

Resolución de la Dirección General de Servicios Sociales

de 5 de octubre de 1976

«Supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones de la Seguridad Social»

◆ B.O.R.M. 28/10/76

Decreto 355/80

de 25 de enero de 1980,

«Viviendas de protección oficial. Reserva y situación de las destinadas a minusválidos».

◆ B.O.E. 28/2/80

Orden Ministerial

de 3 de marzo de 1980,

«Viviendas de protección oficial. Características de accesos, aparatos elevadores y acondicionamiento interior de las destinadas a minusválidos».

◆ B.O.E. 18/3/80

Orden Ministerial

de 26 de marzo de 1981,

«Proyectos de centros públicos de educación especial».

◆ B.O.E. 6/4/81

Ley 13/1982

de 7 de abril de 1982,

«Integración social de los minusválidos».

◆ B.O.E. 30/4/82

Decreto 556/1989

de 19 de mayo de 1989,
«Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios».

◆ B.O.E. 23/5/89

Ley 3/1990

de 21 de junio de 1990,
«Modificaciones de la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda».

◆ B.O.E. 22/6/90

Ley 10/1990

de 15 de octubre de 1990,
«Disposiciones a cumplir en instalaciones deportivas destinadas a espectáculos públicos».

◆ B.O.E. 17/10/90

Ley 29/1994

de 24 de noviembre de 1994,
«Arrendamientos urbanos».

◆ B.O.E. 25/11/94

Ley 15/1995

de 30 de mayo de 1995,
«Límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad».

◆ B.O.E. 31/5/95

Ley 8/1999

de 6 de abril de 1999,
JEFATURA DEL ESTADO
«Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal».

◆ B.O.E. 8/4/99, núm. 84/1999 (pág. 13104)

Ley 38/1999

de 5 de noviembre de 1999,
«Ordenación de la edificación».

◆ B.O.E. 6/11/99

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS SOCIALES, de 5 de octubre de 1976
 «Supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones de la Seguridad Social».
 B.O.E. 28/10/76

DISPONE:

1º 1. Se aprueban las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas en las edificaciones pertenecientes a los Servicios Comunes de la Seguridad Social dependientes de esta Dirección General, que se publiquen como anexo a la presente Resolución.

2. Las normas a que se refiere el número anterior serán de obligada observancia en los proyectos de construcción de los referidos Servicios Comunes, a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente Resolución.

2º 1. Los Servicios Comunes de la Seguridad Social dependientes de esta Dirección General procurarán adaptar los inmuebles e instalaciones de que en la actualidad sean titulares, a las normas anexas.

2. A tales efectos, los Servicios aludidos remitirán a esta Dirección General, en el plazo máximo de seis meses, a partir de la fecha de entrada en vigor de esta Resolución, una relación de los inmuebles de que sean usuarios, en la que se especificará su acomodación o no a las normas anexas, informando, en su caso, sobre la posibilidad de adaptar dichos inmuebles a tales normas.

3º Los Servicios obligados por lo dispuesto en la presente Resolución podrán solicitar, si lo estimaran conveniente, tanto para los proyectos de construcción como para los de adaptación, el asesoramiento del Servicio de Recuperación y Rehabilitación de Minusválidos Físicos y Psíquicos.

4º En la fachada de los edificios pertenecientes a las Entidades a que se refiere la presente Resolución, que reúnan las características exigidas por la misma o, en su caso, en los puntos de acceso al complejo en que estén ubicados dichos edificios, se colocará en lugar visible el símbolo

de accesibilidad de minusválidos, constituido por una figura estilizada de un minusválido en silla de ruedas, blanco sobre fondo azul, de 0,30 metros por 0,30 metros, de acuerdo con el dibujo anexo a esta Resolución.

5. La presente Resolución entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

ANEXO

Normas para supresión de barreras arquitectónicas aplicables en las Entidades Gestoras. Servicios comunes y Mutuas Patronales de Accidentes de Trabajo.

1. Aparcamiento.

1.1. En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3 por 100 de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos que no vayan conducidos por los minusválidos citados.

1.2. Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 metros.

1.3. Se dispondrá, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

2. Acceso.

2.1. Todo edificio deberá tener, al menos, un acceso que reúna las siguientes condiciones:

a) Estar situado a nivel de la calle.

b) Si el portal y la calle estuviesen a distinta cota, disponer de una ram-

pa, cuya pendiente no excederá del 8 por 100. La anchura de la misma será, como mínimo, de 1,10 metros y deberá tener pasamanos a uno o ambos lados, a una altura de 0,90 a un metro. El suelo será antideslizante. Siempre que sea posible, las rampas serán cubiertas.

2.2. El umbral de acceso a todo edificio no rebasará los 2,50 centímetros de alto y tendrá una anchura mínima de 1,50 metros.

2.3. Los vestíbulos, si existen, deberán tener unas dimensiones mínimas tales que permitan el movimiento cómodo de una silla de ruedas.

3. Puertas.

3.1. Las puertas han de tener una luz de 0,90 metros y deberán estar dotadas de tiradores que no exijan ambas manos para abrirlas.

3.2. Si la puerta es acristalada debe llevar un zócalo protector de unos 40 centímetros de alto y el acristalamiento se efectuará con luna o vidrio armado.

3.3. Las puertas de los aseos no deben abrir hacia adentro.

4. Ascensores.

4.1. El acceso a las distintas plantas del edificio se realizará mediante un ascensor o, en su defecto mediante una rampa que reúna las condiciones especificadas en el número 5 del presente anexo.

4.2. El ascensor deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) La puerta tendrá una luz mínima de 0,85 metros y deberá ser de fácil apertura, recomendándose puertas telescópicas.

b) Los paneles de botones de mando se situarán a una altura no superior a 1,25 metros del suelo y a 50 centímetros, como mínimo, de la puerta. Si el edificio tuviese más de siete plantas, la disposición de los botones será horizontal o por grupos.

c) La cabina deberá tener unas dimensiones: interiores mínimas de 1,10 metros de ancho por 1,40 metros de fondo.

d) La separación entre la cabina y el descansillo de cada planta no excederá de dos centímetros.

