

PREGUNTES FREQUENTS

**Una Guia ràpida sobre aspectes legals
relacionats amb l'accessibilitat**



Preguntes d'interès vers l'accessibilitat en comunitats de propietaris:

1. Són obligatòries les obres per a la instal·lació d'una rampa en la comunitat de veïns?

Sí, sempre que siguin necessàries per a garantir l'accessibilitat del conjunt dels veïns a l'edifici, en cas de que algun d'ells tingui algun tipus de necessitat especial. Això està regulat per la *Llei de Propietat Horitzontal (LPH)*, que estableix la obligació de les comunitats de veïns a adaptar-se a les necessitats de persones amb mobilitat reduïda. En general, si resideix en la comunitat una persona amb mobilitat reduïda, la comunitat ha de realitzar aquestes obres, fins i tot, si no hi ha unanimitat en la junta.

2. És obligatori fer obres d'accessibilitat en el meu edifici si viu una persona amb diversitat funcional?

Si una persona amb diversitat funcional ho sol·licita de manera expressa, seria obligatori realitzar les adaptacions necessàries per a garantir l'accessibilitat d'aquest edifici. Segons la *Llei de Propietat Horitzontal*, la comunitat de propietaris està obligada a dur a terme les reformes necessàries per a garantir que les persones amb mobilitat reduïda puguin accedir als habitatges. Aquestes obres no poden ser denegades si són raonables dins de les necessitats de la persona i compleixen amb els requisits tècnics.

3. És obligatori fer obres en accessibilitat en el meu edifici si l'import de la reforma supera els 2.000€ per habitatge?

La *Llei de Propietat Horitzontal* no delimita un import com a tal per a determinar si és obligatori o no realitzar obres, és a dir, l'import de la reforma no determina si l'obra és obligatòria o no. Si la comunitat de propietaris decideix realitzar una obra d'accessibilitat, el cost ha de repartir-se entre tots els veïns, i si l'import és superior als 2.000 euros per habitatge, existeix la possibilitat d'exigir l'aprovació per majoria qualificada (típicament 3/5 dels vots). Si una persona amb discapacitat ho sol·licita a la comunitat de veïns, llavors s'haurà de realitzar l'obra, independentment del cost d'aquesta.

4. Si en el meu edifici no és possible posar un ascensor accessible, quina solució hi ha?

Si no és possible instal·lar un ascensor accessible a un edifici degut a l'arquitectura d'aquest, la comunitat estaria obligada a buscar altres solucions alternatives d'accessibilitat, per al que seria recomanable posar-se en mans d'experts que estudiïn l'arquitectura del lloc i aportin diferents propostes. Com a exemples, podríem trobar la instal·lació de rampes, plataformes elevadores, o adaptacions que permetin a les persones amb mobilitat reduïda accedir al seu habitatge de manera segura.

5. Què s'entén per accessibilitat en edificis d'habitatges en termes jurídics?

L'accessibilitat universal és un dret bàsic perquè totes les persones puguin participar en igualtat d'oportunitats en la societat i, per a les persones amb discapacitat física, un dret fonamental per a garantir que puguin viure de manera independent i desenvolupar-se plenament en tots els aspectes de la vida.

L'accessibilitat, referida específicament al cas d'edificis, es refereix a la capacitat del lloc per a ser utilitzat sense obstacles per persones amb discapacitat o mobilitat reduïda. Això inclou l'eliminació de barreres arquitectòniques i la implementació de mesures que permetin un ús segur i autònom dels espais comuns, accessos, instal·lacions i serveis.

6. Quines normatives existeixen a Espanya per a garantir l'accessibilitat en edificis d'habitatges?

Hi ha diverses normatives en relació amb la regulació dels edificis:

- Llei 8/2013 de reforma de la Llei de Propietat Horitzontal.
- Reial decret 193/2023 sobre accessibilitat en habitatges i edificis, que estableix les bases per a realitzar adaptacions i reformes necessàries.
- Llei General de Drets de les Persones amb Discapacitat i el seu Pla d'Acció 2021-2030.
- Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), en particular l'apartat relatiu a l'accessibilitat.

