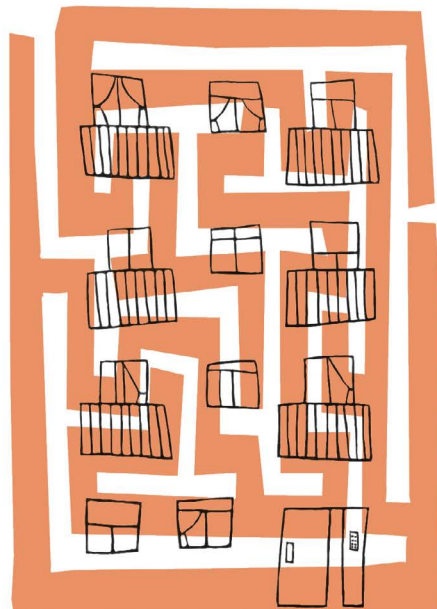


# Com fer accessible l'espai comunitari de l'edifici?

Guia de recomanacions per a llogaters





**Associació Lectura Fàcil**

Aquest logotip identifica els materials de Lectura Fàcil que segueixen les directrius internacionals de l'IFLA (International Federation of Library Associations and Institutions) i d'Inclusion Europe quant al llenguatge, el contingut i la forma, amb l'objectiu de facilitar-ne la comprensió. L'atorga l'Associació Lectura Fàcil ([www.lecturafacil.net](http://www.lecturafacil.net))

# SUMARI

<b>1. ASPECTES GENERALS</b> .....	<b>4</b>
Els drets de les persones amb discapacitat física que són llogateres en una finca de propietat horitzontal .....	4
<b>2. DEMANAR LA REALITZACIÓ DE LES OBRES</b> .....	<b>6</b>
<b>3. QUAN NO HI HA UN ACORD PER FER LES OBRES</b> .....	<b>10</b>
Opció 1. Denunciar .....	10
Opció 2. La persona afectada demana poder pagar les obres .....	11
<b>4. ASPECTES PRÀCTICS</b> .....	<b>12</b>
Com presentar una denúncia per infracció de les normes d'accessibilitat? .....	12
Com demanar una autorització administrativa? .....	14
Com presentar una demanda judicial? .....	16
<b>5. RECURSOS I ASSESSORAMENT PROFESSIONAL</b> .....	<b>20</b>
Mediació .....	20
Assessorament tècnic professional .....	20
<b>6. NORMATIVA I LEGISLACIÓ APLICABLES (RESUM DE REFERÈNCIA)</b> .....	<b>22</b>

# 1. Aspectes generals



La Llei d'accessibilitat (13/2014) i el Codi Civil recullen la necessitat que els edificis d'habitatges siguin cada cop més accessibles.

En general en les comunitats pot passar:

**A.** Que la comunitat de propietaris decideixi **per majoria** corregir els problemes d'accessibilitat.  
En aquest cas, l'acord obliga tots els propietaris (regeix el Codi Civil).

**B.** **Que a l'edifici resideixin una o més persones amb discapacitat o de més de 70 anys amb dificultats greus o impossibilitat d'accedir a la via pública o al seu habitatge**  
per culpa de les barreres existents (regeix la Llei d'accessibilitat).

En aquest cas, el **dret de les persones afectades obliga** la comunitat **a suprimir les barreres existents.**

## Els drets de les persones amb discapacitat física que són llogateres en una finca de propietat horitzontal

Els llogaters i les llogateres amb discapacitat o de més de 70 anys tenen els mateixos drets reconeguts tant a la Llei 13/2014 com al Codi Civil de Catalunya.

Quan la persona llogatera (en edifici plurifamiliar dividit en pisos amb diferents propietaris) demana adaptar els espais comuns de l'edifici, les obres van a càrrec de la Comunitat de Propietaris.

És la persona propietària de l'habitatge (ja sigui persona física o jurídica) qui assumeix el cost, tal com estableix l'art 17 de la Llei 13/2014.

Però, cal tenir en compte el concepte de **proporcionalitat** que estableix el nou Codi d'Accessibilitat de Catalunya.

Com veurem, és important tenir en compte la durada del contracte del lloguer, ja que podria ser desproporcionat realitzar obres de cost elevat o tècnicament complexes si la persona llogatera que ho demana té un contracte de lloguer de curta vigència.

El Decret 209/2023 que aprova el Codi d'Accessibilitat de Catalunya (desplegament de la Llei 13/2014) estableix els ajustos raonables i aquest principi de proporcionalitat.

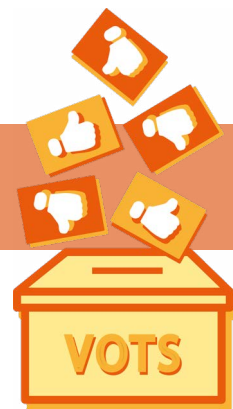
A banda, els propietaris de l'habitatge (físics o jurídics) té dret a incrementar el preu del lloguer per compensar els diners invertits, d'acord amb la normativa d'arrendaments urbans.

