

PREGUNTAS FRECUENTES

**Una Guía rápida sobre aspectos legales
relacionados con la accesibilidad**



Preguntas de interés en accesibilidad en comunidades de propietarios:

1. ¿Son obligatorias las obras para la instalación de una rampa en la comunidad de vecinos?

Sí, siempre y cuando sean necesarias para garantizar la accesibilidad del conjunto de los vecinos al edificio, en caso de que alguno de ellos tuviera algún tipo de necesidad especial. Esto está regulado por la *Ley de Propiedad Horizontal* (LPH), que establece la obligación de las comunidades de vecinos de adaptarse a las necesidades de personas con movilidad reducida. En general, si reside en la comunidad una persona con movilidad reducida, la comunidad debe acometer estas obras, incluso si no hay unanimidad en la junta.

2. ¿Es obligatorio hacer obras en accesibilidad en mi edificio si vive una persona con diversidad funcional?

Si una persona con diversidad funcional lo solicita de forma expresa, sería obligatorio realizar las adaptaciones necesarias para garantizar la accesibilidad de ésta al edificio. Según la Ley de Propiedad Horizontal, la comunidad de propietarios está obligada a llevar a cabo las reformas necesarias para garantizar que las personas con movilidad reducida puedan acceder a las viviendas. Estas obras no pueden ser denegadas si son razonables dentro de las necesidades de la persona y cumplen con los requisitos técnicos.

3. ¿Es obligatorio hacer obras en accesibilidad en mi edificio si el importe de la reforma supera los 2.000€ por vivienda?

La Ley de Propiedad Horizontal no delimita un importe como tal para determinar si es obligatorio o no realizar obras, es decir, el importe de la reforma no determina si la obra es obligatoria o no. Si la comunidad de propietarios decide realizar una obra de accesibilidad, el coste debe repartirse entre todos los vecinos, y si el importe es superior a los 2.000 euros por vivienda, existe la posibilidad de exigir la aprobación por mayoría cualificada (típicamente 3/5 de los votos). Si una persona con discapacidad lo solicita la comunidad debe realizar la obra, independientemente del coste de esta.

4. ¿Si en mi edificio no es posible poner un ascensor accesible, qué solución hay?

Si no es posible instalar un ascensor accesible en el edificio debido a la arquitectura de este, la comunidad estaría obligada a buscar otras soluciones alternativas de accesibilidad, para lo que sería recomendable ponerse en manos de expertos que estudien la arquitectura del lugar y aporten distintas soluciones. Como ejemplos, podríamos encontrar la instalación de rampas, plataformas elevadoras, o adaptaciones que permitan a las personas con movilidad reducida acceder a su vivienda de manera segura.

5. ¿Qué se entiende por accesibilidad en edificios de viviendas en términos jurídicos?

La accesibilidad universal es un derecho básico para que todas las personas puedan participar en igualdad de oportunidades en la sociedad y, para las personas con discapacidad física, un derecho fundamental para garantizar que puedan vivir de forma independiente y desarrollarse plenamente en todos los aspectos de la vida.

La accesibilidad, referida específicamente al caso de edificios, se refiere a la capacidad del lugar para ser utilizado sin obstáculos por personas con discapacidad o movilidad reducida. Esto incluye la eliminación de barreras arquitectónicas y la implementación de medidas que permitan un uso seguro y autónomo de los espacios comunes, accesos, instalaciones y servicios.

6. ¿Qué normativas existen en España para garantizar la accesibilidad en edificios de viviendas?

Hay varias normativas en relación con la regulación de los edificios:

- Ley 8/2013 de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal.
- Real Decreto 193/2023 sobre accesibilidad en viviendas y edificios, que establece las bases para realizar adaptaciones y reformas necesarias.
- Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y su Plan de Acción 2021-2030.
- Código Técnico de la Edificación (CTE), en particular el apartado relativo a la accesibilidad.

7. ¿Cuáles son los beneficios de contar con un edificio accesible para personas mayores y/o con discapacidad?

Son muchos los beneficios de contar con un edificio accesible, tanto para la habitabilidad de la vivienda para su propietario como para la venta de este. Algunas de ellas pueden ser:

- Una mejor calidad de vida y autonomía de las personas con movilidad reducida.
- Contamos con un edificio con inclusión y participación social.
- Aumenta el valor del inmueble, ya que un edificio accesible es más demandado y valorado en el mercado.
- Contamos con el cumplimiento de las normativas legales vigentes.
- Reducimos riesgos de accidentes y caídas dentro del edificio, por tanto, siniestralidad en el seguro de la Comunidad de Propietarios.

8. ¿Qué pasos deben seguirse para realizar una obra de accesibilidad en una comunidad de propietarios?

Los pasos adecuados son:

1. Un vecino solicita de forma expresa la obra por la falta de accesibilidad y expone los motivos que le validan para solicitarlo.
2. Se debe convocar una junta de vecinos, explicando la solicitud del vecino y dando propuestas para hacer el edificio más accesible.
3. Las obras deben aprobarse por mayoría, en caso de tratarse de una obra mayor de importe elevado, se puede solicitar una mayoría cualificada.
4. La junta debe solicitar varios presupuestos, exponerlos a los vecinos y por último éstos deben de votarse.
5. Solicitud de licencias al ayuntamiento.
6. Realización de las obras.
7. Distribución de los costes según número de vecinos o cuota de participación. Si la comunidad de propietarios dispone de los fondos, se realiza el abono, en caso contrario, deberá pactarse una derrama.

9. ¿Cómo se puede evaluar el grado de accesibilidad de un edificio de viviendas?

