

**Quedan solo tres meses para adaptar portales y escaleras.** Las comunidades de propietarios de toda España, cuyos edificios ya existiesen en 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 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 esta cantidad 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 salvaescaleras, 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?. Está 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.

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

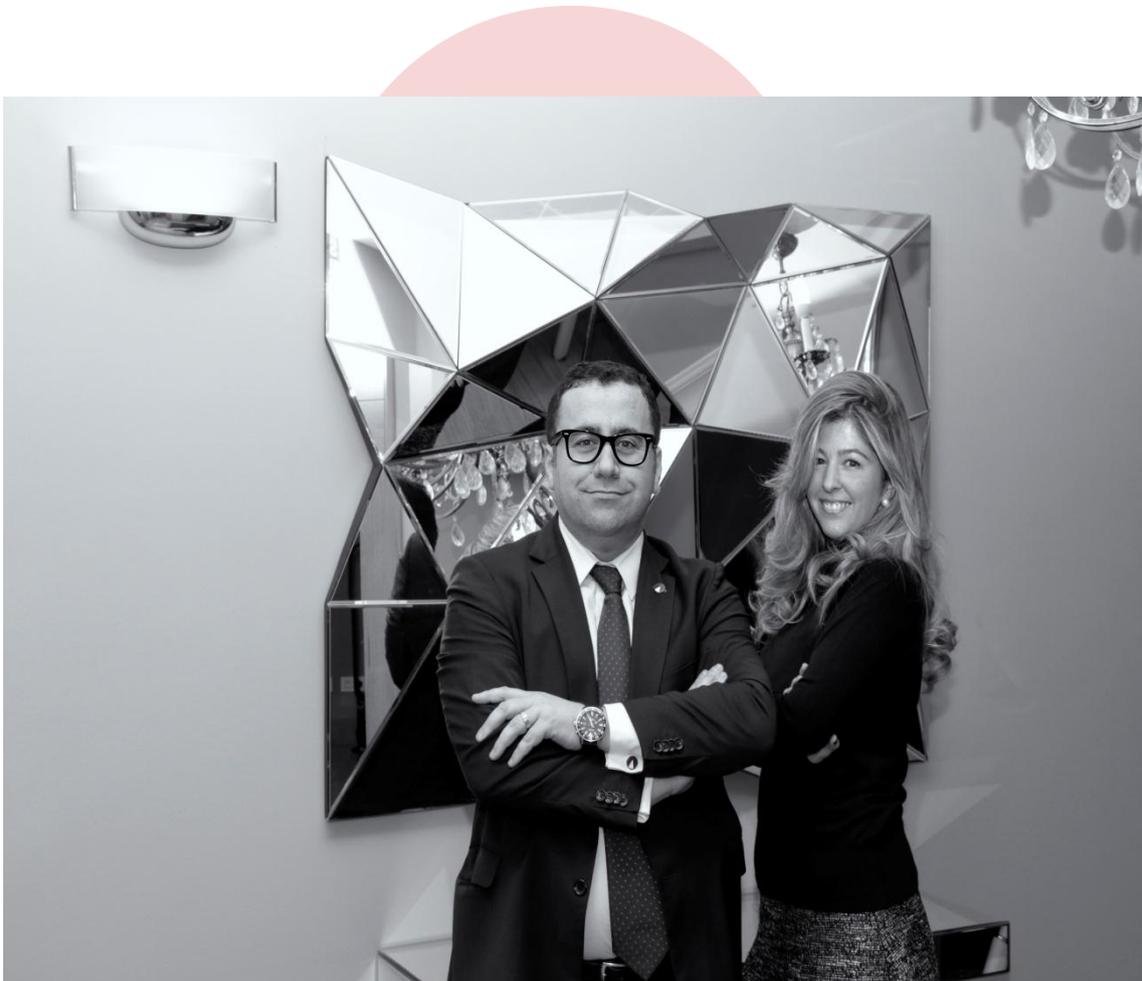
Ante las dudas generadas por esta definición la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, concreta en su artículo 2, apartado 4, que se entiende por ajuste razonable, al señalar que "las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz,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



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



3

Uría 13 4ºD 33003 OVIEDO  
984 186 927  
[www.alfredogarcialopez.es/com](http://www.alfredogarcialopez.es/com)



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS







Alfredogarcialopez  
ABOGADOS









Alfredogarcialopez  
ABOGADOS





Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



ABOGADOS



---

# ABOGADOS