Aquesta guia recull les recomanacions pràctiques de l'ECOM per a les persones llogateres que vulguin demanar obres d'accessibilitat.

Al final de la guia trobareu una síntesi de les lleis esmentades en les recomanacions.

Aquest document conté actualitzacions d'acord al contingut del nou Codi d'Accessibilitat de Catalunya aprovat a través del **Decret 209/2023**

## 2. Demanar la realització de les obres



El primer pas és demanar amb un burofax la realització de les obres o les actuacions necessàries per suprimir les barreres.

L'escrit ha d'anar dirigit al propietari de l'habitatge (persona física o jurídica) o al seu administrador, El termini de resposta no està determinat per normativa, però ha de ser raonable (inferior a dos mesos).

El propietari ha de mantenir informat al llogater de les seves gestions. A continuació, el propietari (o el seu administrador), demanarà a la Comunitat de Propietaris que acordi la realització de les obres o actuacions per millorar l'accessibilitat a la següent reunió ordinària de Junta de Propietaris.

Si la propera reunió està prevista a llarg termini (en més de quatre mesos) es pot demanar fer una reunió extraordinària.

### **Important:**

Cal guardar una còpia de la sol·licitud del llogater al propietari.  
L'acord de la Comunitat de Propietaris s'ha de votar durant la reunió.

Per tant, ha de figurar a l'ordre del dia com a punt de la reunió.  
El punt no s'ha d'incloure dins del punt de prec i preguntes al final de la reunió.

### **Quina documentació hem d'aportar amb la sol·licitud?**

Abans de la reunió, es recomana demanar diferents pressupostos de les obres necessàries per fer accessible l'entrada a l'edifici o l'accés a l'habitatge (rampa, ascensor, porta d'entrada a l'edifici, etc.). Cal presentar aquests pressupostos al propietari o a l'administració de l'habitatge perquè els pugui exposar a la reunió.

## Pot la comunitat de propietaris o el propietari de l'habitatge negar-se a fer les obres?

Tot depèn del tipus d'obra.

**Ha de fer les obres** si es tracta d'un ajust raonable i compleix la condició de proporcionalitat que estableix el nou Codi d'Accessibilitat de Catalunya (Decret 209/2023).

**Poden negar-se a fer les obres** si es consideren desproporcionades.

Es considera que les obres són desproporcionades quan el cost de les obres dividit pel nombre d'entitats (habitatges i altres) i repartit durant 24 mesos (2 anys) representen unes càrregues mensuals superiors al 35% de l'IRSC mensual vigent.

Però, pel que fa als lloguers, és important la durada del contracte, Depenent del temps del contracte:

- Es consideren desproporcionades les actuacions d'obres majors quan al contracte li falten menys de 15 anys per acabar (incloent-hi les pròrrogues obligatòries) des del moment en què se sol·liciten les obres.
- Es consideren desproporcionades les actuacions d'obres menors quan al contracte li falten menys de 5 anys per acabar (incloent-hi les pròrrogues obligatòries) des del moment en què se sol·liciten les obres.

## Qui ha d'assumir el cost de les obres?

Les obres d'accessibilitat van a càrrec de la Comunitat de Propietaris. Els propietaris dels habitatges assumeixen les càrregues que els pertocuen dins la comunitat de propietaris, tal com estableix l'art 17 de la Llei 13/2014.

Els propietaris tenen dret a augmentar el cost del lloguer per compensar els diners invertits, d'acord amb la normativa d'arrendaments urbans.

Hi ha **ajudes o subvencions** per fer obres d'accessibilitat o rehabilitació. Per aquest motiu, us recomanem:

- ▷ Demanar hora amb els serveis socials i les oficines d'habitatge de la vostra localitat.
- ▷ Dirigir-vos a l'oficina d'atenció ciutadana (OAC) del vostre municipi.

Per conèixer l'actualitat d'aquestes ajudes podeu consultar la guia de recursos de l'ECOM:

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

## Quins són els terminis d'execució?

Els terminis per fer les obres són els següents:

- Si les obres compleixen els requisits d'ajust raonable i proporcionalitat, sense necessitat de demanar una subvenció de rehabilitació, el termini d'execució és d'1 any en obres menors i 2 anys en obres majors (a comptar des de l'acord de la comunitat).
- Si les obres compleixen els requisits d'ajust raonable i proporcionalitat, i tenen una subvenció de rehabilitació, el termini d'execució és d'1 any en obres menors i 2 anys en obres majors. (a comptar des de l'acord de la comunitat).

Però aquest termini quedarà interromput fins a obtenir l'ajut de rehabilitació.



- Si les obres no compleixen els requisits de proporcionalitat, la propietat vertical pot negar-se a realitzar-les. Però si compleixen els requisits d'ajut raonable, han de fer algunes obres en 1, 3 o 6 anys des de l'entrada en vigor del Codi d'Accessibilitat, segons les condicions de l'edifici.

