



# MEJORANDO LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS MÁS FRECUENTES



# PRESENTACIÓN

La Asociación de enfermedades neuromusculares de Canarias (ASENECAN) es una entidad sin ánimo de lucro fundada en el año 2007, cuyos objetivos son favorecer la participación efectiva en la sociedad de aquellas personas afectadas y la mejora de su calidad de vida.

Las enfermedades neuromusculares (ENM) pertenecen al grupo de enfermedades raras. Son de carácter genético y generalmente hereditarias, afectando a la musculatura y al sistema nervioso. La característica más importante es la pérdida progresiva de fuerza y la degeneración del conjunto de los músculos y los nervios que los controlan. Existen 152 de estas enfermedades debidamente clasificadas en distintos grados de afectación. Su aparición puede producirse tanto en el nacimiento como en otras etapas de la vida, ya sea a edades infantiles o adultas.

La iniciativa de editar la presente guía surge a partir de las dudas que nos han planteado personas con movilidad reducida que, en ocasiones, se encuentran con barreras que les impiden el acceso normalizado a su vivienda en Comunidades de Propietarios y desconocen si las Comunidades se encuentran obligadas a realizar las obras de adaptación que requieren. De la manera más didáctica posible, trataremos de responder en esta Guía a las preguntas más frecuentes que nos plantean en este sentido.

Esperamos contribuir a mejorar la accesibilidad de edificaciones en las que no siempre se tuvo en cuenta la diversidad de las capacidades y la funcionalidad humana y que han generado barreras y dificultades añadidas a estas personas.

Queríamos aprovechar esta pequeña introducción para agradecer a la Fundación Obra Social La Caixa y al Excelentísimo Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria su contribución económica para el desarrollo de esta y otras acciones del Proyecto *Educación sin Barreras*. También agradecer al Colegio de Administradores de Fincas de Las Palmas, por su colaboración en la revisión de la Guía.

# ÍNDICE

¿A qué se llama “ajustes razonables en materia de accesibilidad”? .....	4
¿Qué tipo de obras de accesibilidad se suelen realizar? .....	5
¿Qué ocurre si para realizar obras de accesibilidad resulta necesario ocupar la vía pública? .....	6
¿Es obligatorio que las Comunidades de Propietarios realicen estos ajustes razonables? .....	7
¿Qué ocurrirá si las Comunidades de Propietarios no realizaran estos ajustes razonables? .....	7
¿Cuál es la fecha límite para realizar “ajustes razonables que permitan la accesibilidad universal”? .....	8
¿Cuál es el coste máximo que tendría que asumir la Comunidad y los propietarios obligatoriamente?.....	8
¿Qué debe entenderse por las 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes? .....	9
¿Quién puede instar a la comunidad a que realice las obras?.....	9
¿Cómo ejercerá el derecho a que la Comunidad realice estas obras?.....	9
¿Qué ocurre cuando las obras que se necesitan para mejorar la accesibilidad no resultaran obligatorias?.....	10
¿Qué mayoría se necesita para que la Comunidad realice estas obras?.....	10

## ¿A qué se llama “ajustes razonables en materia de accesibilidad”?

La Organización de las Naciones Unidas, en su Convención Internacional de los Derechos de las Personas con Discapacidad, definió los ajustes razonables como “las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas, que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular, para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales”.

En la misma línea, la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social los define como “las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos”.

