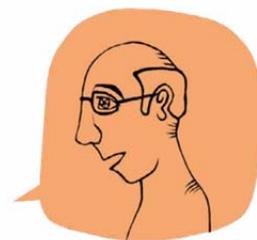


# ¿Cómo hacer accesible el espacio comunitario del edificio?

Guía de recomendaciones para **inquilinos**



 **Aecom**



Associació Lectura Fàcil  
2003 - 2018

Este logotipo identifica los materiales de Lectura Fácil que siguen las directrices internacionales de la IFLA (International Federation of Library Associations and Institutions) y de Inclusion Europe en cuanto al lenguaje, el contenido y la forma, con el objetivo de facilitar su comprensión. Lo otorga la Asociación Lectura Fácil ([www.lecturafacil.net](http://www.lecturafacil.net))

# SUMARIO

<b>1. ASPECTOS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
Los derechos de las personas con discapacidad física que son inquilinas en una finca de propiedad horizontal .....	2
<b>2. PEDIR LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS.....</b>	<b>4</b>
<b>3. CUANDO NO HAY UN ACUERDO PARA HACER LAS OBRAS.....</b>	<b>6</b>
Opción 1. Denunciar .....	6
Opción 2. La persona afectada pide poder pagar las obras.....	7
<b>4. ASPECTOS PRÁCTICOS .....</b>	<b>8</b>
¿Cómo presentar una denuncia por infracción de las normas de accesibilidad? .....	8
¿Cómo pedir una autorización administrativa?.....	10
¿Cómo presentar una demanda judicial? .....	12
<b>5. RECURSOS Y ASESORAMIENTO PROFESIONAL.....</b>	<b>16</b>
Mediación .....	16
Asesoramiento técnico profesional .....	16
<b>6. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLES (RESUMEN DE REFERENCIA) .....</b>	<b>18</b>

# 1. Aspectos generales



La Ley de accesibilidad (13/2014) y el Código Civil recogen la necesidad de que los edificios de viviendas sean cada vez más accesibles.

En general, en las comunidades puede pasar:

- A. Que la comunidad de propietarios decida **por mayoría** corregir los problemas de accesibilidad.  
En este caso, el acuerdo obliga a todos los propietarios (rige el Código Civil).
- B. **Que en el edificio residan una o más personas con discapacidad o mayores de 70 años con dificultades graves o imposibilidad de acceder a la vía pública o su vivienda** por culpa de las barreras existentes (rige la Ley de accesibilidad).

En este caso, el derecho **de las personas afectadas obliga** a la comunidad **a suprimir las barreras existentes.**

## Los derechos de las personas con discapacidad física que son inquilinas en una finca de propiedad horizontal

Los inquilinos y las inquilinas con discapacidad o mayores de 70 años tienen los mismos derechos reconocidos tanto en la Ley 13/2014 como en el Código Civil de Cataluña.

Cuando la persona inquilina (en edificio plurifamiliar dividido en pisos con diferentes propietarios) pide adaptar los espacios comunes del edificio, las obras van a cargo de la Comunidad de Propietarios.

Es la persona propietaria de la vivienda (ya sea persona física o jurídica) quien asume el coste, tal y como establece el art. 17 de la Ley 13/2014.

Sin embargo, hay que tener en cuenta el concepto de **proporcionalidad** que establece esta ley.

Los criterios que justifican si una obra de accesibilidad es o no proporcionada son los siguientes:

- La discriminación para las personas con discapacidad en caso de que la obra no se haga.
- Las características de la persona, entidad u organización que debe hacer la obra.
- La posibilidad de obtener financiación pública u otras ayudas.

Como veremos, es importante tener en cuenta la duración del contrato del alquiler, ya que podría ser desproporcionado realizar obras de coste elevado o técnicamente complejas si la persona inquilina que lo pide tiene un contrato de alquiler de corta vigencia.

El decreto de despliegue de la Ley 13/2014 (aún en tramitación en 2020) concretará este principio de proporcionalidad.

Aparte de esto, los propietarios de la vivienda (físicos o jurídicos) tienen derecho a incrementar el precio del alquiler para compensar el dinero invertido, de acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos.

Esta guía recoge las recomendaciones prácticas de ECOM para las personas inquilinas que quieran pedir obras de accesibilidad.

Al final de la guía encontraréis una síntesis de las leyes mencionadas en las recomendaciones.