Si ningú no ha demanat les obres ni les exigeix la normativa però la comunitat acorda fer-les per majoria simple, no ha de complir els terminis d'execució anteriors.

Nota: Si alguna persona de la comunitat té unes condicions d'ingressos baixos (segons la normativa) pot sol·licitar ampliar els terminis per fer les obres.

En aquest cas, s'ampliaran segons l'article 142.4 del Codi, amb un màxim de 10 anys.

Nota: Si l'edifici té altres problemes estructurals o segons l'informe tècnic aquests són molt greus, els terminis per fer les obres es pot ampliar perquè el cost mensual de totes les obres no superi la proporcionalitat descrita abans.

### 3. Quan NO hi ha un acord per fer les obres



Si el propietari no atén la vostra demanda, o si la comunitat no arriba a un acord, hi ha dues opcions:

#### Opció 1. Denunciar

- **Denunciar** que el propietari no ha atès la vostra demanda o **denunciar** que la comunitat de propietaris no ha arribat a un acord per realitzar les obres.

La denúncia dels fets s'ha de tramitar per **via administrativa**, i com a infracció greu de les normes d'accessibilitat si l'acord vulnera l'article 17 de la Llei d'accessibilitat 13/2014.

*Sigui quin sigui l'agent denunciat (propietari o comunitat), és important detallar els fets a la denúncia i aportar les dades de contacte de tots els agents implicats.*

- **Impugnar l'acord del propietari o comunitat de propietaris**  
També es pot presentar una demanda judicial contra la Comunitat en virtut de l'article 553-25.5 del Codi Civil de Catalunya.  
Aquesta és l'única opció per obligar realment a la Comunitat a fer les obres.

## Opció 2. La persona afectada demana poder pagar les obres

Es pot demanar l'**autorització de la comunitat (a través del propietari i amb el seu consentiment) per realitzar les obres i que la persona afectada n'assumeixi el cost.**

Ha de constar en l'acta de la reunió que s'ha arribat a aquest acord.

Per realitzar aquest tràmit cal seguir el procediment de l'article 60 de la Llei 13/2014, de 30 d'octubre.

### Si la comunitat hi està d'acord:

- Es poden fer les obres: primer cal tramitar les llicències i els permisos corresponents.
- Es poden reclamar els costos proporcionals a la comunitat la persona afectada ha de presentar una demanda judicial contra la comunitat, en virtut de l'article 553-25.5 del Codi Civil de Catalunya.

### Si la comunitat NO hi està d'acord:

- **Cal denunciar** que la comunitat no ha arribat a un acord. La denúncia s'ha de tramitar per via administrativa. Serà una infracció greu de les normes d'accessibilitat si l'acord vulnera les obligacions que recull l'article 17 de la Llei d'accessibilitat 13/2014.
- A banda, la persona afectada ha de demanar una **autorització administrativa** per realitzar les obres. **El cost, almenys inicialment, va a càrrec de la persona afectada.** (article 60 de la Llei d'accessibilitat 13/2014).
- Cal esperar la resolució del departament competent. **L'autorització administrativa substitueix l'acord de la comunitat** i permet que els sol·licitants puguin realitzar les obres necessàries.
- Si després es volen **reclamar els costos proporcionals** a la comunitat, es podrà presentar una demanda judicial contra la comunitat en virtut de l'article 553-25.5 del Codi Civil de Catalunya.

## 4. Aspectes pràctics



### Com presentar una denúncia per infracció de les normes d'accessibilitat?

Cal presentar una denúncia per escrit a l'**Àrea de Promoció de l'Accessibilitat i de Supressió de Barreres de la Generalitat de Catalunya**.

Aquest és l'òrgan de consulta en matèria d'accessibilitat de la Generalitat de Catalunya. La seva funció és promoure l'accessibilitat i la supressió de barreres per a la igualtat d'oportunitats de les persones amb discapacitat.

#### Dades de contacte:

Passeig del Taulat, 266-270

08019 Barcelona

Telèfon: 934 831 000

Correu electrònic: [accessibilitat.dretssocials@gencat.cat](mailto:accessibilitat.dretssocials@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)

Les denúncies es poden presentar presencialment a les oficines de l'Àrea, o electrònicament a través del registre específic:

[Denúncies en matèria d'accessibilitat. gencat.cat](http://denuncies.gencat.cat)

o d'entrada de documents de la Generalitat de Catalunya.

### Què ha de contenir la denúncia?

- L'òrgan al qual ens dirigim: **Àrea de Promoció de l'Accessibilitat i de Supressió de Barreres de la Generalitat de Catalunya. Nom i cognoms, DNI i domicili del denunciant.**
- **Comunitat o propietari denunciats:** dades de contacte del president/a de la Comunitat i de l'Administrador/a de la finca, o del propietari.
- **Fets:** explicar de manera resumida:
  - Que som una persona llogatera.
  - Que tenim una discapacitat.
  - Que hem sol·licitat a la Comunitat de Propietaris o al propietari fer obres d'adaptació de l'edifici, i que ho ha rebutjat.