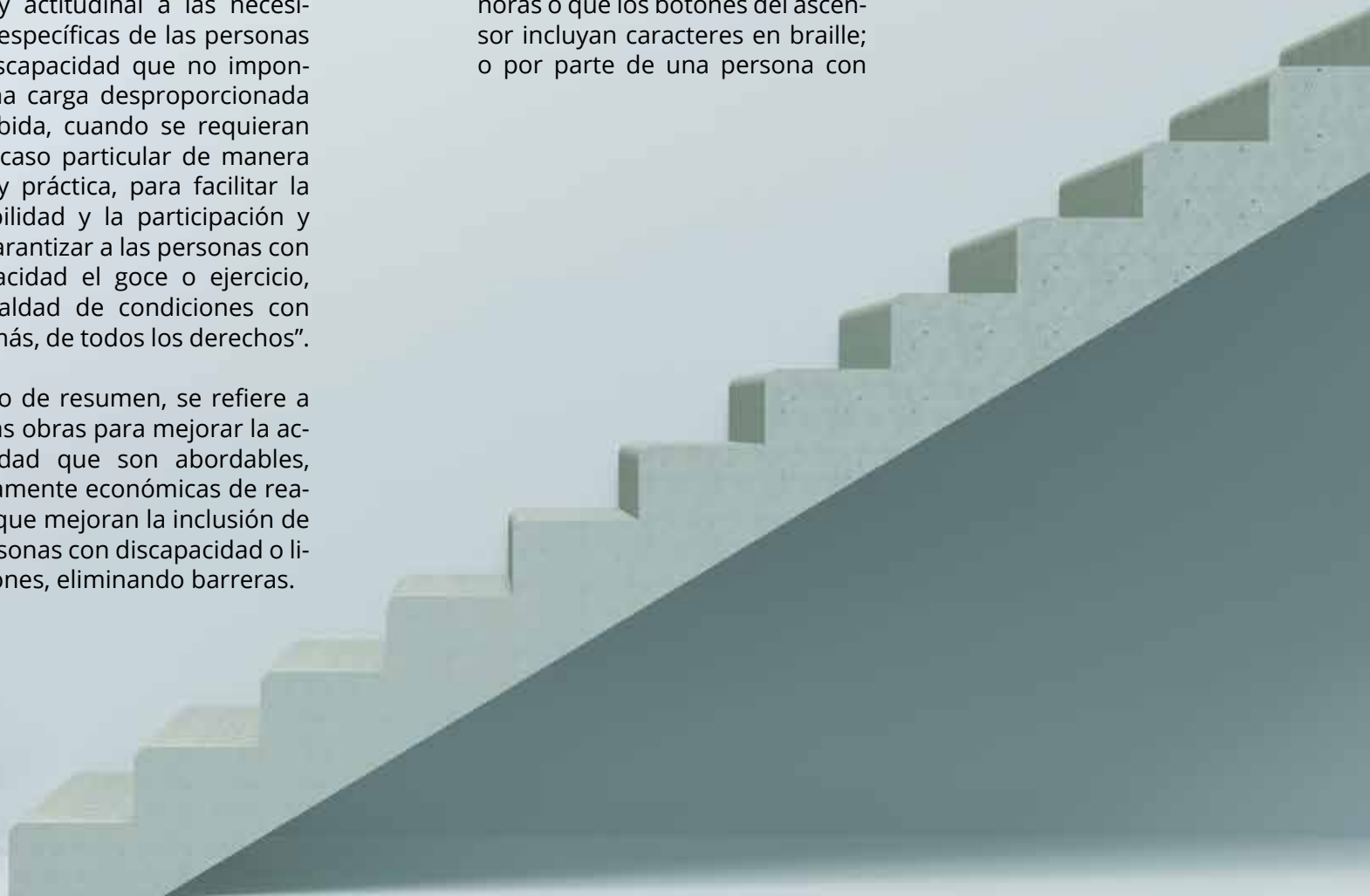
A modo de resumen, se refiere a aquellas obras para mejorar la accesibilidad que son abordables, relativamente económicas de realizar y que mejoran la inclusión de las personas con discapacidad o limitaciones, eliminando barreras.



## ¿Qué tipo de obras de accesibilidad se suelen realizar?

Aunque normalmente se refiere a la instalación de ascensor o rampa, existen otros casos como es la solicitud por parte de un invidente para que se adecúen los escalones de acceso al portal con bandas sonoras o que los botones del ascensor incluyan caracteres en braille; o por parte de una persona con

deficiencia auditiva que solicita la instalación de una cámara en su portero automático para identificar a quienes acuden a su vivienda o local.



