



**Excmo. Ayuntamiento de León**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**Avenida Ordoño II, 10**  
**24001 LEÓN**

**Asunto: Barreras arquitectónicas en edificio privado**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número de referencia **2019/2022**.

Como recordará, el motivo de la queja versa sobre las barreras arquitectónicas que existen en el edificio ubicado en la calle XXX, debido a que el uso del ascensor para acceder a la primera planta del inmueble está limitado exclusivamente a las personas que cuenten con una llave desbloqueadora específica.

Esta circunstancia, que supone la carencia de un itinerario accesible que comunique la vía pública con esa primera planta, fue comunicada a ese Ayuntamiento mediante escrito presentado por XXX en fecha XXX, sin que se hubiera adoptado medida alguna a fin de que por la comunidad de propietarios se dotara de accesibilidad a la referida planta, en la cual, junto a las correspondientes viviendas, se encuentra ubicada una clínica de fisioterapia.

Solicitada por esta Institución información a ese Ayuntamiento para conocer las actuaciones que por parte de esa Corporación podían adoptarse para la eliminación de las supuestas barreras existentes en el citado edificio privado, se recibió informe en el que no se hace concreción alguna al respecto, señalando que se desconoce el régimen de utilización de los elementos comunes del referido inmueble.

Trasladadas estas circunstancias a la persona reclamante, se ha comunicado a esta Defensoría que no existe en esa comunidad ningún acuerdo o norma sobre el uso restringido del ascensor, persistiendo en el edificio la imposibilidad de comunicación vertical para los vecinos o ciudadanos desde la entrada del inmueble hasta la primera planta o para descender a la misma. Lo que podría haberse adoptado unilateralmente por algún o algunos propietarios aislados.



Esta situación genera un claro obstáculo físico que limita la libertad de movimientos de las personas en general e impide o entorpece el libre acceso a la planta del edificio en cuestión y, por tanto, a las viviendas en ella ubicadas y al establecimiento que desarrolla su actividad en la misma. Afectando, en mayor medida, a las personas con discapacidades, también a las personas mayores, a las mujeres embarazadas y a los ciudadanos con alguna limitación física transitoria. Algunos de estos últimos, además, podrían verse especialmente perjudicados ante la imposibilidad de hacer uso del servicio de fisioterapia necesario para su recuperación o rehabilitación.

Debe tenerse en cuenta que el pleno ejercicio de los derechos ciudadanos está, en muchas ocasiones, supeditado al cumplimiento de un presupuesto previo: la posibilidad de acceso, y de uso y disfrute del conjunto de los bienes y servicios que ofrece la sociedad en todos sus ámbitos. Esto es lo que conocemos como accesibilidad universal. De forma que, como correlato lógico, la falta de accesibilidad de los entornos y servicios a disposición del público viene a considerarse como una discriminación de las personas.

La solución, pues, en este caso no puede ser otra que la creación de un entorno vertical sin barreras.

No hay más que analizar someramente las reformas llevadas a cabo en los últimos años en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH), para comprobar la intensa inclusión que en este régimen jurídico ha tenido, desde una perspectiva de solidaridad social, la tutela de las personas con discapacidad. De hecho, prácticamente todos los textos legales que han actualizado el régimen de propiedad horizontal han tenido como uno de sus fines profundizar en ese objetivo. Desde la Ley 3/1990, de 21 de junio, en que ya fue objeto de modificación el sistema de adopción de acuerdos en la Junta de propietarios, pasando por las Leyes 8/1999, de 6 de abril y 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad de las personas con discapacidad, hasta las que, por el momento, son las últimas reformas (Ley 26/2011, de 1 de agosto, Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, y la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), el legislador ha dado sucesivos pasos para facilitar el acceso de las personas con discapacidad a sus viviendas o a locales con otros usos, como es el caso que nos ocupa.

Quedando, de esta forma, reforzada legalmente la obligación de los propietarios de viviendas en materia de accesibilidad, el artículo 10.1 apartados a) y b) de la LPH quedó redactado de la siguiente manera:

*“Artículo 10. Obras necesarias de conservación y de accesibilidad*

*1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:*



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

b) *Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido”.*

Así, teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias las anteriores actuaciones, la realización de los trabajos o acciones para mejorar o facilitar la accesibilidad a la primera planta del edificio referido en este expediente, corresponde a la comunidad de propietarios (art. 10.2 a LPH). Pero además esta obligación de la propiedad está sometida al control de la Administración. De hecho, los propietarios que se opongan a ello o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa (art. 10.2 b LPH).

Ello responde necesariamente a la obligación de las administraciones públicas, en aplicación de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, de desarrollar las actuaciones necesarias para la eliminación y supresión de barreras. Es el caso, por ejemplo, de la adopción de las medidas necesarias para la adaptación de las viviendas, así como de los elementos y servicios comunes de los edificios para que sean utilizables por todos (art. 58.2 de la Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad).