- **Fonaments de dret:** que això vulnera les obligacions de les comunitats de propietaris recollides a l'article 17 de la Llei 13/2014 d'accessibilitat de Catalunya. Que aquesta vulneració ha de ser qualificada d'infracció molt greu de les normes d'accessibilitat (article 67.3 - F d'aquesta Llei 13/2014). Això comporta una multa que pot anar des d'un mínim de 30.001 euros fins a un màxim de 300.000 euros (conforme a l'article 68 - C de la mateixa llei).
- **Sol·licitud** per a què l'Administració:
  - Inicïi l'expedient sancionador corresponent.
  - Dicti resolució per sancionar la comunitat de propietaris per infracció greu de les normes d'accessibilitat.
  - Obligui la comunitat de propietaris a complir la llei i realitzar les obres sol·licitades.

Hem d'utilitzar el següent formulari del Departament de Treball i Assumptes Socials de la Generalitat de Catalunya:

[Denúncies en matèria d'accessibilitat. gencat.cat](https://gencat.cat)

### **Amb quina documentació hem d'acompanyar la denúncia?**

És important aportar proves de tot el que s'exposa. Això inclou:

- Còpia de les actes de les reunions de propietaris en què s'ha denegat l'obra.
- Fotografies i/o plànols de l'espai comunitari amb barreres d'accessibilitat.
- Projectes tècnics i pressupostos per a les obres demanades (si els tenim).
- Certificat de discapacitat o altra documentació per provar les dificultats de mobilitat de les persones afectades.
- Contracte de lloguer.
- Altres documents rellevants del cas.

## Què passa després de la denúncia?

L'Àrea de Promoció de l'Accessibilitat valora el cas. Quan aprecia un possible incompliment de l'article 17, escriu els responsables de la comunitat (president i administrador) o al propietari per informar-los de la normativa vigent i demanar les obres necessàries. L'Àrea pot proposar una sanció, d'acord amb la Llei 13/2014 d'accessibilitat.

Si la comunitat / el propietari no responen a aquesta petició, se segueix el procediment sancionador i es condemna a la Comunitat / el propietari a pagar una multa. En tot cas, només una resolució judicial pot obligar a executar les obres.

## Com demanar una autorització administrativa?

Cal dirigir-se també a l'Àrea de Promoció de l'Accessibilitat i de Supressió de Barreres de la Generalitat de Catalunya. Per demanar una autorització administrativa cal haver presentat ja la denúncia per infracció de les normes d'accessibilitat (vegeu el punt anterior).

## Com fem la sol·licitud?

L'autorització administrativa s'ha de demanar per escrit.

Ha de contenir:

- L'òrgan al qual ens dirigim:  
**Àrea de Promoció de l'Accessibilitat i de Supressió de Barreres de la Generalitat de Catalunya.**
- **Nom, cognoms, DNI i domicili del denunciant.**
- **Dades de contacte del president/a de la comunitat i de l'administrador de la finca.**

- **Fets:** explicar de manera resumida:
  - Que som un a persona llogatera.
  - Que tenim una discapacitat.
  - Que hem sol·licitat a la comunitat de propietaris fer obres per adaptar l'edifici i que ho ha rebutjat.
- **Sol·licitud** per a què l'Administració atorgui una autorització administrativa per realitzar les obres.

També es pot utilitzar el següent formulari del Departament de Treball i Assumptes Socials de la Generalitat de Catalunya:

[Denúncies en matèria d'accessibilitat. gencat.cat](https://gencat.cat)

### **Amb quina documentació hem d'acompanyar la sol·licitud?**

Cal adjuntar la següent informació:

- Còpia de les actes de reunions de propietaris en què s'hagi denegat l'obra.
- Certificat de discapacitat o altra documentació per provar les dificultats de mobilitat de les persones afectades
- Descripció detallada de les obres que s'han d'efectuar:
  - Fotografies i/o plànols de l'espai amb barreres d'accessibilitat.
  - Projectes tècnics i pressupostos per a les obres sol·licitades (si els tenim).
- Altres documents rellevants del cas.

### **Què passa després de presentar la sol·licitud?**

S'inicia un procés en què les dues parts (sol·licitants i la comunitat) poden aportar documents i al·legacions.

L'administració valorarà la proporcionalitat de les obres i dictarà resolució.

Si es concedeix l'autorització administrativa, aquesta substitueix l'acord de la comunitat i permet que els sol·licitants puguin fer les obres.

La despesa anirà a càrrec dels sol·licitants, però després poden reclamar per via judicial la part proporcional de la despesa a la resta de la comunitat.

## Com presentar una demanda judicial?

### Qui pot demandar?

Poden presentar la demanda judicial els propietaris, arrendataris o usufructuaris del pis.

### Qui demandem?

La Comunitat de Propietaris.

