

## Consulta 23-09/07 a la COMISIÓN DE ACCESIBILIDAD APAREJADORES MADRID

Sobre la información necesaria a transmitir a una Comunidad de Propietarios para estimar obligatoriedad y opciones a elegir para salvar un “pequeño desnivel” en el acceso a la plataforma de ascensores de un edificio en Comunidad de Propietarios.

(caso )

Septiembre 2023



tiempo de lectura 15”

1ª versión, 230907

Revisión 230913



## Contenido

La CONSULTA: .....	2
Sobre la OBLIGATORIEDAD de las obras de adaptación.....	3
Los ajustes razonables.....	3
Las CONSECUENCIAS de la “no ejecución” .....	5
Los requisitos CTE-DB.SUA2.....	6
Las opciones de diseño y los criterios de elección.....	7
Otras posibles (no) soluciones.....	10
Otras actuaciones necesarias.....	10
El acuerdo de la junta de propietarios.....	11
La solicitud de un técnico especialista.....	12
CONCLUSIONES.....	12
Para ampliar información.....	13

Se ha recibido (Sep 2023) en el buzón de la Comisión de Accesibilidad del Colegio de Aparejadores de Madrid la siguiente consulta

### La CONSULTA:

*Soy el Arq. técnico colegiado nº [REDACTED] de Madrid.*

*Hice un I.E.E. a una comunidad de Propietarios y tiene un portal con una escalera de 6 peldaños, ya lo indiqué en el Informe y la Junta municipal le manda a la Comunidad que tome medidas.*

*Por otra parte, la cabina del ascensor es de 65x 120 cm.*

*Barajo la posibilidad de colocar un mini-ascensor vertical, o una plataforma de las que suben por una pared de modo inclinado.*

*Necesito saber si la comunidad es libre de elegir cualquiera de las dos opciones, o si desde el Ayuntamiento me exigirán una u otra.*

**Quiero tener toda la información en mi mano para trasladársela a la Comunidad de Prop.. Y que tomen la decisión correcta.**



## Sobre la OBLIGATORIEDAD de las obras de adaptación

Un requerimiento municipal es una estupenda razón para acometer las obras de adaptación del edificio a las condiciones de accesibilidad, aunque – aun así – suele haber cierta polémica en las Comunidades de vecinos que **vamos a argumentar** para poder aclarar la situación en la que se encuentran.

A nivel “general”, se debe considerar la Ley estatal del Suelo ([RDL 7/2015, de 30 de octubre, TRLSRU](#)), que establece cuales son las “**obligaciones**” de los propietarios de los inmuebles e indica este texto literal que se reproduce.

*Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.*

*1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:*

*.../...*

*b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos USOS*

(los enfatizados en el texto no son originales)

**Es decir, forma parte de las obligaciones de todo propietario de una edificación conservarlo en las condiciones de accesibilidad reguladas por la Ley del Suelo y otras leyes que regulen los usos.**

## Los ajustes razonables

Es común discutir sobre si un coste es o no un “coste razonable” en función de lo que para cada uno de nosotros lo sería. La RAE establece como razonable aquello que es “*Adecuado, conforme a razón; o Proporcionado o no exagerado*”, lo que deja un amplio margen a la polémica.

Para estudiar este aspecto nos vamos a fijar en algo menos poético y más concreto como lo para la **Ley del Suelo** y para la **Ley de Propiedad Horizontal** es un “**ajuste razonable**” – en la primera nos define cuales son los aspectos a considerar para calcular esos “ajustes razonables” (nos viene a definir que será “razonable” y qué no lo será); mientras que la segunda, al menos para el caso de viviendas, nos fija económicamente su cuantía.

La Ley del Suelo ([RDL 7/2015, de 30 de octubre, TRLSRU](#)) establece el criterio para determinar lo que es un “ajuste razonable” (la le lo llama “coste proporcionado”

*Artículo 2*

*5. Ajustes razonables: 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.*

Es decir, es necesario “valorar” no solo el coste económico, sino, también, cual es la repercusión de **los efectos discriminatorios** que no tomar una medida de eliminación de barreras arquitectónicas puede tener sobre determinado usuario (de hecho, no hacerlo elimina su libertad de disponer y hacer un uso seguro y efectivo de una vivienda, espacio edificado, servicio o puesto de trabajo) que ya de por sí es un derecho fundamental y reconocido por la legislación a nivel de “[Constitución Española](#)” y “[Ley General de los Derechos de las Personas \(con discapacidad\)](#)”, derecho que se sería negado por el responsable del mantenimiento del inmueble en caso de no acometer las adaptaciones necesarias.