Este poder de control o supervisión (y el consecuente sancionador) corresponde precisamente al cumplimiento de las exigencias establecidas en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León. Así, el artículo 11 establece que el acceso desde el exterior a las edificaciones de uso privado está sometido a las mismas condiciones que las previstas para los edificios de uso público, respecto de los que se exige un itinerario accesible que enlace la vía pública con el acceso a las



viviendas. Tipificándose como infracción las acciones u omisiones que contravengan las normas contempladas en dicha Ley.

Por su parte, el artículo 13 del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras, establece que los edificios de viviendas colectivas, ya sean de nueva construcción o que cumplan los criterios de convertibilidad, deben contar con elementos e itinerarios practicables que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la vía pública, de acuerdo con las especificaciones contenidas en los artículos 5, 6, 7 y 8, de forma que por lo que respecta al acceso, éste deberá ser accesible en lo referente a escaleras y rampas.

Sin olvidar, a su vez, que el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, entiende que se vulnera el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad cuando se produzcan incumplimientos de las exigencias de accesibilidad y la negativa a adoptar medidas de ajuste razonable (art. 63), siendo tipificada como infracción dicha vulneración (art. 81.3 b).

No cabe duda, pues, que la estricta observancia de la citada normativa habrá de ser controlada por la administración municipal para garantizar la accesibilidad de todas las personas en general y de las que, en particular, tengan algún tipo de discapacidad o limitación funcional provisional, para hacer posible su normal desenvolvimiento.

Posiblemente no sea fácil conjugar el deber impuesto a los poderes públicos de actuar en beneficio de la integración de las personas con discapacidad (que obviamente exige, entre otras muchas medidas, promover la eliminación de barreras arquitectónicas tanto en las vías públicas como en los propios edificios particulares), con las normas que, en régimen de propiedad horizontal, han de armonizar derechos individuales con la vida en comunidad.

No obstante, en el supuesto ahora examinado la respuesta a esta situación de inaccesibilidad de ese itinerario vertical no reviste esa dificultad, pues en principio no requeriría obra alguna afectante a la propiedad horizontal. Se trataría de eliminar la restricción de acceso adoptada, al parecer, por decisión unilateral de algún propietario.

No puede admitirse, en ningún caso, por la comunidad de propietarios el acceso a esa planta a través del ascensor mediante la utilización de una llave desbloqueadora habilitada solo para algunos vecinos, dado que supone una actitud discriminatoria para aquellas personas (con o sin discapacidad) que, no disponiendo de la misma, se les impide el derecho a hacer uso de ese aparato elevador en condiciones de igualdad para subir o bajar desde la referida planta.

Por ello, esa Administración pública, en virtud de la antes citada Ley 3/1998, es responsable de garantizar y fomentar la accesibilidad plena en el inmueble en cuestión,



procediendo a la adopción de las medidas necesarias para eliminar los obstáculos que actualmente impiden la libre deambulaci3n de todos, supervisando la situaci3n existente y acordando lo procedente para la eliminaci3n de cualquier impedimento discriminatorio.

As3 pues, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonom3a de Castilla y Le3n y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Com3n, consideramos oportuno formular la siguiente **Resoluci3n**:

**PRIMERA.-** Que en cumplimiento del derecho a disfrutar de un inmueble y unos servicios accesibles para todas las personas que residen o trabajan en el ubicado en la calle XXX, as3 como de sus visitantes o clientes, en condiciones de igualdad, se proceda a la realizaci3n de la oportuna visita de inspecci3n o comprobaci3n por los servicios t3cnicos municipales en relaci3n con los obst3culos o impedimentos impuestos en el acceso a la primera planta del edificio.

**SEGUNDA.-** Que de constatarse, conforme al resultado de dicha intervenci3n, que el uso del ascensor para acceder a esa planta est3 restringido o limitado, se realicen los requerimientos o se dicten las3rdenes pertinentes a fin de que la comunidad de propietarios adopte las medidas oportunas para suprimir la restricci3n o impedimento discriminatorio existente, convirtiendo en accesible el itinerario vertical que une el portal y elementos comunes con la primera planta del edificio (sus viviendas y oficinas) y, as3, en utilizable por las personas en general y, en particular, por aquellas con limitaciones de movilidad.

**En todo caso, la comunidad de propietarios no podr3 oponerse a las3rdenes o mandatos que al respecto emita la Administraci3n en cumplimiento de la normativa vigente en la materia, de forma que su inobservancia o demora, implicar3 valorar la necesidad de depurar las responsabilidades a que hubiera lugar.**

Esta es nuestra resoluci3n y as3 se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptaci3n o no aceptaci3n de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el art3culo 19.2 de la Ley Reguladora de la Instituci3n.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resoluci3n en la p3gina web de esta Instituci3n, previa disociaci3n de los datos de car3cter personal que contuviera. Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

EL PROCURADOR DEL COMÚN  
Tom3s Quintana L3pez