## 2. Pedir la realización de las obras



El primer paso es pedir por escrito la realización de las obras o las actuaciones necesarias para suprimir las barreras.

El escrito debe ir dirigido a la propiedad vertical o al administrador. El plazo de respuesta no está determinado por normativa, pero debe ser razonable (inferior a dos meses).

El propietario debe mantener informado al inquilino de sus gestiones. A continuación, el propietario (o su administrador), pedirá a la Comunidad de Propietarios que acuerde la realización de las obras o actuaciones para mejorar la accesibilidad en la siguiente reunión ordinaria de Junta de Propietarios.

Si la próxima reunión está prevista a largo plazo (en más de cuatro meses) se puede pedir hacer una reunión extraordinaria.

### **Importante:**

Hay que guardar una copia de la solicitud del inquilino al propietario. El acuerdo de la Comunidad de Propietarios debe votarse durante la reunión.

Por lo tanto, debe figurar en el orden del día como punto de la reunión.

El punto no debe incluirse dentro del punto de ruegos y preguntas al final de la reunión.

### **¿Qué documentación debemos aportar con la solicitud?**

Antes de la reunión, se recomienda pedir diferentes presupuestos de las obras necesarias para hacer accesible la entrada al edificio o el acceso a la vivienda (rampa, ascensor, puerta de entrada al edificio, etc.).

Hay que presentar estos presupuestos al propietario o a la administración de la vivienda para que pueda exponerlos en la reunión.

## ¿Puede la comunidad de propietarios o el propietario de la vivienda negarse a hacer las obras?

**No.** Según el artículo 553-25 del Código Civil de Cataluña, es obligatorio realizar las obras y la comunidad debe adoptar los acuerdos solicitados.

Sin embargo, en lo que refiere a los alquileres, es importante la duración del contrato, ya que podría ser desproporcionado realizar obras de coste elevado o complejas si la persona inquilina que lo necesita tiene un contrato de alquiler de corta vigencia (concepto de proporcionalidad de la Ley 13/2014, de accesibilidad).

## ¿Quién debe asumir el coste de las obras?

Las obras de accesibilidad van a cargo de la Comunidad de Propietarios. Los propietarios de las viviendas asumen las cargas que les corresponden dentro de la comunidad de propietarios, tal y como establece el art. 17 de la Ley 13/2014.

Los propietarios tienen derecho a aumentar el coste del alquiler para compensar el dinero invertido, de acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos.

Hay **ayudas o subvenciones** para hacer obras de accesibilidad o rehabilitación. Por este motivo, os recomendamos:

- ▷ Pedir hora con los servicios sociales y las oficinas de vivienda de vuestra localidad.
- ▷ Dirigiros a la oficina de atención ciudadana (OAC) de vuestro municipio.

Para conocer la actualidad de estas ayudas podéis consultar la guía de recursos de ECOM:

<http://ecom.cat/ca/guia-recursos/guia-recursos-discapacitat>

### 3. Cuando NO hay un acuerdo para hacer las obras



Si el propietario no atiende a vuestra demanda, o si la comunidad no llega a un acuerdo, hay dos opciones:

#### Opción 1. Denunciar

- **Denunciar** que el propietario no ha atendido a vuestra demanda o **denunciar** que la comunidad de propietarios no ha llegado a un acuerdo para realizar las obras. La denuncia de los hechos se debe tramitar por **vía administrativa**, y como infracción grave de las normas de accesibilidad si el acuerdo vulnera el artículo 17 de la Ley de accesibilidad 13/2014.

*Sea cual sea el agente denunciado (propietario o comunidad), es importante detallar los hechos en la denuncia y aportar los datos de contacto de todos los agentes implicados.*

- **Impugnar el acuerdo del propietario o comunidad de propietarios**  
También se puede presentar una demanda judicial contra la Comunidad en virtud del artículo 553-25.5 del Código Civil de Cataluña.  
Esta es la única opción para obligar realmente a la Comunidad a hacer las obras.

#### Opción 2. La persona afectada pide poder pagar las obras

Se puede pedir la **autorización de la comunidad (a través del propietario y con su consentimiento) para realizar las obras y que la persona afectada asuma el coste.**

Debe constar en el acta de la reunión que se ha llegado a este acuerdo. Para realizar este trámite hay que seguir el procedimiento del artículo 60 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre.