7. Quins són els beneficis de comptar amb un edifici accessible per a persones majors i/o amb discapacitat?

Són molts els beneficis de comptar amb un edifici accessible, tant per l'habitabilitat de l'habitatge pel seu propietari com per la venda d'aquest. Algunes d'elles poden ser:

- Una millor qualitat de vida i autonomia de les persones amb mobilitat reduïda.
- Comptem amb un edifici amb inclusió i participació social.
- Augmenta el valor de l'immoble, ja que un edifici accessible és més demandat i valorat en el mercat.
- Comptem amb el compliment de les normatives legals vigents.
- Reduïm riscos d'accidents i caigudes dins de l'edifici, per tant, sinistralitat en l'assegurança de la Comunitat de Propietaris.

8. Quins passos han de seguir-se per a realitzar una obra d'accessibilitat en una comunitat de propietaris?

Els passos adequats són:

1. Un veí sol·licita de manera expressa l'obra per la falta d'accessibilitat i exposa els motius que li validen per a sol·licitar-lo.
2. S'ha de convocar una junta de veïns, explicant la sol·licitud del veí i donant proposades per a fer l'edifici més accessible.
3. Les obres han d'aprovar-se per majoria, en cas de tractar-se d'una obra major d'import elevat, es pot sol·licitar una majoria qualificada.
4. La junta ha de sol·licitar diversos pressupostos, exposar-los als veïns i finalment aquests ha de votar-se.
5. Sol·licitud de llicències a l'ajuntament.
6. Realització de les obres.
7. Distribució dels costos segons nombre de veïns o quota de participació.
Si la comunitat de propietaris disposa dels fons, es realitza l'abonament, en cas contrari, haurà de pactar-se una derrama.

9. Com es pot avaluar el grau d'accessibilitat d'un edifici d'habitatges?

Un tècnic especialista haurà de realitzar un estudi detallat de l'edifici, incloent-hi una inspecció minuciosa de les possibles barreres arquitectòniques que pugui contenir i verificant que es compleix amb la normativa vigent, com el CTE. Els aspectes per revisar poden ser la presència d'ascensors, rampes (s'ha d'estudiar l'arquitectura d'aquestes per a veure que siguin funcionals), videoporters, portes, passadissos, etc...

10. Quins ajuts econòmics estan disponibles per a realitzar obres d'accessibilitat en edificis d'habitatges?

Existeixen ajuts a diferents nivells, estatals, autonòmiques o locals. En qualsevol cas, hauran d'estudiar-se els vigents en el moment de la sol·licitud. A nivell estatal, existeixen subvencions del *Ministeri de Drets Socials i Agenda 2030*. Així mateix, existeixen ajuts derivats del *Reial decret 233/2013* per l'eliminació de barreres arquitectòniques.

El Programa Sense Barreres de la Fundació Mutua de Propietarios ofereix ajuts econòmics i tècniques per millorar l'accessibilitat als edificis d'habitatges, facilitant la vida independent de les persones amb mobilitat reduïda. Mitjançant convocatòries, subvenciona obres com la instal·lació d'ascensors i l'eliminació de barreres arquitectòniques a les zones comunes.

Finalment, les Comunitats de Propietaris poden beneficiar-se d'exempcions o bonificacions fiscals per a adaptacions d'accessibilitat.

11. Quines són les obligacions legals de les comunitats de propietaris en relació amb l'accessibilitat?

Totes les comunitats de propietaris estan obligades a complir amb les normes d'accessibilitat i, en cas que un veí ho sol·liciti, han d'eliminar-se les barreres arquitectòniques que poguessin existir.

12. Quins requisits tècnics han de complir les obres d'accessibilitat segons la normativa vigent?

Les obres han de complir amb les normes del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), que estableix els requisits per a garantir l'accessibilitat, com podrien ser:

- Que les rampes tinguin un pendent adequat i que no comporti una força excessiva per a usar-les.
- Ascensors amb mesures suficients perquè puguin entrar cadires de rodes o altres elements.
- Dimensions de portes.
- Dimensions de passadissos.
- ...