5. Rampas interiores.

Reunirán las mismas característi-

cas de las rampas exteriores salvo cuando exista personal de ayuda. en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11 por 100.

6. Pasillos.

Deberán tener una anchura mínima de 1.50 metros.

7. Aseos.

En cada edificio existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1.10 x 0.65 metros) y su radio de giro (1.50 metros).

Los lavabos deberán, carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la

parte superior al suelo no excederá de 0.80 metros y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 centímetros.

La grifería de los aseos será de cruceta. El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0.95 metros y se dispondrán con una ligera inclinación.

La altura máxima del inodoro será de 50 centímetros desde la parte superior del mismo al suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 centímetros del suelo o en los paramentos verticales.

Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.

En caso de que exista desagüe de rejilla las ranuras no deberán te-

ner más de un centímetro de ancho.

8. Teléfonos.

Si existieran teléfonos de uso público se procurará que al menos uno de ellos, estén situados fuera de las cabinas ya una altura no superior a 1.25 metros.

9. Comunicación con edificios e instalaciones complementarias.

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias incluyendo si aquéllos estuviesen situados a distinta cota la instalación de rampas antideslizantes que se ajustarán a lo dispuesto en el número dos del presente anexo.

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

REAL DECRETO 25 de enero de 1980, núm. 355/80.
VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL. Reserva y situación de las destinadas a minusválidos.

N. de R. Véase desp. final 2ª que contiene las derogaciones.

Artículo 1º. Los promotores de viviendas de protección oficial vendrán obligados a reservar en los proyectos de viviendas de protección oficial, que presenten para su aprobación, la siguiente proporción mínima de viviendas para minusválidos:

- Una vivienda, cuando la programación abarque más de 33 viviendas y menos de 66.

- Dos viviendas, cuando se programen más de 66 y menos de 100.

- Tres viviendas, si el proyecto incluye entre cien y doscientas viviendas. Si abarca más de 200 viviendas, a las tres viviendas citadas se añadiría una vivienda adicional por cada 50 viviendas más o fracción.

Artículo 2º. Las viviendas proyectadas podrán situarse en cualquier planta del edificio incluidas las plantas destinadas a locales comerciales, debiendo reunir en cualquier caso las condiciones de acceso y movilidad interior que se establezcan en las normas de desarrollo de esta disposición.

Artículo 3º. Las acciones y omisiones que contravengan lo dispuesto en esta disposición tendrán la consideración de falta grave a los efectos de lo dispuesto en el artículo 8º del Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre (R. 2419), sobre política de vivienda, y artículos cincuenta y seis y siguientes del Real Decreto tres mil ciento cuarenta y ocho mil novecientas setenta y ocho, de diez de noviembre (R. 1979, 126).

DISPOSICION FINAL

1º Se autoriza al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo a dictar las disposiciones necesarias para la aplicación del presente Real Decreto.

2º Queda derogado el Decreto mil setecientos sesenta y seis/mil novecientos setenta y cinco, de 20 de junio (R. 1477 y N, Dicc. 30725 nota), sobre características de accesibilidad para minusválidos en viviendas de protección oficial, así como el apartado A) del artículo segundo del Real Decreto tres mil ciento cuarenta y ocho/ocho mil novecientos setenta y ocho. de diez de noviembre (citado), en cuanto se oponga a lo dispuesto en el artículo segundo del presente Real Decreto.

DISPOSICION TRANSITORIA

En tanto no se produzca la entrada en vigor de las normas que se dicten en desarrollo de esta disposición serán de aplicación las características de accesibilidad contenidas en el Decreto mil setecientos sesenta y seis/mil novecientos setenta y cinco, de 20 de junio (citado).

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

ORDEN

3 marzo de 1980.

Características de accesos, aparatos elevadores y acondicionamiento interior de las destinadas a minusválidos.

Artículo 1º En los edificios en que, conforme al art. 2º del Real Decreto 355/1980, de 25 de enero (R. 457), hayan de incluirse viviendas destinadas a minusválidos, los accesos los aparatos elevadores y el interior de las viviendas habrán de proyectarse con las características que a continuación se detallan:

a) En cuanto a la accesibilidad de la vivienda. Se tendrá en cuenta que un minusválido en silla de ruedas pueda efectuar por sí mismo el recorrido entre ésta y el espacio público exterior.

Para ello:

1. La llegada hasta el portal del inmueble desde el exterior público o privado se efectuará mediante rampa antideslizante con una pendiente máxima del 8% en las zonas exteriores del edificio y del 11% en el interior de éstas, así como en porches o zonas abiertas comprendidas dentro del perímetro de la superficie edificada.

La longitud máxima de los tramos de rampa para pendientes del 8% será de 15 metros, y de tres metros para las rampas con pendientes del 11% medida en planta entre rellanos horizontales.

La longitud mínima de los rellanos horizontales entre tramos de rampa será de 1,50 metros.

2. El desnivel para acceder sin rampa al portal desde el espacio exterior tendrá una altura máxima de 0,12 metros, salvada por un plano inclinado que no supere los 30 grados de pendiente.

3. El desnivel que puede existir entre el portal y el acceso a las viviendas de minusválidos en planta baja o a la meseta de arranque del ascensor, cuando las viviendas estén situadas en plantas superiores, se salvará por medio de una rampa antideslizantes con pendiente máxima del 11% que podrá alcanzar hasta el 12% cuando lo justifiquen las necesidades constructivas.

La rampa antideslizante deberá ir provista a ambos lados de doble pasa-

manos, para niños y adultos, a unas alturas de 0,80 y 0,90 metros, respectivamente.

4. Toda rampa exterior tendrá un ancho mínimo de 0,95 metros y estará limitada lateralmente por un reborde de 0.05 metros.

Cuando sea preciso realizar giros se dispondrán rellanos horizontales y se considerará que el diámetro mínimo necesario para permitir el giro completo de una silla de ruedas es de 1,50 metros.

5. La anchura mínima entre parámetros de los espacios comunes de paso que comunican el portal con las viviendas de minusválidos será de 1,10 metros y de 1,50 metros en los frentes de embarque y desembarque de ascensor.