### Si la comunidad está de acuerdo:

- Se pueden hacer las obras: primero hay que tramitar las licencias y los permisos correspondientes.
- Se pueden reclamar los costes proporcionales a la comunidad. La persona afectada debe presentar una demanda judicial contra la comunidad, en virtud del artículo 553-25.5 del Código Civil de Cataluña.

### Si la comunidad NO está de acuerdo:

- **Hay que denunciar** que la comunidad no ha llegado a un acuerdo. La denuncia se debe tramitar por **vía administrativa**. Será una infracción grave de las normas de accesibilidad si el acuerdo vulnera las obligaciones que recoge el artículo 17 de la Ley de accesibilidad 13/2014.
- Además de ello, la persona afectada debe pedir una **autorización administrativa** para realizar las obras.  
**El coste, por lo menos inicialmente, va a cargo de la persona afectada.** (Artículo 60 de la Ley de accesibilidad 13/2014).
- Hay que esperar a la resolución del departamento competente. **La autorización administrativa sustituye al acuerdo de la comunidad** y permite que los solicitantes puedan realizar las obras necesarias.
- Si después se quieren **reclamar los costes proporcionales** a la comunidad, se podrá presentar una demanda judicial contra la comunidad en virtud del artículo 553-25.5 del Código Civil de Cataluña.

## 4. Aspectos prácticos



### ¿Cómo presentar una denuncia por infracción de las normas de accesibilidad?

Hay que presentar una denuncia por escrito al **Área de Promoción de la Accesibilidad y de Supresión de Barreras de la Generalitat de Cataluña**.

Este es el órgano de consulta en materia de accesibilidad de la Generalitat de Cataluña.

Su función es promover la accesibilidad y la supresión de barreras para la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad.

#### **Datos de contacto:**

Passeig del Taulat, 266-270

08019 Barcelona

Teléfono: 934 831 000

Correo electrónico: [accessibilitat.tsf@gencat.cat](mailto:accessibilitat.tsf@gencat.cat)

Web: [http://sac.gencat.cat/sacgencat/AppJava/organisme\\_fitxa.jsp?codi=18104](http://sac.gencat.cat/sacgencat/AppJava/organisme_fitxa.jsp?codi=18104)

Las denuncias se pueden presentar presencialmente a las oficinas del Área, o electrónicamente a través del registro de entrada de documentos de la Generalitat de Cataluña.

### ¿Qué debe contener la denuncia?

- El órgano al que nos dirigimos: **Área de Promoción de la Accesibilidad y de Supresión de Barreras de la Generalitat de Cataluña. Nombre y apellidos, DNI y domicilio del denunciante.**
- **Comunidad o propietario denunciados:** datos de contacto del presidente/a de la Comunidad y del Administrador/a de la finca, o del propietario.
- **Hechos:** explicar de manera resumida:
  - Que somos una persona inquilina.
  - Que tenemos una discapacidad.
  - Que hemos solicitado a la Comunidad de Propietarios hacer obras de adaptación del edificio, y que lo ha rechazado.

- **Fundamentos de derecho:** que esto vulnera las obligaciones de las comunidades de propietarios recogidas en el artículo 17 de la Ley 13/2014 de accesibilidad de Cataluña.

Que esta vulneración debe ser cualificada como infracción muy grave de las normas de accesibilidad (artículo 67.3 - F de esta Ley 13/2014). Esto conlleva una multa que puede ir desde un mínimo de 30.001 euros a un máximo de 300.000 euros (conforme al artículo 68 - C de la misma Ley).

- **Solicitud** para que la Administración:
  - Inicie el expediente sancionador correspondiente.
  - Dicte resolución para sancionar a la comunidad de propietarios por infracción grave de las normas de accesibilidad.
  - Obligue a la comunidad de propietarios a cumplir la Ley y realizar las obras solicitadas.

También se puede utilizar el siguiente formulario del Departamento de Trabajo y Asuntos Sociales de la Generalitat de Cataluña:

[https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/11330\\_Consultes-o-denuncies-en-materia-daccessibilitat](https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/11330_Consultes-o-denuncies-en-materia-daccessibilitat)

## ¿Con qué documentación debemos acompañar la denuncia?

Es importante aportar pruebas de todo lo que se expone. Esto incluye:

- Contrato de alquiler.
- Copia de las actas de las reuniones de propietarios en las que se ha denegado la obra.
- Copia de la solicitud y las respuestas del propietario donde conste que se ha denegado la obra.
- Fotografías y/o planos del espacio comunitario con barreras de accesibilidad.
- Certificado de discapacidad u otra documentación para probar las dificultades de movilidad de las personas afectadas.
- Proyectos técnicos y presupuestos para las obras demandadas (si los tenemos).
- Otros documentos relevantes del caso.

