

# Accessibilitat en edificis plurifamiliars

Supressió de barreres en comunitats de propietaris i llogaters

Jaume Arbós / © Fotos: Aina Gatnau



Carrer del nucli antic de Barcelona

Moltes comunitats de propietaris es plantegen en algun moment fer aquelles obres per facilitar l'accés i la mobilitat dins de l'edifici, ja sigui amb la instal·lació de rampes o amb la col·locació d'un aparell elevador. Una oportunitat amb la qual es poden fer aquestes intervencions és amb la sol·licitud d'ajuts, ja sigui mitjançant subvencions, com préstecs a un interès baix. Concretament els ajuts del Fons Next Generation, preveuen com a actuacions les referides a accessibilitat, això sí, primer donant compliment a l'eficiència energètica.

Tanmateix, les comunitats de propietaris, així com propietats verticals en edificis plurifamiliars, d'acord amb el Reial decret legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social, en la seva disposició addicional tercera, apartat b), d'àmbit estatal, fixava com a data el límit el 4 de desembre del 2017, per que els edificis existents s'adeqüessin a les condicions d'accessibilitat, en tot allò que sigui susceptible d'ajustos raonables<sup>(1)</sup>.

Malauradament, a data d'avui, encara hi ha molts edificis existents d'habitatges que no han fet aquelles intervencions per a la supressió de barreres, dins dels ajustos raonables. Però aquestes comunitats de propietaris o propietats verticals, tenen obligacions legals envers els residents en la finca quant a la seva accessibilitat.



L'accés als pisos antics en ocasions pot convertir-se en un calvari

■ **Quines serien les obligacions legals de la propietat (ja sigui comunitat de propietaris o propietat vertical) de l'edifici plurifamiliar, respecte a la supressió de barreres?**

D'acord amb la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, s'estableix el següent:

**Article 17. Condicions d'accessibilitat dels edificis plurifamiliars**

1. Les zones comunes dels edificis plurifamiliars en què resideixen persones amb discapacitat, o persones més grans de setanta anys, han de tenir les condicions d'accessibilitat adequades a llurs necessitats d'accés a l'habitatge, de comunicació i d'interacció amb l'accés a l'edifici que siguin tècnicament possibles. Correspon a la comunitat de propietaris, o al propietari únic de l'edifici, dur a terme i sufragar les actuacions i les obres d'adequació necessàries.

2. L'execució de les obres a què fa referència l'apartat 1 s'ha de dur a terme d'una manera diligent amb relació al greuge a les persones afectades, i en tot cas en el termini d'un any, si són obres menors, o de dos anys, si són obres majors, a comptar de la data de l'acord de la comunitat de propietaris o, si s'escau, de la data de notificació de la resolució administrativa o judicial (...)

Així mateix, la regulació que s'estableix en les comunitats de propietaris respecte les relacions entre els veïns es la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, a més a més, de la Llei 49/1960, de 21 de juliol sobre la propietat horitzontal, en tot allò que no quedi especificat en la Llei 5/2006 del Codi Civil de Catalunya.

En aquest sentit, la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, estableix el següent:

**Article 553-25. Règim general d'adopció d'acords**

(...)

2. S'adopten per majoria simple dels propietaris que han participat en cada votació, que ha de representar, alhora, la majoria simple del total de llurs quotes de participació, els acords que fan referència a:

a) L'execució d'obres o l'establiment de serveis que tenen la finalitat de suprimir barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o encara que les obres o els serveis afectin l'estructura o la configuració exterior.

b) Les innovacions exigibles per a l'habitabilitat, l'accessibilitat, la seguretat de l'immoble o l'eficiència energètica o hídrica segons llur naturalesa i caracte-



L'accés als immobles no sempre està adaptat a les persones amb dificultats de mobilitat

rístiques, encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts o afectin l'estructura o la configuració exterior (...)

**5.** Els propietaris o titulars d'un dret possessori sobre l'element privatiu, en el cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o tinguin més de setanta anys, si no aconsegueixen que s'adoptin els acords a què fan referència les lletres a) i b) de l'apartat 2, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles, sempre que siguin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transibilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiva (...)

### Article 553-30. Vinculació dels acords

**1.** Els acords adoptats per la junta són obligatoris i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents. (...)

**3.** Les despeses originades per la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors i les que calguin per a garantir l'accessibilitat i l'habitabilitat de l'edifici són a càrrec de tots els propietaris si deriven d'un acord de la junta. Si deriven d'una decisió judicial conforme a l'article 553-25-5, l'autoritat judicial és qui en fixa l'import en funció de les despeses ordinàries comunes de la comunitat.

**5.** Els propietaris que, sense causa justificada, s'oposin a les actuacions o obres necessàries i exigides per l'autoritat competent o les demorin responen individualment de les sancions que s'imposin en via administrativa.