Un técnico especialista deberá realizar un estudio detallado del edificio, incluyendo una inspección minuciosa de las posibles barreras arquitectónicas que pueda contener y verificando que se cumple con la normativa vigente, como la CTE. Los aspectos por revisar pueden ser la

presencia de ascensores, rampas (se debe estudiar la arquitectura de éstas para ver que sean funcionales), videoporteros, puertas, pasillos, ...

10. ¿Qué ayudas económicas están disponibles para realizar obras de accesibilidad en edificios de viviendas?

Existen ayudas a distintos niveles, estatales, autonómicas o locales. En cualquier caso, deberán estudiarse las vigentes en el momento de la solicitud. A nivel estatal, existen subvenciones del *Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030*. Asimismo, existen ayudas derivadas del *Real Decreto 233/2013* para la eliminación de barreras arquitectónicas.

El Programa Sin Barreras de la Fundación Mutua de Propietarios ofrece ayudas económicas y técnicas para mejorar la accesibilidad en edificios de viviendas, facilitando la vida independiente de personas con movilidad reducida. A través de convocatorias, subvenciona obras como la instalación de ascensores y la eliminación de barreras arquitectónicas en zonas comunes.

Por último, las Comunidades de Propietarios pueden beneficiarse de exenciones o bonificaciones fiscales para adaptaciones de accesibilidad.

11. ¿Cuáles son las obligaciones legales de las comunidades de propietarios en relación con la accesibilidad?

Todas las comunidades de propietarios están obligadas a cumplir con las normas de accesibilidad y, en caso de que un vecino lo solicite, deben eliminar las barreras arquitectónicas que pudieran existir.

12. ¿Qué requisitos técnicos deben cumplir las obras de accesibilidad según la normativa vigente?

Las obras deben cumplir con las normas que se contienen en el *Código Técnico de la Edificación (CTE)*, que establece los requisitos para garantizar la accesibilidad, como podrían ser:

- Que las rampas tengan una pendiente adecuada y que no conlleve una fuerza excesiva para usarlas.
- Ascensores con medidas suficientes para que puedan entrar sillas de ruedas u otros elementos.
- Dimensiones de puertas.
- Dimensiones de pasillos.
- ...

13. ¿Qué sanciones existen por incumplimiento de las normativas de accesibilidad en edificios de viviendas?

El incumplimiento de las normativas de accesibilidad puede conllevar sanciones administrativas, demandas por parte de los afectados, y la obligación de realizar las adaptaciones a costa de la comunidad. Además, los tribunales pueden imponer sanciones económicas en caso de desobedecer la legislación en materia de accesibilidad.

14. ¿Qué derechos tienen las personas mayores y/o con discapacidad en relación con la accesibilidad de sus viviendas?

Tienen derecho a solicitar la adaptación de las viviendas y los edificios para garantizar su accesibilidad. Si una persona con discapacidad lo solicita, la comunidad debe realizar las reformas necesarias, independientemente de la votación de los propietarios (salvo que la obra sea excesivamente costosa o inviable).

15. ¿Qué documentación es necesaria para acreditar la accesibilidad de un edificio de viviendas?

Un informe técnico que contenga un estudio minucioso del edificio los elementos que contiene.

16. ¿Qué diferencia hay entre el artículo 10 y el 17, del Real Decreto 193/2023, de 21 de marzo?

El *artículo 10* trata de la *obligación de realizar obras de accesibilidad*, especificando en qué casos las comunidades deben actuar. El *artículo 17* hace referencia a la *forma de financiar las obras* y a las ayudas o bonificaciones disponibles, detallando cómo se reparten los costes y cómo se deben gestionar las subvenciones.

17. ¿Existen plazos exigidos por ley para adaptar las fincas no accesibles?

Si bien la *Ley de Propiedad Horizontal* establece la obligatoriedad de realización de este tipo de obras cuando sean solicitadas por personas con discapacidad o mayores de 70 años, la realidad es que la normativa no establece un plazo general para realizarlas.

18. ¿Qué derechos/deberes tiene una Comunidad de Propietarios para resolver temas de accesibilidad a demanda de un vecino, sea propietario o inquilino?

La Comunidad de Propietarios tiene el deber de realizar obras de accesibilidad si son solicitadas por personas con una discapacidad reconocida o bien personas mayores de 70 años. En caso de que las obras supongan más del equivalente a 12 mensualidades ordinarias de la Comunidad, una vez descontadas ayudas y subvenciones de cualquier índole, la obra debe aprobarse en junta y puede repercutirse ese exceso a quien lo haya requerido. Además, se debe tener en cuenta que existen ayudas públicas y privadas (FMP) que ayudan a financiar este tipo de obras, siempre que la Comunidad de Propietarios y la obra en sí cumpla una serie de requisitos.

19. ¿Qué costes debe asumir una Comunidad de Propietarios para resolver carencias de accesibilidad?

La comunidad debe asumir el coste total de las obras que se realicen para garantizar la accesibilidad del edificio, siempre y cuando éstas no superen un máximo de una anualidad de cuotas ordinarias. Si el coste es superior, una vez descontadas ayudas y subvenciones, debe realizarse una junta para votar las mismas y se puede repercutir a la persona o personas que han solicitado las obras ese exceso.

20. ¿Cuántos votos (mayorías o no) se necesitan en una reunión de Comunidades de Propietarios para poder instaurar medidas de accesibilidad en una finca?

En caso de que el coste de la obra de accesibilidad no supere el equivalente a una anualidad de cuotas de la comunidad, debe realizarse de forma obligatoria. Si el coste es mayor, aun descontando subvenciones y ayudas públicas, se requiere el voto favorable de la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación del edificio.

Última actualización [06/05/2025]



Fundación Mutua de Propietarios

Londres 29 · 08029 Barcelona
Alcalá, 79 · 28009 Madrid

@fundacionmpd

www.fundacionmpd.org