## ¿Qué pasa después de la denuncia?

El Área de Promoción de la Accesibilidad valora el caso. Cuando aprecia un posible incumplimiento del artículo 17, escribe a los responsables de la comunidad (presidente y administrador) o al propietario para informarles de la normativa vigente y pedir las obras necesarias.

El Área puede proponer una sanción, de acuerdo con la Ley 13/2014 de accesibilidad.

Si la comunidad / el propietario no responden a esta petición, se sigue el procedimiento sancionador y se condena a Comunidad / el propietario a pagar una multa.

En cualquier caso, solo una resolución judicial puede obligar a ejecutar las obras.

## ¿Cómo pedir una autorización administrativa?

Hay que dirigirse también al Área de Promoción de la Accesibilidad y de Supresión de Barreras de la Generalitat de Cataluña.

Para pedir una autorización administrativa hay que haber presentado ya la denuncia por infracción de las normas de accesibilidad (ver el punto anterior).

## ¿Cómo hacemos la solicitud?

La autorización administrativa se tiene que pedir por escrito.

Debe contener:

- El órgano al que nos dirigimos:  
**Área de Promoción de la Accesibilidad y de Supresión de Barreras de la Generalitat de Cataluña.**
- **Nombre, apellidos, DNI y domicilio del denunciante.**
- **Datos de contacto del presidente/a de la comunidad y del administrador de la finca.**

- **Hechos:** explicar de manera resumida:
  - Que somos una persona inquilina.
  - Que tenemos una discapacidad.
  - Que hemos solicitado a la comunidad de propietarios hacer obras para adaptar el edificio y que lo ha denegado.
- **Solicitud** para que la Administración otorgue una autorización administrativa para realizar las obras.

También se puede utilizar el siguiente formulario del Departamento de Trabajo y Asuntos Sociales de la Generalitat de Cataluña:

[https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/11330\\_Consultes-o-denuncies-en-materia-daccessibilitat](https://treballiaferssocials.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/11330_Consultes-o-denuncies-en-materia-daccessibilitat)

## ¿Con qué documentación debemos acompañar la solicitud?

Hay que adjuntar la información siguiente:

- Copia de las actas de reuniones de propietarios en las que se haya denegado la obra.
- Fotografías y/o planos del espacio con barreras de accesibilidad.
- Certificado de discapacidad u otra documentación para probar las dificultades de movilidad de las personas afectadas.
- Proyectos técnicos y presupuestos para las obras solicitadas (si los tenemos).
- Otros documentos relevantes del caso.

## ¿Qué pasa después de presentar la solicitud?

Se inicia un proceso en el que ambas partes (solicitantes y la comunidad) pueden aportar documentos y alegaciones.

La administración valorará la proporcionalidad de las obras y dictará resolución.

Si se concede la autorización administrativa, esta sustituye al acuerdo de la comunidad y permite que los solicitantes puedan hacer las obras.

El gasto correrá a cargo de los solicitantes, pero después pueden reclamar por vía judicial la parte proporcional del gasto al resto de la comunidad.

## ¿Cómo presentar una demanda judicial?

### ¿Quién puede demandar?

Poden presentar la demanda judicial los propietarios, arrendatarios o usufructuarios del piso.

### ¿A quién demandamos?

A la Comunidad de Propietarios.

### Motivo de la demanda

Según el Código Civil de Cataluña, los reclamantes se pueden oponer al acuerdo de la Comunidad de propietarios contra las obras de accesibilidad, por dos motivos:

- Porque es contrario a las leyes (es contrario al Código Civil de Cataluña, artículo 553-25, y al artículo 17 de la Ley de accesibilidad) y, por lo tanto, un abuso de derecho.
- Porque perjudica gravemente a uno de los propietarios.

### ¿Qué le pedimos al juez?

Que anule este acuerdo y obligue a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas con las obras o innovaciones solicitadas.

### ¿Qué requisitos debemos cumplir para reclamar?

- Los reclamantes (o las personas con quien conviven o trabajan) sufren alguna discapacidad o tienen más de 70 años.
- Los reclamantes no tienen deudas pendientes con la comunidad en el momento que se adoptó el acuerdo contrario a las obras.
- La Comunidad de propietarios ha acordado denegar las obras y establecer innovaciones técnicas para suprimir las barreras arquitectónicas.

