

Manual: Ley de propiedad horizontal

Variaciones introducidas en el texto legal de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, desde el 1 de septiembre de 2026

Ley 4/2026, de 1 de octubre, por la que se modifican el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, y la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, para la extensión y refuerzo de los derechos de las personas con discapacidad a la inclusión, la autonomía y la accesibilidad universal conforme al artículo 49 de la Constitución Española

Se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, con inicio de vigencia el 23 de octubre de 2026, en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el párrafo b) del apartado 1 del artículo diez, que queda redactado como sigue:

«b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar las condiciones de accesibilidad universal, y en todo caso, los ajustes razonables, así como aquellas que sean 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.

En el supuesto de que la comunidad de propietarios solicite financiación para la realización de las obras y actuaciones de accesibilidad el periodo temporal de repercusión será de tantos años como las opciones de financiación disponible permitan.

El interesado que inste la realización de las obras podrá aportar información sobre las convocatorias de ayudas y subvenciones disponibles en materia de vivienda y agenda urbana a las que la comunidad de propietarios pueda concurrir, quedando esta obligada a solicitarlas. Cuando las ayudas y subvenciones efectivamente concedidas alcancen el setenta por ciento del importe de las obras y actuaciones instadas, será obligatoria su ejecución, sin que resulten de aplicación los límites económicos establecidos en los párrafos anteriores.

Cuando, pese a producirse las circunstancias anteriores, no se proceda a la realización de las obras y actuaciones por parte de la comunidad de propietarios, el interesado podrá solicitar a la autoridad judicial competente que dicte las decisiones que procedan para obligar a la realización de tales obras y actuaciones.

No eliminará el carácter obligatorio de estas obras y actuaciones el hecho de que las ayudas concedidas no alcancen el setenta por ciento del coste de estas o cuando dicho coste supere el límite económico establecido, siempre que el exceso que haya que afrontar, en ambos casos, sea asumido por quienes las hayan requerido.»

Dos. Se añade una nueva disposición adicional tercera, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional tercera. Ayudas públicas a las comunidades de propietarios y vecinos para la realización de obras y actuaciones de accesibilidad.

La Administración General del Estado y el resto de Administraciones Públicas, en la esfera de sus respectivas competencias, habilitarán en sus presupuestos créditos suficientes destinados a sufragar programas de ayudas y subvenciones públicas para la reforma, rehabilitación y acondicionamiento de edificios de viviendas en materia de accesibilidad universal sometidos a esta ley. La promoción de las actuaciones de accesibilidad será prioritaria en las políticas, estrategias y acciones públicas relativas a vivienda y agenda urbana sostenible.»