

Lunes, 16 de Marzo de
2015

AVANCES Y POSIBILIDADES ACTUALES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD PARA EDIFICIOS EXISTENTES

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

Ponente: Juan Pedro Manresa Nicolás
Administrador de Fincas Colegiado.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.



La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

× LEGISLACIÓN APLICABLE

- × Ley 15/1995 de 30 de Mayo, sobre los Límites al Dominio sobre inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- × Ley de Propiedad Horizontal 49/1960 de 21 de Julio, modificada el 26 de Junio de 2013 mediante la Ley 08/2013.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

Esta Ley 08/2013 introduce precisamente el primer foco de conflicto al incluir en su redacción la frase "las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar LOS AJUSTES RAZONABLES en materia de Accesibilidad Universal....."

Pues bien, **¿que entiende el legislador por ajustes razonables?** Aquellas obras cuya repercusión por propietario no supera las doce mensualidades ordinarias de gasto.

¿Que entiende el cliente por ajustes razonables? El gastar lo estrictamente necesario y a ser posible, nada, dado que por lo general, es una mayoría de los copropietarios de una comunidad los que no necesitan de salvar barrera arquitectónica alguna pues no tienen minusvalía alguna.

¿Cuándo nace la necesidad de adoptar acuerdos respecto de las actuaciones necesarias para salvar las barreras arquitectónicas en una Comunidad de propietarios? O cuando lo impone la administración o cuando un PROPIETARIO lo solicita al amparo del art. 4.1 de la Ley 15/1995 o el art. 10.1.b) de la LPH, siempre que en la vivienda vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con discapacidad o mayores con 70 años.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

¿Qué documentación debe aportar EL PROPIETARIO/PETICIONARIO?:

Escrito dirigido a la Comunidad de Propietarios donde se ponga de manifiesto el motivo que origina la petición (minusvalía, mayor de 70 años, etc...) y lo que solicita exactamente (dado que dependiendo de lo que solicite y el importe al que asciendan las obras, se requerirá de un quórum especial o, en su caso, incluso ni quórum por ser las mismas obligatorias).

Fotocopia del DNI del propietario peticionario ó
Certificados que acrediten la minusvalía (MINIMO UN 33%)

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

¿A quién se debe dirigir la petición?

Al Presidente de la Comunidad, al cual habrá que hacérsela llegar de manera fehaciente al objeto, además, de que quede constancia de la fecha en la que se le hizo entrega de la misma, dado que a partir de esa fecha, la Comunidad de Propietarios tiene 60 días para adoptar acuerdo al respecto, dado que de lo contrario, expirado el plazo, la obra solicitada, de no recibir contestación en el plazo indicado el peticionario, se entenderá concedida. DE AHÍ LA NECESIDAD A NUESTRO CRITERIO DE IDENTIFICAR PERFECTAMENTE LA OBRA OBJETO DE LA PETICIÓN.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

A esa petición la comunidad puede:

- a) Aprobar sin más su ejecución, cuyo siguiente paso es adoptar el acuerdo económico para ejecutar las obras, solicitar la licencia de obras, proyectos, informes, PRL, etc...
- b) Oponerse de manera justificada. De justificarse mediante informe técnico emitido por técnico contratado al efecto por la Comunidad, el solicitante podría encargar un informe técnico de parte al objeto de acercar posturas y encontrar soluciones que satisfagan a ambas partes. De no llegar a acuerdo alguno, se le abre la vía al propietario solicitante de iniciar la acción judicial para que sea el juez quien se pronuncie, probablemente solicitando un dictamen de un perito judicial independiente, omitiendo los presentados de parte.
- c) Plantear propuestas alternativas razonadas. SE RECOMIENDA UTILIZAR COMO SOPORTE AL EFECTO UN INFORME TÉCNICO.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