6. Si existiese en el recorrido desde el portal hasta la vivienda alguna puerta de paso, la anchura libre mínima de ésta será de 0,80 metros y podrá ser abierta y maniobrase con una sola mano. Cuando el recorrido incluye el uso de ascensor, las puertas de esta instalación cumplirán las condiciones que se especifican para ascensores en el apartado B).

b) En cuanto a los ascensores:

Cuando las viviendas para minusválidos se sitúen en nivel superior a la planta baja, los aparatos elevadores deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La nivelación entre el rellano y la cabina permitirá el embarque y desembarque de una persona en una silla de ruedas, no admitiéndose desajustes mayores de $\pm 0,02$ metros.

2. El paso libre de puerta será, como mínimo, de 0,80 metros.

3. Las puertas de cancela y cabina deberán ser telescópicas.

4. La cabina tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 1,40 metros por 1,10 metros dispondrá de barandilla o pasamanos a una altura entre 0,80 y 0,90 metros dispondrá de botonera a una altura máxima de 1,20 metros y no

tendrá como pavimento alfombras ni moquetas sueltas.

5. La cabina y las puertas de cancela tendrán una protección de metal o de goma en zócalo de 0,40 metros de altura.

c) En cuanto al interior de las viviendas.

Para facilitar la movilidad de los minusválidos en el interior de la vivienda se cumplirán, las siguientes exigencia:

1. Las puertas podrán abrirse y maniobrase con una sola mano.

La anchura libre mínima de cualquier hueco de paso será de 0,80 metros.

En los cuartos de aseo las puertas abrirán hacia afuera o serán correderas.

2. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 1,10 metros. En los recorridos interiores de la vivienda, para asegurar la maniobrabilidad de una silla de ruedas y poder realizar giros parciales, se deberá considerar que el diámetro mínimo necesario para su giro completo es de 1,50 metros.

3. En cocinas y aseos se dispondrá del espacio libre necesario para el giro completo de una silla de ruedas.

El equipamiento de ambos locales estará previsto para poderse adaptar a las necesidades del usuario minusválido respecto a la altura de uso de los aparatos y la instalación de barras, asideros y otros elementos de ayuda para su movilidad.

Artículo 2º En la fachada de los edificios a que esta Orden se refiere se situará en lugar visible el símbolo indicador de la existencia de las características, exigidas anteriormente, constituido por una figura estilizada de un minusválido en silla de ruedas, blanco sobre fondo azul, de 0,30 por 0,30 metros, de acuerdo con el dibujo anexo a esta orden.

DISPOSICION FINAL

La presente Orden entrará en vigor a partir de los tres meses de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

ORDEN MINISTERIAL, de 26 de marzo de 1981
«Proyectos de centros públicos de educación especial».
B.O.E. 6/4/81

6. Supresión de barreras arquitectónicas.

6.1. En conformidad con lo dicho en el apartado 1.5, a continuación se indican las instrucciones que deberán tenerse en cuenta para conseguir la supresión de barreras arquitectónicas en aquellos Centros dedicados a deficientes motóricos. No obstante se recuerda lo dicho en el referido punto para los Centros que se dediquen a distintas especialidades o polivalentes, en el sentido de que se deben destinar las plantas bajas de los edificios para los locales destinados a minusválidos motóricos y destinar el resto del edificio para los alumnos con otro tipo de deficiencia.

6.2. La pendiente de las rampas no debe superar el 11 por 100 las

interiores y el 8 por 100 las exteriores. Deben disponerse pasamanos.

6.3. Las escaleras constituyen el gran problema del impedido, por lo que es conveniente disponer otro medio de comunicación vertical con ascensores o rampas. En las escaleras la tabica no debe ser superior a 15 centímetros y la huella debe ser de 32 centímetros. Son precisos los pasamanos, al menos en uno de los lados, los cuales deben prolongarse unos 40 centímetros a partir del último escalón.

6.4. Es aconsejable que las puertas sean de bisagras y no correderas o giratorias.

Las puertas de los aseos (duchas y W. C.) no deben abrir hacia dentro.

6.5. Los lavabos no deben tener pie, a fin de que puedan ser utiliza-

dos desde una silla de ruedas, y su borde superior no debe rebasar los 80 centímetros.

6.6. Al proyectar las dependencias en general debe tenerse muy presente que el radio de giro de una silla de ruedas es aproximadamente de 1,10 metros a 1,50 metros, según el usuario.

6.7. En el caso de proyectarse ascensores se recomienda que tengan dimensión suficiente para ser utilizados por personas en silla de ruedas. La cabina debe quedar al mismo nivel del descansillo y la ranura de separación ser suficientemente pequeña para evitar que las ruedecillas de las sillas se traben en ella.

6.8. Se colocará pasamanos en cuartos de baño, aseos, vestuarios, duchas, pasillos, escaleras y rampas a una altura de 0,90 metros, al objeto de que los alumnos puedan gozar de cierta independencia.

6.9. Se proyectará por lo menos una de las puertas de acceso a nivel del suelo o provista de una rampa.

LEY 13/1982, de 7 de abril de 1982
«Integración social de los minusválidos»
B.O.E. 30/4/82

TITULO IX

Otros aspectos de la atención a los minusválidos

Sección 1ª - Movilidad y barreras arquitectónicas.

Artículo 54

1. La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuará de forma tal que resulten accesibles y utilizables a los minusválidos.

2. Quedan únicamente excluidas de la obligación anterior las reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles existentes, así como las obras de reconstrucción o conservación de los monumentos de interés histórico o artístico.

3. A tal fin, las Administraciones Públicas competentes aprobarán las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas conteniendo las condiciones a que deberán ajustarse los proyectos, el catálogo de edificios a los que serán de aplicación las mismas y el procedimiento de autorización, fiscalización y, en su caso, sanción.

Artículo 55

1. Las instalaciones, edificios, calles, parques y jardines existentes y cuya vida útil sea aún considerable, serán adaptados gradualmente, de acuerdo con el orden de prioridades que reglamentariamente se determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a que se refiere el artículo anterior.

2. A tal fin, los Entes públicos habilitarán en sus presupuestos las consignaciones necesarias para la financiación de esas adaptaciones en

los inmuebles que de ellos dependen.