### Motiu de la demanda

Segons el Codi Civil de Catalunya, els reclamants es poden oposar a l'acord de la Comunitat de propietaris contra les obres d'accessibilitat, per dos motius:

- Perquè és contrari a les lleis (és contrari al Codi Civil de Catalunya article 553-25, i a l'article 17 de la Llei d'accessibilitat) i, per tant, un abús de dret.
- Perquè perjudica greument un dels propietaris.

### Què demanem al jutge?

Que anul·li aquest acord i obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques amb les obres o innovacions sol·licitades.

### Quins requisits hem de complir per reclamar?

- Els reclamants (o les persones amb qui conviuen o treballen) pateixen alguna discapacitat o tenen més de 70 anys.
- Els reclamants no tenen deutes pendents amb la comunitat en el moment en què es va adoptar l'acord contrari a les obres.
- La Comunitat de propietaris ha acordat rebutjar les obres i establir innovacions tècniques per suprimir les barreres arquitectòniques.



- Els reclamants han votat en contra d'aquest acord o, si no hi eren a la reunió, s'hi han oposat en un escrit dirigit al president de la comunitat en menys de 30 dies des de la notificació de l'acord.
- Les obres reclamades són raonables i proporcionades al nivell de discapacitat existent, i serveixen per aconseguir que l'immoble sigui accessible i transitable.

### **Quin termini tenim per interposar la demanda?**

Hi ha fins a un any des de la notificació de l'acta amb l'acord de la Junta de propietaris.

### **Necessitem advocat i procurador per interposar la demanda?**

Sí. El judici se seguirà pel procediment ordinari, i en aquests casos és obligatori comparèixer assistit d'un advocat i representat per un procurador.

### **Podem comptar amb un advocat i un procurador d'ofici (justícia gratuïta)?**

Sí, però ho concediran (o no) en funció dels ingressos que es tinguin. Si ho concedeixen, designaran un advocat i un procurador d'ofici, per la qual cosa el procediment serà gratuït.

Si deneguen la justícia gratuïta, caldrà contractar els serveis d'un advocat i d'un procurador.

### **Quins requisits hem de complir per tenir dret a la justícia gratuïta en aquests casos?**

Com que es tracta d'un procediment relacionat amb la discapacitat o els problemes de salut, i com que la demanda la posa la persona amb discapacitat o els representants legals, és important assenyalar que podem acollir-nos al supòsit excepcional de concessió de l'assistència jurídica gratuïta.

Segons aquesta llei, la persona amb discapacitat té dret a la justícia gratuïta si no té el patrimoni suficient i els ingressos bruts anuals per unitat familiar no superen en quatre vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM).

Aquest índex el fixa el Govern cada any en la Llei de pressupostos generals de l'Estat i és l'índex de referència per concedir ajudes o subsidis.

### **On hem de sol·licitar la justícia gratuïta?**

S'ha d'anar al Servei d'Orientació Jurídica del jutjat del municipi i explicar el tipus de judici que es vol emprendre.

Cal emplenar un formulari, i s'ha d'aportar la documentació següent:

- Fotocòpia del DNI.
- Còpia de l'acta amb l'acord de la Comunitat de Propietaris que es vol impugnar.
- Certificat de discapacitat.
- Certificat d'ingressos i retencions de l'IRPF de l'any anterior.
- Declaracions de l'IRPF de la unitat familiar.
- Cinc últimes nòmines.

Una vegada feta la sol·licitud de justícia gratuïta, el Servei d'Orientació Jurídica ha d'escriure el jutjat degà, indicant que els afectats han sol·licitat justícia gratuïta i que interposaran una demanda contra la Comunitat de Propietaris. Fins que l'expedient de justícia gratuïta no es resolgui se suspendrà el termini per fer la demanda contra els acords de la Comunitat.

## Quins tràmits segueix l'expedient?

L'expedient de justícia gratuïta passa al Col·legi d'Advocats que fa una valoració i dicta una proposta de resolució.

Després passa a la Comissió d'Assistència Jurídica Gratuïta, un organisme dependent de la Generalitat de Catalunya. Aquest organisme dicta la resolució definitiva i concedeix o denega la justícia gratuïta.

Si la proposta de resolució del Col·legi d'Advocats no és favorable, i es veu que no s'ha tingut en compte la discapacitat i es denega per superar el barem general d'ingressos –cosa que pot succeir–, convé que es posi de manifest per escrit a la Comissió d'Assistència Jurídica Gratuïta.

Una vegada concedida la justícia gratuïta, el Col·legi d'Advocats i el de Procuradors designen un advocat i un procurador d'ofici.

## Com hem de fer l'apoderament de l'advocat i el procurador?

Abans de presentar la demanda, el reclamant ha d'autoritzar l'advocat i el procurador perquè puguin actuar en nom del reclamant davant del jutjat.