Es posible que actualmente se alegue por los propietarios disidentes falta de medios o pobreza para boicotear o impedir que prospere la petición? Antes de la entrada en vigor de la Ley 08/2013, sí que se recogía esa posibilidad en la Ley 26/2011, si bien en la actualidad si la obra no le cuesta al Comunero no peticionario más de 12 mensualidades ordinarias de gasto (una vez descontado al coste repercutido al comunero la parte repercutida de la subvención), la obra sería obligatoria, independientemente de los niveles de renta y situación económica de sus miembros.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

Una vez solicitadas las obras y salvadas las diferencias entre la Comunidad de Propietarios y el Propietario solicitante, tenemos que entrar a valorar el aspecto económico de la obra (de ahí lo necesario de detallarla lo más posible en la solicitud), dado que dependiendo de que esta cueste más de doce mensualidades de gasto ordinario o menos nos lleva a adoptar los acuerdos por un artículo u otro de la LPH.

En primer lugar, analicemos el techo de las doce mensualidades. Estas doce mensualidades se computan comparando el importe de doce mensualidades de gasto ordinario con el importe resultante del coste de las obras por propietario una vez se les descuenta la parte proporcional en que se beneficie ese propietario de las posibles subvenciones existentes.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

Dicho esto, nos encontramos con dos cuestiones:

1ª.- cuando se habla de las doce mensualidades estamos hablando que el legislador desea que se compare la parte proporcional que le corresponda a cada propietario del coste total de la obra menos subvenciones con las cuotas ordinarias de doce meses o que se compare la parte proporcional de la obra que le corresponda a cada propietario del coste total de la obra descontadas subvenciones dividido entre las anualidades en las que se acuerde la financiación o pago aplazado de la obra con el importe de las doce mensualidades de gasto ordinario?

Ojo a las mensualidades de los Locales Comerciales, por ejemplo, dado que al estar excluidos como norma de los gastos de Escalera, etc... es muy baja. Condicionaría

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

Obra Nueva y División Horizontal así como contenido Estatutario o Estatutos aprobados por la Comunidad de Propietarios con posterioridad a su creación.

Hay que tener en cuenta, del mismo modo, que además de lo que regula la Ley deberemos de estar a lo regulado en la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal del Edificio y a los Estatutos comunitarios, los cuales, ambos, en algunos casos pueden establecer condiciones especiales de contribución al gasto por parte de algunas propiedades, etc

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.



La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

× Ejemplo

Edificio formado por 10 viviendas con un coeficiente de participación de un 10% cada una de ellas y con un presupuesto anual de 10.000 euros, teniendo por consiguiente un sumatorio de cuotas ordinarias anual de 1000 euros por vivienda.

Plantea un propietario mayor de 70 años una obra de accesibilidad cuyo coste es de 15000 euros,

A) Luego, a prior, al superar los 1500 euros (calculado aplicando el 10% de coeficiente sobre el coste total de las obras) el importe de las 12 mensualidades de gasto ordinario, es decir, los 1000 euros (resultantes de aplicar el 10% del coeficiente sobre el importe al que asciende el presupuesto de gasto ordinario con el que cubrir el gasto estimado de las doce mensualidades, es decir, 10.000 euros), la obra no es obligatoria por el 10.1.a de la LPH y debería tratarse por el 17.2 de la LPH.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

En cambio, si las obras superan las 12 mensualidades dejan de ser obligatorias por el 10.1.b de la LPH para pasar a ser tratadas por el 17.2 de la LPH, debiéndose reunir la doble mayoría del total de propietarios para ello, obligando al pago a todos, disidentes incluidos.

Pero, y si a la junta van 3 de los 10 propietarios y coste > 12 mensualidades de gasto ordinario ?