3. Al mismo tiempo, fomentarán la adaptación de los inmuebles de titularidad privada, mediante el establecimiento de ayudas, exenciones y subvenciones.

4. Además, las Administraciones urbanísticas deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

Artículo 56

Los Ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, alas normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a los fines previstos en este artículo.

Artículo 57

1. En los proyectos de viviendas de protección oficial y viviendas sociales, se programará un mínimo del 3 por 100 con las características constructivas suficientes para facilitar el acceso de los minusválidos, así como el desenvolvimiento normal de sus actividades motrices y su integración en el núcleo en que habiten.

2. La obligación establecida en el párrafo anterior alcanzará, igualmente, a los proyectos de viviendas de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás Entidades dependientes o vinculadas al sector público. Por las Administraciones Públicas competentes se dictarán las disposiciones reglamentarias para garantizar la instalación de ascensores con capacidad para transportar simultáneamente una silla de ruedas de tipo normalizado y una persona no minusválida.

3. Por las Administraciones Públicas se dictarán las normas técnicas

básicas necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en los dos apartados anteriores.

4. Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyen un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de los disminuidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias.

Artículo 58

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, las normas técnicas básicas sobre edificación incluirán previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad de los minusválidos.

2. Todas estas normas deberán ser recogidas en la fase de redacción de los proyectos básicos y de ejecución, denegándose los visados oficiales correspondientes, bien de Colegios Profesionales o de Oficinas de Supervisión de los distintos Departamentos ministeriales, a aquellos que no las cumplan.

Artículo 59

Al objeto de facilitar la movilidad de los minusválidos, en el plazo de un año se adoptarán medidas técnicas en orden a la adaptación progresiva de los transportes públicos colectivos.

Artículo 60

Por los Ayuntamientos se adoptarán las medidas adecuadas para facilitar el estacionamiento de los vehículos automóviles pertenecientes a los minusválidos con problemas graves, de movilidad.

Artículo 61

Se considerará rehabilitación de la vivienda, a efectos de la obtención de subvenciones y préstamos con subvención de intereses, las reformas que los minusválidos, por causa de su minusvalía, tengan que realizar en su vivienda habitual y permanente.

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo

REAL DECRETO 556/1989, de 19 de mayo,
por el que se arbitran medidas mínimas sobre
accesibilidad en los edificios.

La Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, dispone que las Administraciones Públicas competentes arbitren medidas oportunas para evitar las barreras arquitectónicas, de forma que los edificios resulten accesibles y utilizables por personas con discapacidad motriz.

Como medida primordial se precisa ampliar el concepto dimensional de las exigencias de accesibilidad, adaptándolo, con criterios más amplios, a las necesidades de espacio que requieren para desplazarse las personas con movilidad reducida y especialmente aquellos que utilizan sillas de ruedas.

Para alcanzar este fin se creó una Comisión Técnica integrada por representantes de las Comunidades Autónomas, el Real Patronato de Prevención y de Atención a Personas con Minusvalía, el Centro Estatal, de Autonomía Personal y Ayudas Técnicas del Instituto Nacional para Servicios Sociales, la Confederación Coordinadora Estatal de Minusválidos Físicos de España, y la Dirección General para la vivienda y Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Mediante este Real Decreto se establecen de forma genérica exigencias dimensionales mínimas, que, afectando a la accesibilidad y desplazamientos en los edificios, tendrán carácter supletorio de las disposiciones que corresponda dictar a las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias.

En su virtud, de conformidad con la Comisión Técnico creada al efecto, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, de acuerdo con el consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros, en su reunión del día 19 de mayo de 1989.

DISPONGO:

Artículo 1º En los edificios de nue-

va planta, cuyo uso implique concurrencia de público y en aquellos de uso privado en que sea obligatoria la instalación de un ascensor, deberán ser practicables por personas con movilidad reducida. al menos, los siguientes itinerarios:

- La comunicación entre el interior y el exterior del edificio.
- En los edificios cuyo uso implique concurrencia de público, la comunicación entre un acceso del edificio y las áreas y dependencias de uso público.
- En los edificios de uso privado, la comunicación entre un acceso del edificio y las dependencias interiores de los locales o viviendas servidas por ascensor.
- El acceso al menos, a un aseo en cada vivienda, local o cualquier otra unidad de ocupación independiente.
- En los edificios cuyo uso implique concurrencia de público, este aseo estará, además, adaptado para su utilización por personas con movilidad reducida.

Artículo 2º Para que un itinerario sea considerado practicable por personas con movilidad reducida, tendrá que cumplir las siguientes condiciones mínimas.

- No incluir escaleras ni peldaños aislados.
- Los itinerarios tendrán una anchura libre mínima de 0,80 metros en interior de vivienda y de 0,90 metros en los restantes casos.
- La anchura libre mínima de un hueco de paso será de 0,70 metros.
- En los cambios de dirección, los itinerarios dispondrán del espacio libre necesario para efectuar los giros con silla de ruedas.
- La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante una rampa será del 8 por 100.
- Se admite hasta un 10 por 100 en tramos de longitud inferior a 10 metros y se podrá aumentar esta pendiente hasta el límite del 12 por 100 en tramos

de longitud inferior a 3 metros.

- Las rampas y planos inclinados tendrán pavimento antideslizante y estarán dotados de los elementos de protección y ayuda necesarios.
- El desnivel admisible para acceder sin rampa desde el espacio exterior al portal del itinerario practicable tendrá una altura máxima de 0,12 metros salvada por un plano inclinado que no supere una pendiente del 60 por 100.
- A ambos lados de las puertas, excepto en interior de vivienda, deberá hacer un espacio libre horizontal de 1,20 metros de profundidad, no barrido por las hojas de la puerta.
- La cabina de ascensor que sirva a un itinerario practicable tendrá, al menos, las siguientes dimensiones:
 - Fondo, en el sentido de acceso. 1,20 metros.
 - Ancho: 0,90 metros.
 - Superficie: 1,20 metros cuadrados.
 - Las puertas en recinto y cabina, serán automáticas, con un ancho libre mínimo de 0,80 metros.
 - Los mecanismos elevadores especiales para personas con movilidad reducida deberán justificar su idoneidad.