- Los reclamantes han votado en contra de este acuerdo o, si no estaban en la reunión, se han opuesto mediante un escrito dirigido al presidente de la comunidad en menos de 30 días de la notificación del acuerdo.
- Las obras reclamadas son razonables y proporcionadas al nivel de discapacidad existente, y sirven para conseguir que el inmueble sea accesible y transitable.

### **¿Qué plazo tenemos para interponer la demanda?**

Tenemos hasta un año desde la notificación del acta del acuerdo de la Junta de propietarios.

### **¿Necesitamos abogado y procurador para interponer la demanda?**

Sí. El juicio se seguirá por el procedimiento ordinario, y en estos casos es obligatorio comparecer asistido de un abogado y representado por un procurador.

### **¿Podemos contar con un abogado y un procurador de oficio (justicia gratuita)?**

Sí, pero lo concederán (o no) en función de los ingresos que se tengan. Si lo conceden, designarán a un abogado y procurador de oficio, con lo cual el procedimiento será gratuito.

Si deniegan la justicia gratuita, deberemos contratar los servicios de un abogado y un procurador.

### **¿Qué requisitos debemos cumplir para tener derecho a la justicia gratuita en estos casos?**

Como se trata de un procedimiento sobre discapacidad o problemas de salud, y como la demanda la pone la persona con discapacidad o sus representantes legales, es importante señalar que podemos acogernos al supuesto excepcional de concesión de la asistencia jurídica gratuita.

Según esta Ley, la persona con discapacidad tiene derecho a la justicia gratuita si no tiene el patrimonio suficiente y los ingresos brutos anuales por unidad familiar no superan en cinco veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).

Este índice lo fija el Gobierno cada año en la Ley de presupuestos generales del Estado y es el índice de referencia para conceder ayudas o subsidios.

### **¿Dónde debemos solicitar la justicia gratuita?**

Hay que ir al Servicio de Orientación Jurídica del juzgado del municipio y explicar el tipo de juicio que se quiere emprender.

Hay que rellenar un formulario y aportar la información siguiente:

- Fotocopia del DNI.
- Copia del acta con el acuerdo de la Comunidad de Propietarios que se quiere impugnar.
- Certificado de discapacidad.
- Certificado de ingresos y retenciones del IRPF del año anterior.
- Declaraciones del IRPF de la unidad familiar.
- Cinco últimas nóminas.

Una vez hecha la solicitud de justicia gratuita, el Servicio de Orientación Jurídica debe escribir al juzgado decano, indicando que los afectados han solicitado justicia gratuita y que interpondrán una demanda contra la Comunidad de Propietarios.

Hasta que el expediente de justicia gratuita no se resuelva se suspenderá el plazo para hacer la demanda contra los acuerdos de la Comunidad.

## ¿Qué trámites sigue el expediente?

El expediente de justicia gratuita pasa al Colegio de Abogados, que hace una valoración y dicta una propuesta de resolución.

Después pasa a la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita, un organismo dependiente de la Generalitat de Cataluña.

Este organismo dicta la resolución definitiva y concede o deniega la justicia gratuita.

Si la propuesta de resolución del Colegio de Abogados no es favorable, y se ve que no se ha tenido en cuenta la discapacidad y se deniega por superar el baremo general de ingresos –cosa que puede suceder–, conviene que se ponga de manifiesto por escrito a la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita.

Una vez concedida la justicia gratuita, el Colegio de Abogados y el de Procuradores designan a un abogado y procurador de oficio.

## ¿Cómo debemos hacer el apoderamiento del abogado y el procurador?

Antes de presentar la demanda, el reclamante debe autorizar al abogado y al procurador para que puedan actuar en nombre del reclamante ante el juzgado.

Este apoderamiento puede hacerse de dos maneras:

1. Otorgando a favor suyo un poder notarial, un poder general para causas judiciales.  
El notario cobrará unos 30 euros por los servicios.
2. Ante el Secretario del Juzgado, en acta judicial. Habrá que ir al juzgado con el abogado y el procurador para formalizar el apoderamiento. Es un trámite gratuito.

## 5. Recursos y asesoramiento profesional



### Mediación

En muchos casos, el proceso de supresión de barreras arquitectónicas provoca conflictos entre la comunidad.