**Además, la ley añade una tercera consideración, - el marco socioeconómico en el que se desenvuelve la situación.** “.../... *la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y .../...* “. Habría que considerar, pues, además, el contexto socioeconómico del que – en este caso - no disponemos de datos. El legislador ha puesto el foco en que no será el mismo esfuerzo para una pequeña comunidad en el extrarradio o un inmueble en alquiler de una modesta sociedad que si se trata de una gran comunidad, o está emplazada en una zona determinada de la ciudad (el IBI puede dar una pista) o si el propietario es una corporación o entidad pública.

Y – para terminar – **la cuarta y última consideración** “.../...*la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda*“ (o financiación). Vemos entonces que, la **Ley del Suelo** ([RDL 7/2015, de 30 de octubre, TRLSRU](#)) añade que para determinar **si una carga es o no desproporcionada**, se deben considerar- también - “**la posibilidad que se tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda**”, es decir **basta con que exista la sola “posibilidad” de obtener financiación o ayuda** como para considerar esto en el cálculo de un ajuste para considerado como “económicamente razonable” si las cuotas anuales no sobrepasan ese límite y no si el monto total de las obras es superior o si efectivamente se ha optado por la formalización de esa financiación o ayuda.

De hecho, prácticamente siempre se puede optar a la vía de la financiación o ayudas oficiales.

¿y cuál es el límite?. Respecto del cálculo económico, nos tenemos que referir a la [Ley de Propiedad Horizontal](#) (Ley 49/1960, de 21 de julio) que DEFINE muy concretamente los ajustes razonables desde el punto de vista de la cantidad, coste o inversión, a realizar **como el equivalente a una anualidad de los gastos de Comunidad**, que es exclusivamente el aspecto considerado por la mayoría de los técnicos a la hora de calificar un coste/inversión como “razonable/no razonable”, pero insistimos en valorar – igualmente – los costes sociales de la no adopción de esta medida para poder disponer de una **evaluación completa**.

Como hemos visto, para considerar si un coste es o no menor que una anualidad hay que estudiar **la posibilidad** de obtener ayudas (restarían del importe total) y la posibilidad de obtener financiación (si el importe se puede pagar en varias anualidades, será el importe de una anualidad el que hay que estimar en el cálculo. Fíjese que el texto legal cita la “posibilidad”. Que exista la posibilidad de ayudas o financiación es suficiente como para



considerarlo en el cálculo se obtenga o no de forma concreta en un determinado periodo o con un determinado proveedor.

Dicho esto, **habría pues que poner en una balanza, por un lado, los costes económicos** de la adaptación o eliminación de la barrera arquitectónica, y los posibles perjuicios que esa adaptación pudieran acarrear a terceros, **y por otro, los “efectos discriminatorios”** a los que se somete a una persona que no puede acceder – como el resto de los mortales – a algo tan importante como puede ser su propia vivienda, su puesto de trabajo, su opción de ocio... etc.

**Para considerar si un determinado “ajuste” es un “ajuste razonable”, o no, es necesario estudiar:**

- 1- El montante económico**
- 2- Los efectos discriminatorios que su no adopción pueden tener sobre los usuarios**
- 3- Las circunstancias socioeconómicas en que se desenvuelve el problema**
- 4- La posibilidad de obtener financiación y ayudas económicas.**

## **Las CONSECUENCIAS de la “no ejecución”**

---

España es un país mediterráneo y siempre parece necesario conocer no solo la ley, sino también, las consecuencias (palo y zanahoria) de no cumplirla.

La [Ley de Derechos de las Personas con discapacidad](#) (RDL1/2013, de 29 de noviembre TRLGDPDIS) establece el mismo criterio ya expuesto de la Ley del Suelo para definir los ajustes razonables e incluye un apartado de “**infracciones y sanciones**”.

Esta Ley ( la ley de derechos) define como “**sujeto**” de la **infracción de forma solidaria** a las personas **físicas o jurídicas privadas** que incurran en acciones u omisiones citando como “*responsables subsidiarios o solidarios*” a *aquellas personas físicas y jurídicas privadas por el incumplimiento de las obligaciones que conlleven el deber de **prevenir** la infracción administrativa cometida por otros*. Obsérvese que no solo se refiere a copropietarios que (de mala fe o no) obstaculicen la toma de acuerdos, sino que el papel del administrador de fincas, la responsabilidad del Presidente de la Comunidad y de la propia Comunidad, (o quién sea el propietario del inmueble) están incluidos en este apartado.