Aquest apoderament pot fer-se de dues maneres:

1. Atorgant a favor seu un poder notarial, un poder general per a causes judicials. El notari cobrarà uns 30 euros pels serveis.
2. Davant del Secretari del Jutjat, en acta judicial. Caldrà anar al jutjat amb l'advocat i el procurador per formalitzar l'apoderament. És un tràmit gratuït.

## 5. Recursos i assessorament professional



### Mediació

En molts casos, el procés de supressió de barreres arquitectòniques provoca conflictes entre la comunitat.

La via judicial pot ser llarga, costosa i no resoldre el conflicte entre els veïns. Abans, aconsellem que us dirigiu al centre de mediació per facilitar el diàleg i l'empatia entre el veïnat, i aconseguir una solució conjunta i en benefici de tothom.

**Tant la Generalitat de Catalunya** (a través del Departament de Justícia), **com alguns ajuntaments** (per exemple, el del Prat de Llobregat) **tenen serveis de mediació i orientació jurídica.**

### Assessorament tècnic professional

També es pot demanar assessorament professional, tant públic com privat.

#### **Centre per a l'Autonomia Personal SIRUS**

(Departament de Treball, Afers Socials i Famílies)

Aquest centre ofereix informació i orientació sobre solucions personalitzades, productes de suport i recursos disponibles per millorar l'autonomia personal i l'accessibilitat, i així afavorir la integració social de les persones amb discapacitat i de la gent gran.

S'ha de sol·licitar hora de visita.

També és necessari portar plànols, mides o fotografies perquè ens assessorin sobre possibilitats tècniques i alternatives de solució.

Tenen molta experiència en casos de comunitats de veïns i poden conèixer casos similars que els serveixin per orientar-nos.

**Dades de contacte:**

Centre per a l'Autonomia Personal Sirius ( Departament de Treball, Afers Socials i Famílies).

Passeig del Taulat 266-270, 08019, Barcelona

Telèfon: 934 838 418 (demanar per l'arquitecta)

Correu electrònic:

[sirius.dretssocials@gencat.cat](mailto:sirius.dretssocials@gencat.cat), [sirius.bsf@gencat.cat](mailto:sirius.bsf@gencat.cat)

Web: [Centre d'autonomia personal Sirius i altres centres a Catalunya.](#)

[Departament de Drets Socials \(gencat.cat\)](#)

Fulletó informatiu:

[https://sac.gencat.cat/sacgencat/AppJava/document.jsp?doc=7\\_12051.pdf](https://sac.gencat.cat/sacgencat/AppJava/document.jsp?doc=7_12051.pdf)

Altres centres d'autonomia personal al territori:

[Altres centres d'autonomia personal al territori.](#)

[Departament de Drets Socials \(gencat.cat\)](#)

## 6. Normativa i legislació aplicables (resum de referència)



### Marc normatiu

A Catalunya, les lleis sobre obres d'accessibilitat a les comunitats de propietaris són les següents:

- Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat.
- Llei 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya.
- Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'Accessibilitat de Catalunya.

La **Llei d'accessibilitat** estableix:

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

- 1.** Les zones comunes dels edificis plurifamiliars on resideixen persones amb discapacitat, o persones més grans de 70 anys, han de tenir les condicions d'accessibilitat adequades (a les seves necessitats d'accés a l'habitatge, de comunicació i d'interacció) que siguin tècnicament possibles.  
La comunitat de propietaris, o el propietari únic de l'edifici, han de fer i pagar les actuacions i les obres d'adequació.
- 2.** Les obres s'han de fer ràpid en relació amb el greuge a les persones afectades.  
En tot cas, els terminis per fer aquestes obres:
  - 1 any, si són obres menors,
  - 2 anys, si són obres majors.Es compta a partir de la data de l'acord de la comunitat de propietaris o de la data de notificació de la resolució administrativa / judicial.
- 3.** El termini per a les obres majors es pot ampliar si algun dels propietaris de la comunitat justifica que el cost d'aquestes obres supera el 33% dels ingressos anuals de la seva unitat familiar, i que aquests ingressos són inferiors a 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (o índex que el substitueixi).

### **Article 3.** Definicions

- o)** Ajustos raonables: mesures físiques, socials i actitudinals que faciliten l'accessibilitat o la participació d'una persona amb discapacitat en igualtat de condicions que la resta de ciutadans. S'han de realitzar d'una manera eficaç i pràctica, i sense que comportin una càrrega desproporcionada.
- p)** Proporcionalitat: millores d'accessibilitat amb costos o càrregues justificades, amb els criteris següents:
  - Primer. Els efectes discriminatoris que comportaria per a les persones amb discapacitat que la mesura no es prengué.
  - Segon. Les característiques de la persona, entitat o organització que ha de prendre la mesura.
  - Tercer. La possibilitat d'obtenir finançament públic o altres ajuts.

