

***INFORMACIÓN SOBRE LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDA DE PERSONA MINUSVÁLIDA.***

Las obras de adecuación de fincas urbanas ocupadas por personas minusválidas que impliquen 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 las 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.

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.

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 minusválido con disminución permanente **para andar, subir 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.

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.

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.

***DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS SOCIALES***

*Servicio de Atención al Discapacitado*

8/2/a

## JUNTA DE EXTREMADURA

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

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.

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 discapacitadas, 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 recurribles 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.

**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 en 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.

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**

***DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS SOCIALES***

*Servicio de Atención al Discapacitado*

8/2/a

## JUNTA DE EXTREMADURA

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

El Reglamento extremeño de Accesibilidad en su artículo 36 bajo la denominación de "**Obras de adaptación en el interior de las viviendas**".

1. Las personas con movilidad reducida podrán realizar en el interior de las viviendas de su propiedad las obras de adaptación necesarias, respetando los límites que establecen la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, la Ley 3/1990, de 21 de junio, y la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre Bienes Inmuebles.

2. Cuando estas personas adquieran una vivienda de promoción privada que forme parte de un proyecto que haya recibido cualquier tipo de ayuda pública destinada a la vivienda y siempre que las viviendas reservadas estén previamente vendidas, podrán solicitar del constructor o promotor la realización en el interior de la vivienda convertible a la que hace alusión el artículo 42 de esta norma, de las adaptaciones específicas que consideren necesarias, a lo que éste no podrá negarse, siempre que la obra esté todavía en fase de construcción y antes de obtener la calificación definitiva o cédula de habitabilidad, en su caso; los costes adicionales de estas adaptaciones serán de cuenta de la persona con movilidad reducida compradora de la vivienda.

En este sentido, las Administraciones Públicas deberán comunicar a los promotores privados a los que concedan las ayudas la obligación que deben asumir respecto a las viviendas susceptibles de ser adquiridas por personas con movilidad reducida permanente.

En su artículo 37 se especifica lo siguiente sobre "obras de adaptación de elementos y servicios comunes".

1. Cuando sea necesaria la realización de obras de adaptación en los elementos comunes de un inmueble para que las personas con movilidad reducida puedan hacer uso adecuado de sus viviendas, las comunidades de propietarios considerarán la propuesta de obras de adaptación, para determinar la forma y condiciones en que tales obras se puedan realizar, a la vista de lo dispuesto en los artículos 9.2, 14, 47 y 49 de la Constitución, la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 3/1990, de 21 de junio, y la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites en el Dominio de Bienes Inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas, que señala que ***todo copropietario puede pedir que se realicen en la comunidad las instalaciones, servicios o mejoras que tiendan a posibilitar el uso racional de su vivienda, en los términos que establece la mencionada Ley.***

2. Las Administraciones Públicas extremeñas ***destinarán partidas presupuestarias destinadas a subvencionar las intervenciones que posibiliten este tipo de adaptación.*** Estas subvenciones se determinarán en la normativa específica sobre ayudas económicas para fomentar la accesibilidad.

**DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS SOCIALES**

*Servicio de Atención al Discapacitado*

8/2/a

## JUNTA DE EXTREMADURA

### I.- BENEFICIOS ECONÓMICOS

#### DESCRIPCIÓN:

La Consejería de Bienestar Social contempla, dentro de su marco de ayudas individuales a personas con discapacidad, las "Ayudas para la eliminación de Barreras Arquitectónicas **en la vivienda individual o familiar: hasta 400.000 ptas.** Podrán concederse en los siguientes casos:

- a) Cuando haya obstáculos objetivos a la movilidad comprobables por los Servicios Técnicos correspondientes.
- b) No haber solicitado la ayuda durante los cinco años anteriores, si en el tiempo transcurrido no se han modificado negativamente las circunstancias que sirvieron de base a la anterior petición.

Además de la documentación establecida, con carácter general deberá adjuntarse a la solicitud el informe social del Servicio Social de Base y presupuesto detallado descriptivo de la adaptación a realizar firmada por la empresa o persona que la vaya a ejecutar.

**PLAZO:** dentro de los plazos establecidos en la Orden anual de la Consejería de Bienestar Social.

**ÚLTIMA CONVOCATORIA:** Diario Oficial de Extremadura del 24 de febrero de 2001.

### II.- BENEFICIOS FISCALES

#### EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

#### A) DESCRIPCIÓN.-

Deducción fiscal cuando los contribuyentes minusválidos o sus familiares ya sean propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, que efectúen obras e instalaciones:

- En su vivienda habitual.
- En los elementos comunes del edificio, así como en los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública (escaleras, portales, ascensores, etc).
- Para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o promoción de su seguridad.

Dichas obras e instalaciones deberán ser certificadas con carácter previo por la Comunidad Autónoma como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de dichos contribuyentes.

***DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS SOCIALES***

*Servicio de Atención al Discapacitado*

8/2/a

## JUNTA DE EXTREMADURA

La base máxima de la deducción se establece de forma independiente de la que corresponde a la adquisición o rehabilitación y se cuantifica en un importe de 2.000.000 ptas.

Se entenderá como circunstancia que necesariamente exige el cambio de vivienda cuando la anterior resulte inadecuada en razón a la minusvalía.

<b><i>PORCENTAJE DE DEDUCCIÓN</i></b>	
Financiación propia	15 % de las cantidades satisfechas por las obras e instalaciones de adecuación. Deducción máxima: 300.000 ptas.
Financiación ajena	Durante los dos primeros años: ■ 25% sobre las primeras 1.000.000 ptas. ■ 15% sobre el exceso hasta 2.000.000 ptas.  Con posterioridad: ■ 20% sobre las primeras 1.000.000 ptas. ■ 15% sobre el exceso hasta 2.000.000 ptas.

### **B) ADMINISTRACIÓN PÚBLICA COMPETENTE. -**

AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.