13. Quines sancions existeixen per incompliment de les normatives d'accessibilitat en edificis d'habitatges?

L'incompliment de les normatives d'accessibilitat pot comportar sancions administratives, demandes per part dels afectats, i l'obligació de realitzar les adaptacions a costa de la comunitat. A més, els tribunals poden imposar sancions econòmiques en cas de desobeir la legislació en matèria d'accessibilitat.

14. Quins drets tenen les persones majors i/o amb discapacitat en relació amb l'accessibilitat dels seus habitatges?

Tenen dret a sol·licitar l'adaptació dels habitatges i els edificis per a garantir la seva accessibilitat. Si una persona amb discapacitat ho sol·licita, la comunitat ha de realitzar les reformes necessàries, independentment de la votació dels propietaris (tret que l'obra sigui excessivament costosa o inviable).

15. Quina documentació és necessària per a acreditar l'accessibilitat d'un edifici d'habitatges?

Un informe tècnic que contingui un estudi minuciós de l'edifici els elements que conté.

16. Quina diferència hi ha entre l'article 10 i el 17, del Reial decret 193/2023, de 21 de març?

L'article 10 tracta de l'obligació de realitzar obres d'accessibilitat, especificant en quins casos les comunitats han d'actuar. L'article 17 fa referència a la manera de finançar les obres i als ajuts o bonificacions disponibles, detallant com es reparteixen els costos i com s'han de gestionar les subvencions.

17. Existeixen terminis exigits per llei per adaptar les finques no accessibles?

Si bé la *Llei de Propietat Horitzontal* estableix l'obligatorietat de realització d'aquesta mena d'obres quan siguin sol·licitades per persones amb discapacitat o majors de 70 anys, la realitat és que la normativa no estableix un termini general per a realitzar-les.

18. Quins drets/deures té una Comunitat de Propietaris per a resoldre temes de accessibilitat a demanda d'un veí, sigui propietari o inquilí?

La Comunitat de Propietaris té el deure de realitzar obres d'accessibilitat si són sol·licitades per persones amb una discapacitat reconeguda o bé persones majors de 70 anys. En cas que les obres suposin més de l'equivalent a 12 mensualitats ordinàries de la Comunitat, una vegada descomptades ajudes i subvencions de qualsevol índole, l'obra ha d'aprovar-se en junta i pot repercutir-se aquest excés a qui l'hagi requerit. A més, s'ha de tenir en compte que existeixen ajuts públics i privats (Fundació MP) que ajuden a finançar aquest tipus d'obres, sempre que la Comunitat de Propietaris i l'obra en compleixi una sèrie de requisits.

19. Quins costos ha d'assumir una Comunitat de Propietaris per a resoldre mancances d'accessibilitat?

La comunitat ha d'assumir el cost total de les obres que es realitzin per a garantir l'accessibilitat de l'edifici, sempre que aquestes no superin un màxim d'una anualitat de quotes ordinàries. Si el cost és superior, una vegada descomptades ajuts i subvencions, ha de realitzar-se una junta per votar les mateixes i es pot repercutir a la persona o persones que han sol·licitat les obres aquest excés.

20. Quants vots (majories o no) es necessiten en una reunió de Comunitats de Propietaris per a poder instaurar mesures d'accessibilitat en una finca?

En cas de que el cost de l'obra d'accessibilitat no superi l'equivalent a una anualitat de quotes de la comunitat, ha de realitzar-se de manera obligatòria. Si el cost és major, fins i tot descomptant subvencions i ajuts públics, es requereix el vot favorable de la majoria dels propietaris que representin la majoria de les quotes de participació de l'edifici.

Última actualització [06/05/2025]



Fundació Mutua de Propietarios

Londres 29 · 08029 Barcelona
Alcalá, 79 · 28009 Madrid

@fundacionmpd

www.fundacionmpd.org