Se debe de obtener la mayoría simple de los propietarios asistentes en el momento de la junta, comunicar de manera fehaciente el acuerdo a los ausentes, quienes tendrán 30 días naturales para mostrar su oposición al acuerdo. De no hacerlo en tiempo y forma, su voto por el 17.8 de la LPH se sumaría a la mayoría. Así, en este caso del art. 17.2, sí se aplica el Voto presunto previsto en el 17.8 de la LPH. Transcurridos los 30 días, se debe hacer una diligencia a continuación del Acta cerrada y enviada de la Asamblea donde se aprobó por mayoría simple el acuerdo donde se indique el resultado final del acuerdo y se debe de comunicar de manera fehaciente a todos los comuneros al objeto de que quienes hubieran salvado su voto en junta o se hubieran opuesto en tiempo y forma al acuerdo puedan impugnarlo judicialmente el mismo antes de que venzan tres meses de haberse adoptado el acuerdo (18.3) En este caso, deberían de llevarse a cabo las siguientes actuaciones conforme a lo previsto en el 17.2 de la LPH:

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

- Convocar a TODOS (locales, garajes, etc...) los propietarios DE MANERA FEHACIENTE a una Junta General Ordinaria en la que se establezca claramente en el orden del día el asunto a tratar. Mínimo por CCCAR y es recomendable hacerlo con suficiente tiempo, que garantice que esta llegue a todos los propietarios.

- Celebrar la reunión detallando clara y específicamente quién vota a favor y quién vota en contra de la solicitud, partiendo de que CADA PROPIETARIO TIENE UN VOTO INDEPENDIENTEMENTE de las propiedades que tenga a su nombre, un voto solamente pero con el sumatorio de coeficientes de todas las propiedades de la que es titular. Aquí nos podemos encontrar con dos situaciones:
 - a) que no haya mayoría simple en la junta de los presentes a favor de la obra de accesibilidad solicitada, con lo que quedaría automáticamente paralizada la solicitud, pudiendo abrir la acción judicial el propietario peticionario contra la Comunidad de Propietarios

 - b) que haya mayoría simple en junta de los presentes (de votos y coeficientes) a favor de la obra de accesibilidad solicitada, con lo que obraríamos conforme a lo indicado en el ejemplo anterior.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

En ambos casos habrá que dejar constancia de dicha situación en el Acta, si bien en el segundo de ellos se debe de proceder indicando en el Acta junto al acuerdo que se abra el plazo de 30 días naturales desde la recepción del acta para que el propietario ausente pueda manifestar su intención de voto, voto presunto que viene recogido en el 17.8 de la LPH. Así las cosas, si el ausente no se pronuncia de manera fehaciente en contra dentro del periodo indicado, su voto se sumaría al de la mayoría que votó a favor del acuerdo. De esta forma, una vez vencidos los 30 días naturales desde que el último comunero recibió el Acta de la Junta, se procede al cómputo total de votos favorables y en contra a la instalación, indicando las circunstancias acaecidas con los votos presuntos y el resultado final, dejando todo perfectamente registrado mediante diligencia abierta al efecto en el Libro de Actas comunitario a continuación del cierre del Acta de la Junta donde fue tratada la petición de accesibilidad. Se debe, pues de comunicar el resultado final de la votación a todos los propietarios al objeto de que estén al corriente de que las derramas, presupuesto a ejecutar, etc... se va a llevar a cabo conforme a lo acordado en la

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

B) Ahora bien, si a esos 15000 euros del coste total al que ascienden las obras le descontásemos 6000 euros que son las subvenciones, el coste total de la obra serían 9000 euros. Así pues, como $9000 < 10000$ las obras serían obligatorias en base al artículo 10.1 de la LPH.

Aquí surge otra de las controversias.