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

- 1.** Si els propietaris, els titulars d'un habitatge o les persones amb qui conviu, tenen alguna discapacitat i no obtenen l'acord de la comunitat o l'autorització del propietari per executar obres d'accessibilitat, poden demanar al departament competent que hi intervingui.
- 2.** En tots els casos, el procediment de 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.
- 3.** Per realitzar les obres, els interessats poden demanar ajuts o subvencions.
- 4.** La intervenció administrativa del departament és obligatòria. També s'han de tramitar les llicències i els permisos d'obra.

## **Article 67.** Tipificació de les infraccions

### **3.** Són infraccions molt greus:

f) Incomplir les condicions d'accessibilitat o els ajustos raonables establerts per aquesta llei i per la normativa, si impedeix les persones amb discapacitat accedir lliurement al territori, a l'edifici, als transports, als productes, als serveis o a les comunicacions i de gaudir-ne amb seguretat.

## **Article 68.** Sancions

**c)** Infraccions molt greus: des d'un mínim de 30.001 euros fins a un màxim de 300.000 euros.

## **Article 69.** Criteris de classificació de les sancions

**1.** La quantia de les sancions és proporcional a la gravetat de la infracció i la sanció o les sancions.

Es consideren especialment els criteris següents:

- a) La intencionalitat de la persona infractora.
- b) La negligència (deixadesa) de la persona infractora.
- c) El frau o la connivència (complicitat) en el frau.
- d) L'incompliment de les advertències prèvies.
- e) Els ingressos de l'empresa o l'entitat.
- f) El nombre de persones afectades.
- g) La permanència o caducitat dels efectes de la infracció.
- h) La reincidència per haver comès en menys d'un any una infracció similar (declarada per resolució ferma).
- i) L'alteració social produïda per conductes discriminatòries o d'assetjament, per incomplir les condicions d'accessibilitat o per l'incomplir el deure de supressió de barreres a l'accessibilitat.
- j) El benefici econòmic de la persona autora de la infracció.
- k) El reconeixement de culpa, la disculpa o les accions reparadores per part de la persona infractora.



l) L'especial vulnerabilitat o el risc d'exclusió social de les persones afectades, sigui per la seva discapacitat, sigui per la dificultat o impossibilitat de tenir autonomia personal o de prendre decisions lliurement, sigui perquè a la discapacitat se sumen altres factors de possible vulnerabilitat, com pot ser el cas de les dones, els infants o la gent gran amb discapacitat o el cas de les persones amb discapacitat que viuen al medi rural.

2. Si una infracció implica necessàriament cometre altres infraccions, s'ha d'imposar la sanció que correspon a la infracció més greu.

#### **Article 70.** Sancions accessòries

1. Cometre tres infraccions per ús fraudulent de la targeta d'aparcament de persones amb discapacitat en un any pot comportar una sanció econòmica, la retirada de la targeta i la suspensió durant un període d'entre 12 i 24 mesos. La durada de la retirada depèn dels criteris de les sancions de l'article 69.
2. Si les infraccions són greus o molt greus, els òrgans competents poden proposar, a més de la sanció, prohibir rebre ajuts oficials. Per exemple, subvencions o altres ajuts promoguts o concedits per l'administració sancionadora. Aquestes prohibicions poden durar 1 any com a màxim per infraccions greus, i 2, en el cas de les molt greus.
3. Si les infraccions són molt greus, els òrgans competents poden proposar també suspendre de manera total o parcial els ajuts oficials concedits per l'administració sancionadora. Per exemple, ajuts reconeguts o demanats en el sector d'activitat de la mateixa infracció.
4. Cometre una infracció molt greu per part de les institucions que presten serveis socials pot comportar inhabilitar-la per prestar serveis socials, tant per a les persones físiques com jurídiques, per un termini màxim de 5 anys.

#### **Article 74.** Procediment sancionador

- 1.** Les infraccions i les sancions sobre accessibilitat es regeixen pel procediment sancionador general de la normativa.
- 2.** Si l'òrgan competent considera que una altra administració pública s'ha d'encarregar de la sanció, li ha de trametre l'expedient.
- 3.** Si en la fase d'instrucció s'aprecia un possible delicte o falta, s'han de passar les actuacions al ministeri fiscal. L'expedient se suspèn fins que l'autoritat judicial dicti la resolució.
- 4.** Abans d'iniciar un procediment sancionador per incomplir les condicions d'accessibilitat, les mesures d'ajustos raonables, o la manca de manteniment dels elements d'accessibilitat, l'administració competent pot demanar a l'interessat que repari la irregularitat. Li ha d'atorgar un termini perquè ho pugui fer. Si la persona interessada no ho compleix, s'inicia un procediment sancionador.