Artículo 3º Cuando las condiciones físicas del terreno o el planeamiento urbanístico lo imposibiliten o las previsiones de un plan especial lo exijan, podrán otorgarse excepcionalmente licencias de edificación, aunque no se ajusten plenamente a las condiciones contenidas en los artículos anteriores.

En estos casos, el otorgamiento de la licencia estará condicionada a la presentación de un proyecto que justifique dicha imposibilidad o que su realización es incompatible con el respeto de los valores históricos-artísticos, paisajísticos o de otra índole que contemple el plan especial.

DISPOSICION ADICIONAL

La aplicación del presente Real Decreto se entiende sin perjuicio de lo previsto en la Orden de 3 de marzo de 1980, sobre "Características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos, proyectadas en viviendas de protección oficial".

DISPOSICION TRANSITORIA

El presente Real Decreto no será de aplicación a los edificios que en la fecha de su entrada en vigor se hallen en construcción, o cuyos proyectos hayan sido aprobados por la Administración o visados por Colegios Profesionales, ni a los que tengan concebida licencia para su edificación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. El presente Real Decreto tendrá carácter supletorio respecto de las normas que, conforme a sus competencias, puedan dictar las Comunidades Autónomas.

Segunda. Este Real Decreto entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.

Dado en Madrid a 19 de mayo de 1989.

JUAN CARLOS R.
El Ministro de Obras Públicas
y Urbanismo
JAVIER LUIS SAENZ COSCULLUELA

LEY 3/1990, de 21 de junio de 1990

«Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar la adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda».

B.O.E. 22/6/90

PREÁMBULO

La ley 49/1960, de 21 de julio (RCL 1960/1042 y NDL 24990), reguladora de la Propiedad Horizontal modificada por la Ley 2/1988, de 23 de febrero (RCL 1988/420), en cuanto a la convocatoria de las Juntas resulta en algunos de sus aspectos poco adecuada a sus destinatarios cuando éstos son minusválidos concretamente en la norma primera de su artículo 16 se establece que los acuerdos de la Junta de Propietarios que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos, requieren para su validez, la unanimidad; asimismo, el artículo 11 de la Ley, considera que la construcción de nuevas plantas y cualquiera otra alteración en la estructura o fábrica del edificio o en las cosas comunes afectan al título constitutivo, y por ello, deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo, es decir a la referida unanimidad contemplada en la norma primera del artículo 16.

Así pues, cuando estas modificaciones tienen por finalidad facilitar el acceso y movilidad de los minusválidos

en el edificio de la vivienda en que habiten, por afectar al título constitutivo deben someterse al estricto régimen del artículo 16.1.ª, y el acuerdo que las permita sólo será válido si es aprobado por unanimidad, sucediendo en la práctica, que la simple oposición de un propietario a la adopción del acuerdo, obstaculiza e impide la voluntad del resto de propietarios.

Por otra parte, atendiendo a la Ley 13/1982, de 7 de abril (RCL 1982/1051 y ApNDL 1975-85, 9798), de Integración Social de los minusválidos – Título IX, Sección 1.ª, sobre Movilidad y Barreras Arquitectónicas, inspirada toda ella en el artículo 49 de la Constitución (RCL 1978/2836 y ApNDL 1975-85, 2875), en la que se reconoce ampliamente la total integración social de los minusválidos y su completa realización personal, no podemos olvidar la importante tarea de todos en colaborar al desarrollo del ejercicio de sus derechos, contribuyendo así a compensar sus deficiencias.

Por todo ello, y para lograr un orden de convivencia presidido por una mayor justicia, finalidad de la Ley, que como virtud moral se sobrepone

tanto a la realidad de los hechos como a las determinaciones del legislador, es necesario modificar el régimen de validez de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, siendo suficiente el voto de una mayoría de tres quintos de los propietarios y no la unanimidad, cuando obedezcan a razones de una adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda.

Artículo único

Se modifica el primer párrafo de la norma primera del artículo 16 de la Ley 49/1960, de 21 de julio (RCL 1960/1042), de Propiedad Horizontal, que queda redactado en los términos que a continuación se expresan:

“Artículo 16.

1ª La unanimidad para la validez de los que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos. No obstante, cuando 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”

Disposición Derogatoria

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

LEY 10/1990, de 15 de octubre de 1990
 «Disposiciones a cumplir en instalaciones deportivas destinadas a espectáculos públicos».
 B.O.E. 17/10/90

TITULO X
Instalaciones deportivas

Artículo 70

1. La planificación y construcción de instalaciones deportivas de carácter público financiadas con fondos de la Administración del Estado, deberá realizarse en forma que se favorezca su utilización deportiva polivalente, teniendo en cuenta las diferentes modalidades deportivas, la máxima disponibilidad horaria y los distintos niveles de práctica de los ciudadanos.

Estas instalaciones deberán ser puestas a disposición de la comunidad para su uso público.

2. Las instalaciones deportivas a que se refiere el apartado anterior deberán ser accesibles, y sin barreras ni obstáculos que imposibiliten la libre circulación de personas con minusvalía física o de edad avanzada. Asimismo, los espacios interiores de los recintos deportivos deberán estar provistos de las instalaciones necesarias para su normal utilización por estas personas, siempre que lo permita la naturaleza de los deportes

a los que se destinen dichos recintos.

3. Toda instalación deportiva deberá atenerse a la normativa de la CEE sobre el uso y publicidad del alcohol y tabaco.

Artículo 71

1. Las instalaciones destinadas a los espectáculos deportivos, donde se celebren competiciones de ámbito estatal e internacional, y en especial las que puedan acoger un número importante de espectadores, deberán proyectarse y construirse en el marco de la normativa aplicable, de manera que impidan o limiten al máximo las posibles acciones de violencia de acuerdo con las recomendaciones de los Convenios internacionales sobre la violencia en el deporte suscrito por España.

2. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, en el plazo que reglamentariamente se establezca, las localidades deberán ser numeradas con asiento para todos los espectadores, en todas las instalaciones donde se celebren competiciones profesionales de ámbito estatal.