El texto legal cita como sanciones “muy graves”

- b) **El incumplimiento de las exigencias de accesibilidad**, así como la **negativa a adoptar las medidas de ajuste razonable**, a que se refiere el artículo 66 así como en sus normas de desarrollo.*
- c) **El incumplimiento de un requerimiento administrativo** específico que formulen los órganos competentes para el ejercicio de las competencias necesarias para dar cumplimiento a las previsiones de esta ley.*
- d) **Cualquier forma de presión ejercida sobre la persona con discapacidad** o sobre otras personas físicas o jurídicas, que hayan entablado o pretendan entablar cualquier clase de acción legal.*



La Ley de Derechos de las Personas con Discapacidad también establece la posibilidad de que la persona con discapacidad que haya sufrido una conducta discriminatoria **reciba una indemnización por los daños y perjuicios** recibidos ya sea por el retraso en la adopción de las medidas o por la inacción de no adoptarlas.

En cuanto a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, no hay gran cosa después de la publicación de las leyes de Derechos, Ley del Suelo y Le y de las 3R, (años 2013 y 2015) pero, en la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2011 (poco antes de la publicación de estos textos) ya establece que *“La circunstancia de que las edificaciones que ofrecen un uso, efectivamente residencial para la accesibilidad y movimiento de sus propietarios para la integración de instalaciones, constituye un hecho que no se debe cuestionar.”*

Las Comunidades de Propietarios se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal, y es en este campo en el que suele analizarse esta cuestión, pero no debe olvidarse que el resto del ordenamiento jurídico también regula derechos y obligaciones que afectan a todas las personas.

## Los requisitos CTE-DB.SUA2

---

¿Estamos ante un edificio con licencia de obras anterior a la publicación del CTE-DB.SUA (septiembre 2010)?

Por el tono de la consulta y la existencia de esos 6 peldaños que suelen salvar el desnivel provocado por la antigua necesidad de ejecución de un foso de casi un metro de profundidad para los ascensores, damos por hecho que es así, y – por lo tanto – será de aplicación el documento de apoyo **DB-SUA /2** sobre la **“aplicación efectiva de las condiciones de accesibilidad en “edificios existentes” que establece ciertas “tolerancias”** a los requisitos “mínimos” establecidos en el DB-SUA.

El documento (SUA/2) establece lo que denomina **“condiciones básicas de accesibilidad”** que se deben de aplicar – en cualquier caso – a lo que denomina “edificios existentes” que son aquellos con solicitud de licencia anterior a 12 de septiembre de 2010.

Las “condiciones básicas de accesibilidad” agrupa un número determinado de aspectos de los apartados;

- SUA-1
  - Mesetas de escaleras
  - Pasamanos
  - Rampas e itinerarios accesibles (pendientes, tramos, mesetas, pasamanos)
- SUA-2
  - Impacto con elementos fijos
  - Impacto con elementos difícilmente perceptibles
- SUA-3
  - Riesgo de aprisionamiento
- SUA-4
  - Alumbrado normal en zonas de circulación

- SUA-7
  - Señalización
- SUA-9
  - Toda la sección (insisto dice TODA LA SECCIÓN)
- SI-3
  - Puertas de evacuación
  - Señalización de medios de evacuación
  - Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio
  - Dotación de instalaciones de protección contra incendio

Como se puede apreciar, las “**condiciones básicas de accesibilidad**” van mucho más allá del concepto de “accesos” y “desniveles” (#accesibilidad es #MasQueRampas) e incluye aspectos relacionados con la posibilidad de realizar **una utilización segura y autónoma de las instalaciones y del EDIFICIO por todo tipo de personas.**

El documento, también establece algunos criterios específicos para la instalación de “**mejoras de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles**” que quedaron fuera del documento general DB-SUA que solo contempla los accesos “a nivel” o con rampas (o ascensores en su caso) y establece criterios para instalar “**plataformas elevadoras**”, “**plataformas salvaescaleras**” y “**ascensores**” con sus requisitos y dimensiones mínimas.

La consulta que nos ocupa hace hincapié en las características de instalación de una plataforma elevadora, aunque como se puede apreciar en el listado anterior, las condiciones que se deben contemplar al hacer el estudio de accesibilidad del edificio (IEE que cita el compañero), van algo más allá que el “desnivel en el portal”.