La vía judicial puede ser larga, costosa y no resolver el conflicto entre los vecinos. Antes, aconsejamos que os dirijáis al centro de mediación para facilitar el diálogo y la empatía entre el vecindario, y conseguir una solución conjunta y en beneficio de todo el mundo.

**Tanto la Generalitat de Catalunya** (a través del Departamento de Justicia), **como algunos ayuntamientos** (por ejemplo, el de Barcelona) **tienen servicios de mediación y orientación jurídica.**

### Asesoramiento técnico profesional

También se puede pedir asesoramiento profesional, tanto público como privado.

#### **Centro para la Autonomía Personal Sírius**

(Departamento de Trabajo, Asuntos Sociales y Familias)

Este centro ofrece información y orientación sobre soluciones personalizadas, productos de apoyo y recursos disponibles para mejorar la autonomía personal y la accesibilidad, y así favorecer la integración social de las personas con discapacidad y de la gente mayor.

Hay que solicitar hora de visita.

También es necesario llevar planos, medidas o fotografías para que nos asesoren sobre posibilidades técnicas y alternativas de solución.

Tienen mucha experiencia en casos de comunidades de vecinos y pueden conocer casos similares que les sirvan para orientarnos.

**Datos de contacto:**

Centro para la Autonomía Personal Sírius (Departamento de Trabajo, Asuntos Sociales y Familias).

Passeig del Taulat 266-270, 08019, Barcelona

Teléfono: 934 838 418 (preguntar por la arquitecta)

Correo electrónico: [sirius.tsf@gencat.cat](mailto:sirius.tsf@gencat.cat)

Folleto informativo:

[http://sac.gencat.cat/sacgencat/AppJava/organisme\\_fitxa.jsp?codi=5997](http://sac.gencat.cat/sacgencat/AppJava/organisme_fitxa.jsp?codi=5997)

## 6. Normativa y legislación aplicables (resumen de referencia)



### Marco normativo

En Cataluña, las leyes sobre obras de accesibilidad en las comunidades de propietarios son las siguientes:

- Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad.
- Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código Civil de Cataluña.

La **Ley de accesibilidad** establece:

#### **Artículo 17.** Condiciones de accesibilidad de los edificios plurifamiliares

1. Las zonas comunes de los edificios plurifamiliares donde residen personas con discapacidad, o personas mayores de 70 años, deben tener las condiciones de accesibilidad adecuadas (a sus necesidades de acceso a la vivienda, de comunicación, y de interacción) que sean técnicamente posibles.  
La comunidad de propietarios, o el propietario único del edificio, deben hacer y pagar las actuaciones y las obras de adecuación.
2. Las obras deben hacerse rápido en relación con el agravio a las personas afectadas.  
En cualquier caso, los plazos para hacer estas obras:
  - 1 año, si son obras menores,
  - 2 años, si son obras mayores.Se cuenta a partir de la fecha del acuerdo de la comunidad de propietarios o de la fecha de notificación de la resolución administrativa/judicial.
3. El plazo para las obras mayores se puede ampliar si alguno de los propietarios de la comunidad justifica que el coste de estas obras supera el 33% de los ingresos anuales de su unidad familiar, y que estos ingresos son inferiores a 2,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (o índice que lo sustituya).

### **Artículo 3.** Definiciones

- o)** Ajustes razonables: medidas físicas, sociales y actitudinales que facilitan la accesibilidad o la participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de ciudadanos. Deben realizarse de una manera eficaz y práctica, y sin que conlleven una carga desproporcionada.
- p)** Proporcionalidad: mejoras de accesibilidad con costes o cargas justificadas, con los criterios siguientes:
  - Primero. Los efectos discriminatorios que comportaría para las personas con discapacidad que la medida no se tomara.
  - Segundo. Las características de la persona, entidad u organización que debe tomar la medida.
  - Tercero. La posibilidad de obtener financiación pública u otras ayudas.

### **Artículo 60.** Intervención administrativa en edificios de viviendas

- 1.** Si los propietarios, los titulares de una vivienda o las personas con las que conviven, tienen alguna discapacidad y no obtienen el acuerdo de la comunidad o la autorización del propietario para ejecutar obras de accesibilidad, pueden pedir al departamento competente que intervenga.
- 2.** En todos los casos, el procedimiento del apartado 1:
  - a) Debe garantizar la audiencia a los interesados en el procedimiento.
  - b) Debe tener en cuenta la normativa vigente sobre accesibilidad, y también la proporcionalidad entre las obras y la causa que las motiva.
- 3.** Para realizar las obras, los interesados pueden pedir ayudas o subvenciones.
- 4.** La intervención administrativa del departamento es obligatoria. También se tienen que tramitar las licencias y los permisos de obra.