### Article 553-44. Conservació i manteniment dels elements comuns

**1.** La comunitat ha de conservar els elements comuns de l'immoble, de manera que compleixi les condicions estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat, d'estanquitat, de seguretat i d'eficiència energètica o hídrica segons la normativa vigent i ha de mantenir en funcionament correcte els serveis i les instal·lacions. Els propietaris han d'assumir les obres de conservació i reparació necessàries (...)

### ■ Com podem actuar nosaltres envers la comunitat o propietat de l'edifici, per aconsellar-los si es possible fer aquestes actuacions?

La nostra actuació, d'acord amb la normativa aplicable<sup>(2)</sup>, consisteix en que tècnicament siguin possibles aquestes intervencions (amb ajustos raonables i proporcionats<sup>(3)</sup>), ja sigui per supressió de barreres en general o la possible col·locació d'un aparell elevador. No obstant això, hem de ser coneixedors de la legislació aplicable tant pel que fa a l'accessibilitat, com el codi Civil de Catalunya.

Segons l'especificat anteriorment, les persones amb discapacitat o majors de 70 anys, d'acord amb l'article 17 de la Llei 13/2014, així com els articles 553-25, 553-30 i 553-44 del Codi Civil de Catalunya, poden sol·licitar a la comunitat o al propietari de l'habitatge, si s'està de lloguer, la inclusió del tractament de l'accessibilitat en la propera reunió de la comunitat.

En aquest sentit, si al final no s'aconsegueix que s'adoptin els acords per a suprimir les barreres o la

col·locació de l'aparell elevador, sempre i quan aquestes intervencions siguin raonables i proporcionades, les persones afectades poden dur a terme les següents accions<sup>(4)</sup>:

- Demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir-les (via judicial). Aquesta és l'única via que pot obligar a la comunitat a fer les obres determinades (les que es dictin per sentència judicial) si són necessàries per garantir l'accessibilitat en l'edifici.
- Fer una denúncia en matèria d'accessibilitat en edificis plurifamiliars, adreçat a l'Àrea de Promoció de l'Accessibilitat i Supressió de Barreres (via administrativa).
- Sol·licitar una mediació.

Val a dir també que la mateixa Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, estableix en l'article 60 la intervenció administrativa en els edificis d'habitatges:

#### **Article 60 .Intervenció administrativa en edificis d'habitatges**

1. Sens perjudici de les determinacions del dret civil català, si els propietaris o titulars d'un dret possessori sobre un habitatge, o les persones amb qui conviuen, tenen alguna discapacitat i no obtenen l'acord de la comunitat o l'autorització del propietari per a executar obres d'accessibilitat, poden instar la intervenció del departament competent en matèria de promoció de l'accessibilitat perquè adopti les mesures necessàries que garanteixin llurs drets, per mitjà del procediment i en els termes que siguin establerts per reglament.
2. En tots els casos, el procediment a què fa referència l'apartat 1:
  - a) Ha de garantir l'audiència als interessats en el procediment.
  - b) Ha de tenir en compte la normativa vigent sobre accessibilitat, i també la proporcionalitat entre les obres i la causa que les motiva, d'acord amb el que estableix l'article 3.p.
3. Per a executar les obres que estableix aquest article, els interessats poden sol·licitar els ajuts o les subvencions disponibles.
4. La intervenció administrativa del departament competent en matèria d'accessibilitat a què fa referència l'apartat 1 s'ha de desenvolupar sens perjudici de l'obligatorietat de tramitar les llicències i els permisos d'obra que siguin preceptius.

Per tant, el mateix departament competent en matèria d'accessibilitat, pot instar a la propietat de l'edifici a fer aquelles intervencions que siguin necessàries per a la supressió de les barreres, sempre que siguin raonables i proporcionades.

De la mateixa manera, en edificis de propietat vertical, la persona llogatera amb discapacitat, o major de 70 anys, haurien de sol·licitar per escrit a la propietat o a l'administrador de la finca que s'adeqüin les condicions d'accessibilitat de l'edifici. En el cas que fossin diversos els veïns afectats, es recomana que facin la petició de manera conjunta.

Si obtenen una negativa no justificada per part de la propietat, o de manca de resposta a la petició en un temps raonable, poden dur a terme les accions indicades al paràgraf anterior, si les actuacions sol·licitades són raonables i proporcionades.