En estas instalaciones existirá un puesto o unidad central de control organizativo, situada en zona estratégica y dotado de los medios técnicos necesarios.

3. En el acondicionamiento de las instalaciones a efectos de seguridad, se tendrán especialmente en cuenta los siguientes aspectos:

a) Distancia y elementos de separación entre el terreno de juego y la primera línea de espectadores.

b) Túneles de acceso a vestuarios.

c) Conexión de radio y sistemas de megafonía exterior.

4. A los mismos efectos, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a) En la ejecución de obras en las instalaciones ya existentes:

La restricción de la edificación, con finalidad deportiva o de cualquier otro uso, tanto en volumen como en ocupación de suelo.

La prohibición o limitación del aumento del número de espectadores.

b) En la construcción de instalaciones nuevas:

La superficie inedificable en la parcela a utilizar y aneja a la misma.

Las distancias mínimas de la instalación a los linderos de la parcela.

La franja de terrenos totalmente libre, incluso de aparcamientos, alrededor de la instalación.

LEY 29/1994, de 24 de noviembre de 1994
«Arrendamientos urbanos».
B.O.E. 25/11/94

Artículo 24. Arrendatarios con minusvalía.

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá rea-

lizar 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.

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.

Jefatura del Estado

12914 **LEY 15/1995**, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

JUAN CARLOS I
Rey de España

A todos los que la presente vieren y entendieren. Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El artículo 49 de la Constitución Española establece como uno de los principios que han de regir la política social y económica de los poderes públicos, el de llevar a cabo una política de integración de las personas con discapacidad amparándolas especialmente para el disfrute de los derechos que el Título I otorga a todos los ciudadanos. Entre estos derechos, el artículo 47 consagra el de disfrutar de una vivienda digna y adecuada. En consonancia con ambos preceptos constitucionales, la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, se ocupa de la movilidad y de las barreras arquitectónicas.

Dentro de este marco constitucional, y haciendo uso de la facultad que el artículo 33 de la Constitución le concede de delimitar el contenido del derecho de propiedad, en atención a su función social, el legislador ha dado ya buena muestra de su decidida voluntad de facilitar la movilidad de las personas minusválidas mediante la progresiva eliminación de las barreras arquitectónicas. En esta línea cabe citar la Ley 3/1990, de 21 de junio, que modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, suavizando el régimen de adopción de acuerdos por las juntas de propietarios para la realización de obras de supresión de barreras arquitectónicas, y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que en su artículo 24 faculta a los arrendatarios con minusvalía a efectuar reformas en el interior de la vivienda para mejorar su habitabilidad.

La presente Ley pretende dar un paso más en este camino, ampliando el ámbito de la protección y estableciendo un procedimiento que tiene como objetivo, que el interesado y el propietario o la comunidad o mancomunidad de propietarios lleguen a un acuerdo sobre la forma de ejecución de las obras de adaptación.

Artículo 1

1. La presente Ley tiene por objeto, de acuerdo con la función social que ha de cumplir la propiedad, hacer efectivo a las personas minusválidas el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de conformidad con los artículos 47 y 49 de la Constitución Española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos.

2. Las obras de adecuación de fincas urbanas ocupadas por personas minusválidas que implique reformas en su interior, si están destinadas a usos distintos del de la vivienda, o modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o la necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la presente Ley.

3. Los derechos que esta Ley reconoce a las personas con minusvalía física podrán ejercitarse por los mayores de setenta años sin que sea necesario que acrediten su discapacidad con certificado de minusvalía.

Artículo 2.

1. Serán beneficiarios de las medidas previstas en la presente Ley, quienes, padeciendo una minusvalía de las descritas en el artículo siguiente, sean ti-

tulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas.

2. A los efectos de esta Ley se considera usuario al cónyuge, a la persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, y a los familiares que con él convivan.

Igualmente se considerarán usuarios a los trabajadores minusválidos vinculados por una relación laboral con el titular.

3. Quedan exceptuadas del ámbito de aplicación de esta Ley las obras de adecuación de interior de las viviendas instadas por los arrendatarios de las mismas que tengan la condición de minusválidos o que convivan con personas que ostenten dicha condición en los términos del artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se regirán por ésta.

Artículo 3.

1. Los titulares y usuarios a los que se refiere el artículo anterior tendrán derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma desde la vía pública, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Ser el titular o el usuario de la vivienda minusválida con disminución permanente para andar, sobre escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.

b) Ser necesarias las obras de reforma en el interior de la finca urbana o en los pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos, siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

2. El cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo anterior se acreditará mediante las correspondientes certificaciones oficiales del Registro Civil o de la autoridad administrativa

competente. La certificación de la condición de minusválido será acreditada por la Administración competente.

Artículo 4.

1. El titular o, en su caso, el usuario notificará por escrito al propietario, a la comunidad o a la mancomunidad de propietarios, la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía. Se acompañará al escrito de notificación las certificaciones a que se refiere el artículo anterior, así como el proyecto técnico detallado de las obras a realizar.

2. En el caso de que el usuario sea trabajador minusválido por cuenta ajena y las obras haya de realizarse en el interior del centro de trabajo, la notificación a que se refiere el párrafo anterior se realizará, además, al empresario.

Artículo 5.

En el plazo máximo de sesenta días el propietario, la comunidad o la mancomunidad de propietarios y, en su caso, el empresario comunicarán por escrito al solicitante su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras; también podrán proponer las soluciones alternativas que estimen pertinentes. En este último supuesto, el solicitante deberá comunicar su conformidad o disconformidad con anterioridad al ejercicio de las acciones previstas en el artículo siguiente.

Transcurrido dicho plazo sin efectuar la expresada comunicación, se entenderá consentida la ejecución de las obras de adecuación, que podrán iniciarse una

vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas.

La oposición comunicada fuera de plazo carecerá de eficacia y no impedirá la realización de las obras.

Artículo 6.

1. Comunicada en el tiempo y forma señalados la oposición a la ejecución de las obras de adecuación, o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil.

El procedimiento se sustanciará por los trámites del juicio verbal.

Acreditados los requisitos establecidos en la presente Ley, mediante las oportunas certificaciones, el juez dictará sentencia reconociendo el derecho a ejecutar las obras en beneficio de las personas discapacitados, pudiendo, no obstante, declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la parte demandada.