Pero, el hecho de que sean obligatorias, implica que ya la Comunidad no pinta nada y el Presidente o Administrador pueden hacer y deshacer a su antojo en cuanto a derramas, plazos, etc..? Entiendo que a tenor del artículo 14.c "Corresponde a la junta de propietarios.... c) APROBAR LOS PRESUPUESTOS y la ejecución de TODAS LAS OBRAS DE REPARACIÓN DE LA FINCA, SEAN ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS,", donde a los comuneros se les atribuye la Obligación de aprobar presupuestos y las obras y el artículo 17.10 donde dice " En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de Propietarios, EL HECHO DE QUE PUEDAN SER OBLIGATORIAS POR SU COSTE NO IMPIDE QUE LOS COMUNEROS EN JUNTA GENERAL CONVOCADA AL EFECTO SEAN LOS QUE, POR MAYORÍA SIMPLE CONFORME AL 17.7 DE LA LPH, DECIDAN EL PRESUPUESTO A EJECUTAR, CON QUÉ EMPRESA, EN QUÉ PLAZOS FINANCIAR LA OBRA, LA DERRAMA A EMITIR, ETC.... DEL MISMO MODO, TAMBIÉN CABE LA POSIBILIDAD DE CONVOCARSE JUNTA PARA DILUCIDARSE O ACLARARSE RESPECTO DE LA NATURALEZA Y SOLUCIONES TÉCNICAS PLANTEADAS, TAL Y COMO REGULA EL 17.10.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

- C) Si contásemos con que una vez descontado a los 15000 euros el importe de la subvención esta no fuese de 6000 euros sino de 3000 euros, sería obligatoria la obra a priori? Y si esta se financiase a dos años? En el primer caso y con financiación inferior a doce mensualidades no sería obligatoria inicialmente por el 10.1 de la LPH, si bien, si dicha obra la financiásemos a 2 años, como el coste por año descontado subvenciones sería de 6000 euros (15000-3000, 12000/2 años, 6000), luego si serían obligatorias. No olvidemos que el 10.1.b habla de "...importe repercutido anualmente de las mismas.....)
- D) Imaginemos el ejemplo A) donde el propietario peticionario se compromete a pagar el excedente del coste total de las obras que supera las doce mensualidades de gasto ordinario. Sería obligatoria? Sí, y así se interpreta de lo regulado en el último párrafo del artículo 10.1.b de la LPH.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

En cualquier caso debemos de contar con un nuevo inconveniente en todo este maremagnum normativo. LAS SUBVENCIONES, las cuales SON A FUTURO y POR IMPORTE INDETERMINADO. Esto nos podría llevar a sacar los números contando con la posible subvención a recibir y que nos salieran menos de las 12 mensualidades, adoptar el acuerdo, que sea considerada pues obra obligatoria, y hacerse.... y al tiempo (porque lo de las subvenciones si algo tienen es el que te mantienen entretenido con la incertidumbre de si me la concederán o no....) te puede pasar que no te la den o que te concedan un importe que haga que, en ambos casos, la obra supere realmente las 12 mensualidades por propietario, de manera que en ese caso la obra no era obligatoria, pero esta ya hecha.

- ✘ Podemos entender que debemos adoptar el acuerdo sin tener en cuenta estos imprevistos, pero puede pasar que, esto nos ocasione el día de mañana problemas.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

Así las cosas, lo recomendable sería a mi modo de ver ser lo más restrictivo posible a la hora de tomar en consideración las subvenciones.

- a) tomar el menor de los importes regulados en la orden de ayudas.
- b) dejar aprobado que, si a futuro las subvenciones por circunstancias ajenas a la Comunidad no le fuesen concedidas, el acuerdo sigue siendo efectivo.
- c) emitir la derrama extraordinaria y hacer el programa de aplazamiento de pagos, licencias etc.... sin contar con los posibles importes de subvenciones a recibir, dado que de lo contrario, de no ser concedidas estas, nos podemos encontrar con un grave problema a mitad de la obra....
QUIÉN CONFÍA EN QUE LOS DISIDENTES A LOS QUE SE LES HA METIDO CON CALZADOR LA OBRA TE VAN A APROBAR AHORA UNA DERRAMA EXTRAORDINARIA PARA TERMINAR DE EJECUTAR UNA OBRA QUE YA NO ES OBLIGATORIA AL SUPERAR LAS 12 MENSUALIDADES?

Todas estas circunstancias probablemente sean objeto de distintas demandas cuyas sentencias irán poniendo luz a todas estas pequeñas controversias.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

- ✘ En cualquier caso en este tipo de acuerdos debemos de separar el quórum necesario para la aprobación de la instalación y el necesario para regular las condiciones económicas del mismo.