#### **■ Conclusions**

La qüestió tècnica de les implantacions en l'àmbit de l'accessibilitat ens recau a nosaltres com tècnics que podem fer aquestes obres. No obstant i això es molt important, nosaltres no som experts en assumptes vinculats a les relacions entre veïns del Codi Civil i per tant, hem de ser sabedors del tema, hem de poder assessorar al nostre client d'una manera imparcial, ja sigui propietat, administració de finques o part afectada i hem de poder guiar al nostre client perquè, es pugui assessorar per un lletrat especialista en la matèria, quines son les actuacions legals que es poden realitzar en matèria d'accessibilitat en el seu edifici.

Per a més informació sobre el tema<sup>(5)</sup>:

- Formulari de denúncia en matèria d'accessibilitat en edificis plurifamiliars , [https://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/11330\\_Consultes-o-denuncies-en-materia-daccessibilitat?category=&moda=2](https://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/11330_Consultes-o-denuncies-en-materia-daccessibilitat?category=&moda=2).
- Aquest tràmit tant es pot fer telemàticament com presencial.
- També es pot contactar per telèfon a través del número 93 882 25 91 o mitjançant el correu electrònic: [accessibilitat.dso@gencat.cat](mailto:accessibilitat.dso@gencat.cat).
- Centre de Mediació de Catalunya, [https://drets-socials.gencat.cat/ca/ambits\\_tematics/accessibilitat/edificis-plurifamiliars/centre-mediacio/](https://drets-socials.gencat.cat/ca/ambits_tematics/accessibilitat/edificis-plurifamiliars/centre-mediacio/)
- La mediació és un mètode voluntari per resoldre els

conflictes en què una persona mediadora ajuda les parts a cercar la millor solució per a tots. Una mediació a temps evita la dilatació dels processos judicials, redueix la duresa del conflicte i minora el malestar de les persones afectades. Pot ser d'utilitat en casos de manca d'acord entre els veïns per trobar una solució a l'accessibilitat de la finca.

- Tríptic informatiu d'accessibilitat en edificis plurifamiliars (versió en català) [https://dretssocials.gencat.cat/web/contenut/03ambits\\_tematics/accessibilitat/Edificis-plurifamiliars/Triptic-informatiu-accessibilitat-edificis-plurifamiliars.pdf](https://dretssocials.gencat.cat/web/contenut/03ambits_tematics/accessibilitat/Edificis-plurifamiliars/Triptic-informatiu-accessibilitat-edificis-plurifamiliars.pdf)

Legislació aplicable:

- Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat (text consolidat), <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=673958&validity=1793207&traceability=02&language=ca>
- Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (text consolidat), <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=422359&validity=1883902&traceability=02&language=ca>
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (legislació consolidada), <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-11723>

- Reial decret legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social (legislació consolidada), <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12632> ■

**L'autor:** *Jaume Arbós és arquitecte tècnic, col·legiat 9043 i consultor de l'Àrea Tècnica del Cateb*



## LA CONSULTORIA TÈCNICA RESPON

### Envia'ns la teva consulta!

Podeu enviar les vostres consultes indicant el vostre nom i número de col·legiat o col·legiada a l'Àrea Tècnica del Cateb a través de l'oficina virtual, a l'adreça [assessoriatecnica@cateb.cat](mailto:assessoriatecnica@cateb.cat) i també al telèfon 93 240 20 60

#### NOTES

(1) Veure article *Ajustos raonables en els edificis existents*. L'informatiu, núm. 351 març 2017.

També es pot consultar en el Blog de l'Informatiu, <https://informatiu.apabcn.com/blog/ajustos-raonables-en-els-edificis-existents/>

(2) La normativa tècnica respecte de l'accessibilitat en edificis d'habitatges existents es el CTE DB SUA Seguretat d'Utilització i Accessibilitat i el Decret 135/1995, del Codi d'Accessibilitat. Així mateix com a normativa associada estarien les intervencions descrites en l'Annex 4 del Decret 141/2012, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat i la cèdula d'habitabilitat.

També cal veure si hi ha normativa municipal al respecte.

(3) El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, fa

mentió en l'article 2 apartat 5) que els ajustos raonables "són les mesures d'adequació d'un edifici per facilitar l'accessibilitat universal de manera eficaç, segura i pràctica, i sense que comportin una càrrega desproporcionada".

Per determinar si una càrrega és proporcionada o no, s'hauran de tenir en compte els costos de la mesura, els efectes discriminatoris que la seva no adopció pot representar, l'estructura i les característiques de la persona o entitat que l'hagi de posar en pràctica i la possibilitat que tinguin aquestes d'obtenir finançament oficial o qualsevol altra ajuda.

S'entén que la càrrega és "desproporcionada", en els edificis constituïts en règim de propietat horitzontal, quan el cost de les obres repercutit anualment, i descomptant les ajudes públiques a què es pugui tenir dret, "excedeixi de dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes", de tota la finca.

- (4) Informació extreta del web del Departament de Drets Socials
- (5) Informació extreta del web del Departament de Drets Socials