

AJUSTES RAZONABLES EN ACCESIBILIDAD

La normativa actual, tanto la propiamente dicha de accesibilidad, Real Decreto Legislativo 1/2013, como la que la trata transversalmente, Ley 8/2013, definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes del 4 de diciembre de 2017.

El [Real Decreto Legislativo 1/2013](#), de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, establece en la disposición adicional tercera, el **4 de diciembre de 2017** como la fecha máxima en la que todos los edificios deberán cumplir con estas condiciones del Código Técnico de Edificación. Es decir, todos los edificios deberán cumplir en la mayor medida posible dentro de sus condicionantes de partida el DB SUA.

Este documento básico, en todas sus secciones, no solo la de accesibilidad, será el guión a seguir para conseguir implantar el mayor grado de adaptabilidad en el edificio.

Esta ley de derechos de personas con discapacidad se basa en la definición de la Convención Internacional de los Derechos de las Personas con Discapacidad de la ONU, relativa a la definición de **los ajustes razonables son:**

“las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas, que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular, para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales”

Siguiendo este criterio, el [Real Decreto Legislativo 1/2013](#) en su artículo 2, apartado m), indica y concreta lo que son estos **ajustes razonables:**

“son 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 las demás, de todos los derechos”

A partir de este momento surge la duda de cómo cuantificar la “carga desproporcionada”. Para resolver esta cuestión, la [Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana](#), concreta en su artículo 2, apartado 4, que se entiende por ajuste razonable:

*“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. 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. 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 doce mensualidades ordinarias de gastos comunes**”.*

Por tanto, a modo de resumen, antes del 4 de diciembre de 2017 deberán estar ejecutados los ajustes razonables, que se cuantifican en 12 mensualidades de gastos comunes, más las posibles ayudas, obligando a todos los propietarios a su realización.

En caso que el importe de la medida de mejora supere esta cantidad, el/los interesados en la misma, podrían aportar la diferencia y considerarse la misma como ajuste razonable, al entrar en ese margen de 12 mensualidades.

A partir de este momento toda la comunidad de propietarios tiene la obligación de afrontar el coste de esos ajustes razonables.