2. las sentencias dictadas en estos juicios verbales serán recurridos conforme al régimen establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la única salvedad de que el recurso de apelación se interpondrá en un solo efecto.

Artículo 7.

Los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes correrán a cargo del solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener, de conformidad con la legislación vigente.

Las obras de adecuación realizadas

quedarán a beneficio de la propiedad de la finca urbana.

No obstante, en el caso de reformas en el interior el propietario podrá exigir su reposición al estado anterior.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Las obras de adaptación en el interior de las viviendas que pretendan realizar los usufructuarios con minusvalía y las personas mayores de setenta años sean o no minusválidas, se someterán al régimen previsto en el artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8º de la Constitución y será de aplicación el defecto de las normas dictadas por las comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias en materia de Derechos Civil, foral o especial, de conformidad con lo establecido en los Estatutos de Autonomía.

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades que guarden y hagan guardar esta Ley.

Madrid, 30 de mayo de 1995.
JUAN CARLOS R.

El presidente el Gobierno.
FELIPE GONZALEZ MARQUEZ

LEY 8/1999, de 6 de abril
JEFATURA DEL ESTADO

«Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal».

B.O.E. 8/4/99, núm. 84/1999 (pag. 13104)

EXPOSICION DE MOTIVOS

El largo período de vigencia de la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal, ha demostrado la gran utilidad de ésta en muy diversos ámbitos: en la regulación de las relaciones entre los copropietarios sometidos a su régimen, en el fomento de la construcción y en el urbanismo. Tanto la Ley 2/1988, de 23 de febrero, como la Ley 3/1990, de 21 de junio, significaron un gran avance en el acercamiento de aquélla a la realidad social. Sin embargo, transcurrido el tiempo, han surgido nuevas aspiraciones de la sociedad en materia de regulación de la propiedad horizontal.

Se considera así hoy en día que la regla de la unanimidad es en exceso rigurosa, en cuanto obstaculiza la realización de determinadas actuaciones que son convenientes para la comunidad de propietarios e incluso, por razones medioambientales o de otra índole, para el resto de la colectividad. Se ha considerado así conveniente flexibilizar el régimen de mayoría para el establecimiento de determinados servicios (porterías, ascensores, supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas con minusvalías, servicios de telecomunicación, aprovechamiento de la energía solar, etc.).

Otra de las grandes demandas de la sociedad es lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les adeudan los copropietarios integrantes de las mismas. Lo que se viene denominando «lucha contra la morosidad» se pretende combatir con esta reforma a través de una pluralidad de medidas dirigidas a tal fin: creación de un fondo de reserva, publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los

propietarios, afectación real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales correspondientes a la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior, responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en el acta de la Junta de propietarios, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad, etcétera.

La presente Ley lleva a cabo también una regulación actualizada de la formación de las actas de las Juntas, funciones de los órganos de la comunidad, en particular del administrador, que podrá ser cualquier copropietario o persona física con cualificación profesional suficiente, régimen de convocatorias, ejercicio del derecho de voto, renuncia al cargo del presidente y otras numerosas materias que la realidad diaria de la vida en comunidad había puesto de relieve que estaban insuficientemente reguladas.

Con ello la Ley de Propiedad Horizontal gana en flexibilidad y dinamismo, pero también en eficacia, y se acomoda a los nuevos requerimientos sociales, en el convencimiento de que seguirá siendo durante las décadas venideras una de las normas jurídicas de mayor trascendencia para nuestro país.

Artículo 1. El artículo 1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales

aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública».

Artículo 2. El artículo 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«Esta Ley será de aplicación:

a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.

b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley».

Artículo 3. La rúbrica del Capítulo II de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactada así:

«Del régimen de la propiedad por pisos o locales».

Artículo 4. El artículo 7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en

los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiera en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará por las normas que regulan el juicio de cognición.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento».

Artículo 5. El artículo 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vendida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3º, 4º y 5º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido

de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmite, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y

responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

2. Para la aplicación de las reglas

del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley».

Artículo 6. El artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«**1.** Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanquidad, habitabilidad y seguridad.

2. 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.

3. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley.

4. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales».

Artículo 7. El artículo 11 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«**1.** Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, según su naturaleza y características.

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obliga-

do, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarsele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados aplicando el correspondiente interés legal.

3. 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.

4. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras».

Artículo 8. El artículo 12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos».

Artículo 9. El artículo 13 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«**1.** Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a) La Junta de propietarios.
- b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c) El secretario.
- d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado,

entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3º resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras

personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

8. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos».

Artículo 10. El artículo 14 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«Corresponde a la Junta de propietarios:

a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.

b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 c).

d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior .

e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común».

Artículo 11. El artículo 15 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria,

bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Si algún piso o local perteneciese “pro indiviso” a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.

2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto.

El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley».

Artículo 12. El artículo 16 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

2. La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no están al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comuni-

dad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si a la reunión de la Junta no concurren, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum.

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan».

Artículo 13. El artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1ª La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

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 minusvalía, 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.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

2ª La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la

instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárselas siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

3ª Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo

pronunciamiento sobre el pago de costas».

Artículo 14. El artículo 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios».

Artículo 15. El artículo 19 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

a) La fecha y el lugar de celebración.

b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.

c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.

d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.

e) El orden del día de la reunión.

f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secreta-

rio. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones».

Artículo 16. El artículo 20 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«Corresponde al administrador:

a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta».

Artículo 17. El artículo 21 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la Junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del procedimiento establecido en este artículo.

2. La utilización de este procedimiento requeriría la previa certifica-

ción del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya si notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.

3. La competencia territorial responderá exclusivamente al juez del lugar donde se halle la finca, no siendo obligatoria la postulación mediante abogado ni procurador, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 10 de este artículo.

4. El proceso principiará por demanda sucinta, a la que se acompañará la certificación a que se refiere el número 2 de este artículo. En el caso de que el titular anterior deba responder solidariamente del pago de la deuda, y sin perjuicio de su derecho a repetir contra el propietario actual, deberá ser demandado conjuntamente con éste. En cualquier caso deberá ser demandado el titular registral.

