonómico de la CAR.

### **Uno de los balcones de una vivienda comunitaria tiene deficiencias, ¿debe ser la comunidad de propietarios quien arregle dichos desperfectos?**

*El balcón tiene naturaleza de elemento común conforme dice el 396 C. civ., por lo que la obligación de reparar corre por cuenta de la comunidad de propietarios, según se infiere de los arts. 3, 10 y concordantes de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH)*

*Si se acredita en informe técnico que la causa del deterioro obedece en exclusiva a la negligencia en el uso que hace de dicho balcón la propiedad de la vivienda, la comunidad puede exigir la reparación por cuenta de dicha propiedad con base en la responsabilidad extracontractual o aquilina del art. 1.902 del C. civ. y vulneración de la obligación de conservación y mantenimiento prevenida en el art. 10.1 a) de la LPH.*

### **¿Es obligatorio mantener cerradas las puertas cortafuegos o de incendios que hay en las distintas plantas de un edificio?**

*En atención a lo dispuesto en el art. 11 del RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, el requisito básico de seguridad en caso de incendio consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental. Para ello se exige el cumplimiento de unas exigencias básicas de seguridad contenidas en varios documentos básicos (DB-SI) sobre proyecto, construcción, uso y mantenimiento.*

*Las exigencias básicas SI 1, SI 2 y SI 3, disponen la limitación del riesgo de propagación del incendio tanto interior del edificio como exterior, además de facilitar la evacuación.*

*Concretamente, en el punto V de la Introducción del Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio “Condiciones de comportamiento ante el fuego de los productos de construcción y de los elementos constructivos”, se determina que los sistemas de cierre automático de las puertas resistentes al fuego deben consistir en un dispositivo conforme a la norma UNE-EN 1154:2003 “Herrajes para la edificación. Dispositivos de cierre controlado de puertas. Requisitos y métodos de ensayo”.*

*Las labores de mantenimiento de estos elementos se definen en la norma UNE 23740-1:2016, “Seguridad contra incendios. Elementos de cerramiento de huecos. Requisitos específicos de instalación, uso, mantenimiento. Parte 1: Puertas cortafuego.”*

*Así pues, para poder cumplir con su función las puertas cortafuegos deben estar cerradas y en perfecto estado de mantenimiento.*

## **La propiedad de una vivienda en bloque comunitario niega el acceso a su vivienda para unos arreglos en la Comunidad.**

La Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal en su art. 9. 1, letras c) y d) establece como obligación de cada propietario la de permitir la entrada en su piso para la realización de obras y actuaciones acordadas conforme establece la propia Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza los daños y perjuicios ocasionados.

Ante la negativa particular planteada a la actuación comunitaria, aparentemente ajena a conducta delictual, si la misma genera daños y perjuicios, la propiedad particular deberá responder de ellos civilmente. La comunidad de propietarios puede demandar judicialmente interesando mandamiento de entrada a la vivienda particular a fin de llevar a cabo la ejecución de las actuaciones acordadas. En este caso, la autoridad judicial ponderará los intereses contrapuestos, por un lado, el de la comunidad de propietarios consistente en llevar a cabo el acuerdo adoptado y, por otro, el derecho a la inviolabilidad del domicilio particular, garantizada en el art. 18.2 de nuestra Constitución de 1978, el cual dispone que el domicilio es inviolable y que ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito.

En conclusión, para fomentar las relaciones de buena vecindad y lograr la pronta ejecución del acuerdo comunitario, lo más razonable sería buscar un acuerdo acotando el tiempo preciso de ejecución y valorando los daños y perjuicios que en su caso se puedan irrogar tanto a la vivienda particular por la entrada domiciliaria y estancia, como a otros propietarios, por la demora en la ejecución de las actuaciones.

## **¿En qué tipo de cuestiones no puede entrar la Oficina Regional de Información y asesoramiento en materia de vivienda?**

*La Oficina Regional de Información no puede entrar a cuestiones que inciden directamente en las atribuciones profesionales tuteladas por los distintos Colegios Profesionales.*