#### **Article 75.** Òrgans competents

- 1.** Els òrgans competents per iniciar i resoldre els expedients sancionadors protegits per aquesta llei són els següents:
  - a) L'alcalde del municipi on té lloc la infracció, en el cas de les infraccions lleus d'ús fraudulent d'una targeta d'aparcament per a persones amb discapacitat.
  - b) L'alcalde del municipi que ha expedit la targeta d'aparcament per a persones amb discapacitat, pel que fa a la sanció accessòria (article 70.1).
  - c) El secretari general del departament competent en promoció de l'accessibilitat, pel que fa a les infraccions greus i per a les lleus no incloses en les lletres a i b.
  - d) El conseller del departament competent en promoció de l'accessibilitat, pel que fa a les infraccions molt greus.
  - e) El Govern, per mitjà d'un acord, pel que fa a les infraccions molt greus amb sanció superior a 200.000 euros.

2. Si les infraccions d'aquesta llei poden constituir també una infracció tipificada en una altra norma sectorial, els òrgans competents per iniciar i resoldre l'expedient sancionador són els que estableixi la norma esmentada, d'acord amb l'article 66.3.
3. La instrucció dels expedients sancionadors protegits per aquesta llei correspon als òrgans que tinguin aquesta funció en les estructures orgàniques del departament competent per matèria o ens local.  
Si no n'hi ha, el secretari general del departament o l'alcalde designaran la persona responsable.
4. Els òrgans que poden resoldre procediments sancionadors també poden ordenar restaurar el mateix procediment.  
Però si les mesures de restauració i les sancionadores s'adopten en procediments separats, ho ha de resoldre el director general competent en la matèria.
5. El departament competent en promoció de l'accessibilitat, pot actuar abans de la fase d'instrucció dels expedients sancionadors que són competència de la Generalitat.

D'altra banda, el **Codi Civil de Catalunya** estableix:

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

2. Els acords s'adopten per majoria simple dels propietaris que han participat en cada votació.  
Aquests han de representar, alhora, la majoria simple del total de quotes de participació, per acords sobre:
  - a) Obres o establiment de serveis per suprimir barreres arquitectòniques o instal·lar ascensors (encara que l'acord comporti la modificació del títol de constitució i dels estatuts
  - o encara que les obres afectin l'estructura o la configuració exterior).

5. Si els propietaris o els titulars d'un dret possessori sobre el pis, les persones amb qui conviuen o treballen, tenen alguna discapacitat o són més grans de 70 anys, i no aconsegueixen els acords de 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. Aquestes innovacions han de ser raonables i proporcionades, per aconseguir que l'edifici sigui accessible o transitable.

Actualment, el **Reial decret Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer** estableix:

**Títol II.** Mesures de reforma del règim de propietat horitzontal

**Article segon.** Modificació de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

**Un.** Es modifica la lletra f) de l'article Novè.1, que inclou:  
La quantitat del fons de reserva de la comunitat no pot ser inferior al 10% de l'últim pressupost ordinari.

**Dos.** Es modifica la lletra b) de l'article Deu.1, que inclou:  
També serà obligatori realitzar aquestes obres quan les ajudes públiques a les quals la comunitat pugui tenir accés aconsegueixin el 75% de l'import.

Finalment, el **Codi d'Accessibilitat de Catalunya** estableix:

Al **CAPÍTOL 7: Gestió de l'accessibilitat**, es regulen tots els procediments de sol·licitud, proporcionalitat i terminis per executar els articles següents:

### **SECCIÓ PRIMERA Edificis plurifamiliars**

**Article 139** Consideracions respecte a les obres

**Article 140** Propietat horitzontal. Gestió de sol·licituds

**Article 141** Propietat horitzontal. Proporcionalitat de les obres

**Article 142** Propietat horitzontal. Terminis d'execució de les obres

**Article 143** Propietat horitzontal. Habitatges en règim de lloguer

**Article 144** Propietat horitzontal. Ús diferent d'habitatge

**Article 145** Edifici plurifamiliar de propietat individual en règim de lloguer. Gestió de sol·licituds

**Article 146** Edifici plurifamiliar de propietat individual en règim de lloguer. Proporcionalitat de les obres

**Article 147** Edifici plurifamiliar de propietat individual en règim de lloguer. Terminis d'execució de les obres

**Article 148** Autorització administrativa

**Article 149** Aparells elevadors amb ús restringit

**Article 150** Ocupació d'espais d'ús privatiu

**Article 151** Compliment dels paràmetres urbanístics



**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)

**Text:** ECOM

**Adaptació a Lectura Fàcil:** Associació Lectura Fàcil

**Maquetació:** Carme Guiral

**Il·lustracions:** Susanna Paredes

**Portada:** Carol Bernabeu

Aquest recurs s'ha elaborat partint de la normativa i legislació vigent a Catalunya. Si considereu que podem incloure més informació d'utilitat, contacteu amb ECOM per correu electrònic: [supportaccessibilitat@ecom.cat](mailto:supportaccessibilitat@ecom.cat).  
Gràcies!

Amb el suport de

 Generalitat de Catalunya  
**Departament de Drets Socials**

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



Aquesta publicació està subjecta a llicències Creative Commons  
Reconeixement-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.  
Per veure una còpia d'aquesta llicència, visiteu  
[https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es\\_ES](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es_ES)