**Acuerdo Igualdad**  
**Discapacidad**  
**Sumando Esfuerzos Diversidad Funcional**  
**ASENECAN Accesibilidad Universal**  
**Legislación Comunidad Adaptaciones**  
**Personas Inclusión Derechos Capaces**  
**Facilitar Vivienda Ajustes**

## ¿Qué ocurre si para realizar obras de accesibilidad resulta necesario ocupar la vía pública?

En ocasiones la única manera que tienen las Comunidades de Propietarios de mejorar la accesibilidad es ocupando parte de la vía pública. La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas permite ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, cuando no resulte viable, técnica ni económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre

que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público.

A tales efectos, los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efecto de volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

## ¿Es obligatorio que las Comunidades de Propietarios realicen estos ajustes razonables?

Sí. Son obligatorias las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior.

La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, Art.10,

Apdo. 2, y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en su Art. 10.1. A y B, y Art. 17.2; señalan que puesto que se tratan de obras y actuaciones de carácter necesario u obligatorias, las mismas serán costeadas por los propietarios, limitándose la Junta a la distribución de la correspondiente derrama, de manera automática y sin necesidad de su aprobación.

## ¿Qué ocurrirá si las Comunidades de Propietarios no realizaran estos ajustes razonables?

Se incurriría en una infracción que pudiera ser calificada de leve, grave o muy grave, conforme al RD Legislativo 1/2013, con sanciones que consisten en multas que oscilan entre 301 a 30.000 euros en el caso de las leves, de 30.001 a 90.000 euros en las graves y de 90.001 a 1.000.000 de euros en las muy graves.





¿Cuál es la fecha límite para realizar “ajustes razonables que permitan la accesibilidad universal”?

El 4 de diciembre de 2017.

¿Cuál es el coste máximo que tendría que asumir la comunidad y los propietarios obligatoriamente?

Los gastos de estas obras los cubrirán todos los vecinos, siempre que el importe repercutido anualmente, y descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes. Además, si las personas que hayan requerido las obras asumen el resto del coste, seguirá siendo obligatorio que la comunidad realice estas obras.

¿Qué debe entenderse por las 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes?

Se refieren al presupuesto anual de la comunidad (descontando los gastos susceptibles de individualización) y no a la cuota individual de cada propietario.



¿Quién puede instar a la comunidad a que realice las obras?

Es obligación de la Comunidad de Propietarios realizar las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los

propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen, o presten sus servicios voluntarios, personas con discapacidad o mayores de 70 años. También las requeridas por la Administración Pública competente.

¿Cómo ejercerá el derecho a que la Comunidad realice estas obras?

El titular notificará por escrito (quedándose con copia) al Presidente de la Comunidad o a la mancomunidad de Propietarios de la necesidad de ejecutar las obras de adecuación, acompañando los

documentos que acrediten que en su domicilio vivan, trabajen, o presten sus servicios voluntarios, personas con discapacidad o mayores de 70 años.



## ¿Qué ocurre cuando las obras que se necesitan para mejorar la accesibilidad no resultaran obligatorias?

En tal caso la Comunidad tendría que adoptar un acuerdo válido en el que tome la decisión de acometerla. Por tanto, quien se encuentre interesado en realizarlas, debe

realizar un escrito dirigido al Presidente de la Comunidad, quedándose con copia que acredite su contenido, solicitándole que la Comunidad acometa las obras.

## ¿Qué mayoría se necesita para que la Comunidad realice estas obras?

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 discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, 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 cuotas de participación (Art. 17.2).

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la Comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su impor-

te repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la Comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción. Los acuerdos, válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en todos los supuestos anteriores, obligan a todos los propietarios.



Última actualización: *Marzo 2016*  
Edita: *Asociación de Enfermedades Neuromusculares de Canarias (ASENECAN)*  
Autor: *Abraham Ruano Ventura*  
*Las Palmas de Gran Canaria*

DISEÑO Y MAQUETACIÓN [www.koloryforma.com](http://www.koloryforma.com)





C/ Antonio Machado Viglietti, nº 1  
35005, Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 246 236  
asenecan@gmail.com  
www.asenecan.org