5. Presentada la demanda y admitida a trámite, el juez requerirá al demandado para que, en el plazo de veinte días, pague al demandante, acreditándolo ante el tribunal, o comparezca ante éste y alegue, en escrito de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada. El requerimiento deberá efectuarse en el domicilio en España previamente designado por el deudor o, en su defecto, en el propio piso o local, con el apercibimiento de que, de no pagar ni comparecer alegando las razones de la negativa al pago, se despachará contra él ejecución según lo previsto en el número siguiente.

6. Si el demandado no compareciera ante el tribunal o no se opusiere a la demanda, el juez dictará auto en el que despachará ejecución, que proseguirá conforme a lo dispuesto para la de sentencias judiciales, por la cantidad adeudada más los intereses y costas previstos y por los gastos previos extrajudiciales de las notificaciones de la liquidación de la deuda, cuando se haya utilizado la vía notarial.

El solicitante de este proceso y el deudor ejecutado no podrán pretender ulteriormente en proceso ordinario la cantidad reclamada en aquél o la devolución de la que con la ejecución se obtuviere.

Desde que se dicte auto despachando ejecución, la deuda devengará el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

7. Si el deudor atendiera al requerimiento de pago, tan pronto como lo acredite se le hará entrega del documento en que conste la deuda y se archivarán las actuaciones.

No obstante, serán de su cuenta las costas que se indican en el número 10 de este artículo y los gastos a que se refiere el número anterior.

8. Si el deudor se opusiere alegando razones para negarse al pago, en todo o en parte, el juez, previo traslado al demandante del escrito de oposición, seguirá la tramitación del juicio verbal a partir del momento de la citación para juicio oral. No obstante, formulada oposición, el actor podrá pedir el embargo preventivo de bienes del deudor suficientes para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El juez acordará en todo caso el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste fianza. El deudor podrá librarse del embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que se decreta el embargo preventivo.

9. Si el deudor comparece dentro de plazo y se opone parcialmente al pago, alegando pluspetición, sólo se admitirá la oposición si acredita haber pagado o puesto a disposición del demandante, antes de la interposición de la demanda, la suma que reconoce como debida. Si la oposición se funda en pluspetición, sólo podrá pedirse el embargo preventivo por la suma a que ascienda la cantidad no satisfecha por el deudor.

10. La sentencia que recaiga tendrá fuerza de cosa juzgada.

Se impondrán las costas al litigante que hubiera visto totalmente desestimadas sus pretensiones. De estimarse parcialmente la demanda, cada parte soportará las costas causadas a su instancia y las comunes por la

mitad. La condena en costas incluirá los honorarios del abogado y del procurador de la parte vencedora, si hubiere utilizado los servicios profesionales de los mismos en la demanda o la contestación.

11. Podrán acumularse durante el curso del proceso, sin necesidad de retrotraer el procedimiento, las cuotas vencidas con posterioridad a la presentación de la demanda, considerándose comunes a la ampliación los trámites que le hayan precedido. Esta facultad se extenderá a la fase de ejecución de la sentencia.

La acumulación durante el proceso de la deuda vencida con la comunidad con posterioridad a la presentación de la demanda requerirá su previa acreditación mediante una nueva certificación del acuerdo aprobatorio de la liquidación, expedida con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2.

12. El recurso contra la sentencia no será admitido a trámite si el demandado no acreditase al interponerlo tener satisfecha o consignada la cantidad líquida a que se contrae la sentencia condenatoria.

Si la sentencia condenase al pago de cantidades líquidas por incumplimiento de plazos o cuotas vencidas, se tendrá por desierto el recurso si durante su tramitación dejase el recurrente de abonar o consignar a su tiempo las que de su misma índole vayan venciendo».

Artículo 18. Se añade un artículo 22 a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que tendrá la siguiente redacción:

«**1.** La comunidad de propietarios responderá, de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el

momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda».

Artículo 19. El artículo 21 de la vigente Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, pasa a ser el artículo 23 de esta misma Ley, sin experimentar variación alguna en su redacción.

Artículo 20. Se añade un Capítulo III en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, rubricado «Del régimen de los complejos inmobiliarios privados». Dicho capítulo estará integrado por el artículo 24 de la Ley, que tendrá la siguiente redacción:

«1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente

te autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos

que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior».

Artículo 21. Se añade una disposición adicional a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, con la siguiente redacción:

«1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1 f) se ajustará a las siguientes reglas:

a) El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la Junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente disposición.

Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su primer presupuesto ordinario.

b) En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.

c) Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.

2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de conservación y reparación de la finca permitidos por la presente Ley se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de

reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior».

DISPOSICION ADICIONAL

Unica. 1. El artículo 396 del Código Civil quedará redactado en los siguientes términos:

«Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como 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 as-

censores 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.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados».

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en

el apartado anterior, las modificaciones introducidas en el Código Civil y en la Ley Hipotecaria por los artículos 1 y 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, permanecen en vigor con su redacción actual.

DISPOSICION TRANSITORIA

Unica. Las normas contenidas en el artículo 21 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, conforme a la nueva redacción dada a dicho precepto por la presente Ley, no serán aplicables a los procesos judiciales ya iniciados de acuerdo con la legislación anteriormente vigente, los cuales continuarán tramitándose con arreglo a ésta hasta su conclusión.

DISPOSICION FINAL

Unica. 1. Quedan derogadas cuantas disposiciones generales se opongan a lo establecido en la presente Ley. Asimismo quedan sin efecto las cláusulas contenidas en los estatutos de las comunidades de propietarios que resulten contrarias o incompatibles con esta Ley.

2. Los estatutos de las comunidades de propietarios se adaptarán, en el plazo de un año, a lo dispuesto en la presente Ley.

LEY 38/1999, de 5 de noviembre de 1999
«Ordenación de la edificación».
B.O.E. 6/11/99

CAPITULO II
Exigencias técnicas y administrativas de la edificación

Artículo 3. Requisitos básicos de la edificación.

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar

de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Utilización, de tal forma que

la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

a.2) 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.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.