### **Artículo 67.** Tipificación de las infracciones

3. Son infracciones muy graves:
  - f) Incumplir las condiciones de accesibilidad o los ajustes razonables establecidos por esta ley y por la normativa, si impide a las personas con discapacidad acceder libremente al edificio, a los transportes, a los productos, a los servicios o a las comunicaciones y disfrutar de ellos con seguridad.

### **Artículo 68.** Sanciones

- c) Infracciones muy graves: desde un mínimo de 30.001 euros hasta un máximo de 300.000 euros.

### **Artículo 69.** Criterios de clasificación de las sanciones

1. La cuantía de las sanciones es proporcional a la gravedad de la infracción y la sanción o las sanciones.

Se consideran especialmente los criterios siguientes:

- a) La intencionalidad de la persona infractora.
- b) La negligencia (dejadez) de la persona infractora.
- c) El fraude o la connivencia (complicidad) en el fraude.
- d) El incumplimiento de las advertencias previas.
- e) Los ingresos de la empresa o la entidad.
- f) El número de personas afectadas.
- g) La permanencia o caducidad de los efectos de la infracción.
- h) La reincidencia por haber cometido en menos de un año una infracción similar (declarada por resolución firme).
- i) La alteración social producida por conductas discriminatorias o de acoso, por incumplir las condiciones de accesibilidad o por incumplir el deber de supresión de barreras a la accesibilidad.
- j) El beneficio económico de la persona autora de la infracción.
- k) El reconocimiento de culpa, la disculpa o las acciones reparadoras por parte de la persona infractora.

- l) La especial vulnerabilidad o el riesgo de exclusión social de las personas afectadas, ya sea por su discapacidad, por la dificultad o imposibilidad de tener autonomía personal o de tomar decisiones libremente, o bien porque a la discapacidad se le suman otros factores de posible vulnerabilidad, como puede ser el caso de las mujeres, los niños/as o las personas mayores con discapacidad o el caso de las personas con discapacidad que viven en el medio rural.
2. Si una infracción implica necesariamente cometer otras infracciones, se debe imponer la sanción que corresponde a la infracción más grave.

#### **Artículo 70.** Sanciones accesorias

1. Cometer tres infracciones por uso fraudulento de la tarjeta de aparcamiento de personas con discapacidad en un año puede conllevar una sanción económica, la retirada de la tarjeta y la suspensión durante un período de entre 12 y 24 meses. La duración de la retirada depende de los criterios de las sanciones del artículo 69.
2. Si las infracciones son graves o muy graves, los órganos competentes pueden proponer, además de la sanción, prohibir recibir ayudas oficiales. Por ejemplo, subvenciones u otras ayudas promovidas o concedidas por la administración sancionadora. Estas prohibiciones pueden durar 1 año como máximo para infracciones graves, y 2 en el caso de las muy graves.
3. Si las infracciones son muy graves, los órganos competentes pueden proponer también suspender de manera total o parcial las ayudas oficiales concedidas por la administración sancionadora. Por ejemplo, ayudas reconocidas o pedidas en el sector de actividad de la propia infracción.
4. Cometer una infracción muy grave por parte de las instituciones que prestan servicios sociales puede conllevar su inhabilitación para prestar servicios sociales, tanto para las personas físicas como jurídicas, por un plazo máximo de 5 años.

#### **Artículo 74.** Procedimiento sancionado

1. Las infracciones y las sanciones sobre accesibilidad se rigen por el procedimiento sancionador general de la normativa.
2. Si el órgano competente considera que otra administración pública se debe encargar de la sanción, debe tramitarle el expediente.
3. Si en la fase de instrucción se aprecia un posible delito o falta, deben pasarse los autos al ministerio fiscal.  
El expediente se suspende hasta que la autoridad judicial dicte la resolución.
4. Antes de iniciar un procedimiento sancionador por incumplir las condiciones de accesibilidad, las medidas de ajustes razonables o la falta de mantenimiento de los elementos de accesibilidad, la administración competente puede pedir al interesado que repare la irregularidad. Debe concederle un plazo para poder hacerlo. Si la persona interesada no lo cumple, se inicia un procedimiento sancionador.