1.-Acuerdo económico, mayoría simple del 17.7

2.- Aprobación de la instalación:

a)< 12 mensualidades---- Obra obligatoria, no necesita acuerdo ni quórum alguno

b)> 12 mensualidades--- Mayoría simple del total de propietarios según el 17.2 teniendo en cuenta el voto presunto del 17.8 de la LPH.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

Ocupación de espacios privativos para la instalación de equipos con los que poder salvar las barreras arquitectónicas.

Se preve la posibilidad, si bien se precisa para ello el consentimiento expreso del propietario afecto debiéndose tener en cuenta igualmente que dicha ocupación tendrá un coste compensatorio al propietario por el espacio que la Comunidad ha utilizado en beneficio del interés general, espacio que es recomendable quede medido y valorado en el informe de posibles actuaciones al objeto de poder contar en el coste total de la obra con su importe, dado que es y será uno de los principales focos de conflicto en este tipo de instalaciones. Es probable que las diferencias deban ser saldadas en sede judicial incluso.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

Cabría la posibilidad de que un comunero solicitase el poder instalar los elementos necesarios con los que poder salvar la barrera arquitectónica costeando él la instalación íntegramente?

Sin ningún problema. Se deberían seguir en este caso los mismos pasos inicialmente que en de los ejemplos anteriores.

Podría oponerse la Comunidad?

Como poder, sí, sin perjuicio de la dificultad de que prospere dicha oposición.

Podría, una vez hecha la instalación a su costa el propietario interesado privar del derecho de uso al resto de propietarios por no haber abonado ellos nada?

Entiendo que NO

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

Ocupación de espacios privativos para la instalación de equipos con los que poder salvar las barreras arquitectónicas.

En principio el comunero afectado por la instalación, por ejemplo, de un ascensor instalado sobre parte del patio de luces privativo del propietario del primer piso, deberá aceptar la instalación obligatoria a la que hacemos referencia basándonos en lo preceptuado en el artículo 9.1.c de la

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

Pasos, pues a tener en cuenta en todo este proceso:

- 1.-** Petición del propietario, a ser posible con un informe técnico con una propuesta clara y concisa, perfectamente definida gráfica y técnicamente y valorada (recomendamos introducir valoración de posibles indemnizaciones compensatorias por necesitar utilizar espacios privativos para la instalación).
- 2.-** Convocarse una J. Gral. Ordinaria donde, de manera fehaciente, se convoque a todos los propietarios (garajes, trasteros, locales incluidos). En dicha convocatoria se debe incluir en el Orden del día de forma clara y precisa el asunto de la accesibilidad a tratar.
- 3.-** Celebrarse la J. Gral. convocada. En ella, pueden pasar 2 cosas:
 - a)** coste < 12 mensualidades ordinarias de gasto por propietario, con lo que la obra sería obligatoria y por el 10.2.a el acuerdo debería de limitarse a la aprobación del presupuesto a aprobar, las derramas extraordinarias a emitir, meses de su emisión, plazos de vencimiento, etc...
 - b)** coste > 12 mensualidades ordinarias de gasto por propietario. En este caso, la obra solicitada dejaría de ser obligatoria por el 10.1 y debería proceder a su tratamiento por el 17.2 de la LPH.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

PONIENDONOS EN EL CASO DE QUE EL COSTE > 12 MENSUALIDADES

Se deberá pues de analizar en primer lugar si nos encontramos en primera o segunda convocatoria. No podremos celebrarla en primera convocatoria si no se encuentran presentes o representados el 50% de propietarios y cuotas de participación. De darse esta circunstancia la Junta se celebraría en segunda Convocatoria.

Pues bien, abierta la asamblea por el Presidente se procede con el tratamiento del punto incluido en el Orden del día donde se solicitan la eliminación de barreras arquitectónicas mediante el sistema X, propuesto en el informe.

