

# Quedan solo tres meses para adaptar portales y escaleras a las minusvalías

XAVIER GIL PECHARROMÁN

Las comunidades de propietarios de toda España, cuyos edificios ya existiesen en el mes de diciembre de 2010, tienen la obligación, antes del próximo día 4 de diciembre de 2017, de realizar **ajustes razonables** de accesibilidad para las personas con discapacidad en sus edificios.

**Las medidas, incluidas en el Código Técnico de Edificación, se cuantifican en un coste máximo de 12 mensualidades de gastos comunes, más las posibles ayudas existentes que se puedan recibir de organismos públicos. Por ejemplo, un propietario que pague cada mes 60 euros para gastos comunes, deberá soportar una derrama que no superará los 720 euros en total. El coste que supere la suma de estas cantidades para todos los vecinos deberá ser sufragado por los solicitantes de las obras.**

Cualquier vecino con una discapacidad o que sea mayor de 70 años puede exigir llevar a cabo esas obras de accesibilidad, siempre que el presupuesto esté dentro de los límites. Se incluye entre estas obras exigibles, la instalación de rampas, plataformas salvascaleras, elevadores verticales, y ascensores.

En el caso del acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones nuevas, a partir del 4 de diciembre de 2010, ya son obligatorias desde esa misma fecha.

Los edificios deberán cumplir, por tanto, en la mayor medida posible y dentro de sus propios condicionantes el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Pero ¿de dónde parte esta obligación para las comunidades de propietarios? Se encuentra regulada en la disposición adicional tercera del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social -Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre-, así como en el artículo 2.5 del Texto Refundido de la Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas -Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre-.

## Igualdad de condiciones

La normativa define estos ajustes razonables de accesibilidad 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 coste máximo de las obras es de 12 mensualidades de gastos comunes, más las posibles ayudas públicas  
Cualquier vecino con discapacidad o que sea mayor de 70 años puede exigir llevar a cabo esas adaptaciones de accesibilidad



el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con los demás, de todos los derechos".

Ante las dudas generadas por esta definición, la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, concreta en su artículo 2, apartado 4, que se entiende por ajuste razonable, al señalar que "las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada".

Así, se regula que para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda".

Además, "se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes".

Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación establecen, para cada ámbito o área, medidas concretas para prevenir o suprimir discriminaciones, y para compensar desventajas o dificultades. Con ellas se busca la supresión de barreras a las instalaciones y la adaptación de equipos e instrumentos, así como la apropiada señalización en los mismos, así como generar condiciones más favorables en el acceso, participación y utilización de los recursos de cada ámbito o área y condiciones de no discriminación en normas, criterios y prácticas.

## Oficinas públicas y atención al ciudadano

Los *ajustes razonables* que deben reunir las oficinas públicas, dispositivos y servicios de atención al ciudadano y aquellos de participación en los asuntos públicos, incluidos los relativos a la Administración de Justicia y a la participación en la vida política y los procesos electorales, se establecieron para el 4 de diciembre de 2008, en el caso de entornos, productos y servicios nuevos, así como para la corrección de toda disposición, criterio o práctica administrativa discriminatoria.

Sin embargo, para los entornos, productos y servicios existentes en diciembre de 2008, y toda disposición, criterio o práctica, lo serán el 4 de diciembre de 2017.