#### **Artículo 75.** Órganos competentes

1. Los órganos competentes para iniciar y resolver los expedientes sancionadores protegidos por esta ley son los siguientes:
  - a) El alcalde del municipio donde tiene lugar la infracción, en el caso de las infracciones leves de uso fraudulento de una tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad.
  - b) El alcalde del municipio que ha expedido la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad, en lo que refiere a la sanción accesoria (artículo 70.1).
  - c) El secretario general del departamento competente en promoción de la accesibilidad, en lo que refiere a las infracciones graves y las leves no incluidas en las letras a y b.
  - d) El consejero del departamento competente en promoción de la accesibilidad, en lo que refiere a las infracciones muy graves.
  - e) El Gobierno, por medio de un acuerdo, en lo que refiere a las infracciones muy graves con sanción superior a 200.000 euros.

2. Si las infracciones de esta ley pueden constituir también una infracción tipificada en otra norma sectorial, los órganos competentes para iniciar y resolver el expediente sancionador son los que establezca la norma mencionada, de conformidad con el artículo 66.3.
3. La instrucción de los expedientes sancionadores protegidos por esta ley corresponde a los órganos que tengan esta función en las estructuras orgánicas del departamento competente por materia o ente local. Si no hay, el secretario general del departamento o el alcalde designarán a la persona responsable.
4. Los órganos que pueden resolver procedimientos sancionadores también pueden ordenar restaurar el mismo procedimiento. Pero si las medidas de restauración y las sancionadoras se adoptan en procedimientos separados, lo debe resolver el director general competente en la materia.
5. El departamento competente en promoción de la accesibilidad puede actuar antes de la fase de instrucción de los expedientes sancionadores que son competencia de la Generalitat.

Por otro lado, el **Código Civil de Cataluña** establece:

**Artículo 553-25.** Régimen general de adopción de acuerdos

2. Los acuerdos se adoptan por mayoría simple de los propietarios que han participado en cada votación. Estos deben representar, al mismo tiempo, la mayoría simple del total de cuotas de participación, para acuerdos sobre:
  - a) Obras o establecimiento de servicios para suprimir barreras arquitectónicas o instalar ascensores (aunque el acuerdo conlleve la modificación del título de constitución y de los estatutos o aunque las obras afecten a la estructura o la configuración exterior).

5. Si los propietarios o los titulares de un derecho posesorio sobre el piso, las personas con quien conviven o trabajan, tienen alguna discapacidad o son mayores de 70 años, y no consiguen los acuerdos de las letras a y b del apartado 2, pueden pedir a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas o a hacer las innovaciones. Estas innovaciones deben ser razonables y proporcionadas, para conseguir que el edificio sea accesible o transitable.

Actualmente, el **Real decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler** establece:

## **Título II.** Medidas de reforma del régimen de propiedad horizontal

**Artículo segundo.** Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

**Uno.** Se modifica la letra f) del artículo Noveno.1, que incluye:

La cantidad del fondo de reserva de la comunidad no puede ser inferior al 10% del último presupuesto ordinario.

**Dos.** Se modifica la letra b) del artículo Diez.1, que incluye:

También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso consigan el 75% del importe.

**Edita:** ECOM

Gran Via de les Corts Catalanes, 562, principal 2a.

08011 Barcelona

[ecom@ecom.cat](mailto:ecom@ecom.cat)

[www.ecom.cat](http://www.ecom.cat)

**Texte:** ECOM

**Adaptación a Lectura Fácil:** Asociación Lectura Fácil

**Maquetación:** Jordi E. Sánchez Castro

**Ilustraciones:** Susanna Paredes

Este recurso se ha elaborado partiendo de la normativa y legislación vigente en Cataluña. Si consideráis que podemos incluir más información de utilidad, podéis contactar con ECOM por correo electrónico: [suportaccessibilitat@ecom.cat](mailto:suportaccessibilitat@ecom.cat). ¡Gracias!

Amb el suport de



Generalitat de Catalunya  
**Departament de Treball, Afers Socials  
i Famílies**



Ajuntament de  
**Barcelona**

Amb càrrec a l'assignació del 0,7 % de l'IRPF



Esta publicación está sujeta a licencias Creative Commons  
Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.  
Para ver una copia de esta licencia, podéis visitar  
[https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es\\_ES](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es_ES)