Tras el tratamiento donde se ponen por las partes distintas alternativas encima de la mesa para su valoración, se procede a votar, pudiendo pasar nuevamente 3 cosas:

1.- Que tras la votación no se reúna una doble mayoría de propietarios y cuotas, por lo que la propuesta quedaría desestimada por la Comunidad y quedaría al propietario solicitante iniciar cuantas actuaciones considere en derecho para reclamar sus derechos.

2.- Que se obtenga una doble mayoría de propietarios y de cuotas entre los presentes pero inferior al 50% de propietarios y coeficientes del total de la Comunidad.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

En este caso se deberán seguir los pasos indicados de comunicación del Acta a los ausentes para que puedan manifestar su decisión y, de no presentar su oposición al acuerdo en el plazo de los 30 días naturales siguientes, su voto (en base al 17.8 de la LPH) se sumaría con el de los que votaron a favor del acuerdo en el momento de la asamblea.

Así las cosas, de reunirse en este caso la doble mayoría tras este cómputo, el acuerdo es aprobado y afecta a todos los propietarios. De no reunirse, sería desestimado el acuerdo abriéndose las vías de reclamación oportunas al solicitante petionario como se indicaba en el punto anterior.

En ambos casos, debe de:

- Anotarse la diligencia en el Libro de Actas con el resultado final de la votación y su aprobación o desistimiento, enviando a todos los propietarios copia del Acta con la diligencia citada y resultado final.
- Ese Acta debe de comunicarse de manera fehaciente a todos los propietarios.

3.-Que se reúna la doble mayoría requerida en la Junta

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

De ser aprobada según lo recogido en la opción 2 ó 3, procedería:

1.- De tratarse de una obra de escasa complejidad técnica, solicitar presupuestos a tenor de la propuesta recogida en el informe previo y aprobada en la Asamblea, con estimación de costes totales de Licencias de Obras, etc....

2.- De tratarse de una obra mayor, solicitarse presupuestos a tenor igualmente de la propuesta recogida en informe técnico y aprobada en asamblea, con estimación de costes totales de ejecución de la misma incluyendo Licencias de Obras, proyecto, dirección facultativa y final de obra, posibles gastos de ocupación de vía pública por instalación de contenedores de escombros, valoración indemnizatoria de zonas privativas a utilizar (de darse el caso), coste de los trámites de solicitud de ayudas/subvenciones, propuesta de financiación y coste financiero de la misma

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.

Una vez tenidos los presupuestos se debe convocar nuevamente, de forma fehaciente, una J. Gral. Ordinaria a los efectos de que se apruebe el presupuesto a ejecutar, presupuesto que una vez aprobado contemplará las cuotas a pagar por propietario, durante cuánto tiempo, vencimiento de pago de las mismas, etc...

A estos efectos mi recomendación es que, a priori, en el importe a emitir por Derrama extraordinaria no se descuenten las posibles subvenciones futuras, dado que, en primer lugar, es probable que se concluyan las obras completamente antes de percibir la Comunidad la Subvención, con lo que deberían de tener el 100% del importe disponible y en segundo lugar porque estas subvenciones podrían no recibirse, lo que obligaría a la Comunidad a emitir una segunda derrama por el importe de la subvención no concedida con los problemas que ello puede acarrear.

Por último, dando por hecho que quienes han votado a favor de la obra no votarán en contra de los presupuestos para ejecutarla, quedaría pendiente comunicar el Acta de manera fehaciente con los acuerdos adoptados acompañada (es recomendable) con el presupuesto aprobado para ejecutar y detalle de las cuotas a pagar por propietario.

La accesibilidad Vs. Comunidades de Propietarios. Medidas encaminadas a hacer viables los acuerdos adoptados en materia de accesibilidad en las Comunidades de propietarios.



MUCHAS GRACIAS.

FINCASA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS S.L.

Calle El Barracón Nº 5 Bajo, 30820.- Alcantarilla.- Murcia

Teléfono: 968-89 46 26

Página Web: <http://www.fincasaf.es>