Veamos las posibilidades para las “**mejoras de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles**”:

## Las opciones de diseño y los criterios de elección.

---

El documento de apoyo del CTE, define los “criterios generales” de diseño que serán, por este orden:

*La solución preferente para adecuar el **acceso es trasladarlo donde el desnivel con la vía pública sea menor.** Cuando exista ascensor pero no esté comunicado con el espacio exterior de la parcela del edificio o con la vía pública mediante un itinerario accesible, **puede plantearse la modificación de la cota de desembarco del ascensor para alcanzar dicho nivel.***

*Cuando la solución a nivel no sea posible, se puede disponer un itinerario accesible que incluya una rampa,*

*Cuando no sean posibles las soluciones fijas anteriores y se justifique su no viabilidad, se puede considerar como primera opción alternativa la instalación de una plataforma elevadora vertical*

*En circunstancias excepcionales, cuando se justifique la no viabilidad de las opciones anteriores, se **puede considerar como segunda opción alternativa la instalación de una plataforma elevadora inclinada** (salvaescaleras), siempre que no entre en conflicto con las condiciones exigibles de evacuación y uso de la escalera.*

Es decir, Los criterios de diseño de un itinerario accesible son:

### PRIMERO – EL ACCESO A NIVEL –

El ascensor tiene **parada a nivel** al que (o desde el cual) queremos acceder.

Sobra decir que esta condición es aplicable a todo proyecto de obra nueva, razón más que suficiente para que en el documento CTE-DB-SUA, no aparezcan referencias a “plataforma elevadora” o “plataforma salvaescaleras”. Simplemente no son necesarias.



Lo primero que debemos hacer (en un edificio existente) es estudiar la posibilidad de modificar el acceso para que el ascensor tenga un foso suficiente (que hoy en día es apenas unos 30cm en la mayoría de los casos) y su parada inferior coincida con el nivel de la calle.

Una mínima investigación sobre la solución constructiva que adoptó el diseñador del edificio suele ofrecer un resultado favorable y – aunque la solución aparece como “muy aparatosa” hay que considerar que libera a la Comunidad de costosos gastos de mantenimiento futuros y ofrece una solución realmente inclusiva.

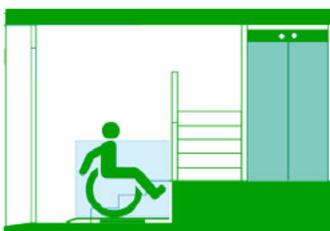
### SEGUNDO – LA RAMPA

Si la solución anterior no es posible (debe justificarse en el proyecto que redacte el técnico), el itinerario accesible deberá incluir **una rampa**, rampa que debe cumplir las condiciones de “rampa accesible” que no son pocas pero excede del objetivo de este escrito.



Ésta es una magnífica solución para pequeños desniveles, pero un desnivel de 6 u 8 peldaños suele llevar a un desarrollo de rampa en horizontal (más de 10 metros) que no es fácil encajar en la mayoría de los edificios existentes.

### TERCERO – LA PLATAFORMA ELEVADORA (vertical)



Si no es posible ninguna de las opciones fijas anteriores (debe justificarse su no viabilidad por un técnico) se puede considerar la instalación de **una plataforma elevadora vertical**.

Éste tipo de plataformas – aunque no son baratas – pueden llegar a ofrecer soluciones en las que la utilización sea “autónoma” (recordar que es una de las condiciones de las soluciones de accesibilidad) y es la “última” de las recomendadas por el documento de apoyo del CTE.

### CUARTO – LA PLATAFORMA SALVAESCALERAS (inclinada)



Como es posible que incluso la plataforma vertical no sea posible de instalar, y **SOLO en circunstancias excepcionales** y cuando se justifique la **no viabilidad** de las soluciones anteriores, el CTE nos permite considerar la opción de **una plataforma elevadora de guía inclinada** (salvaescaleras)



Por el contrario de lo que ocurre en las soluciones 1, 2 y 3, la “plataforma salvaescaleras” tiene la particularidad de que su utilización es para uso de personas que estén instruidas en su manejo y se debe garantizar que existirá supervisión y asistencia en su utilización.

Es decir, **no es una solución que ofrezca autonomía** de utilización (¿discriminación?) para el usuario y no puede ser utilizada sin la supervisión por parte de una persona entrenada en su manejo,.

Como vemos su utilización se complica cuando la instalación se realiza en una Comunidad de Propietarios en la que – siendo responsable la comunidad de propietarios – el usuario será, generalmente un miembro de la propia comunidad, pero también una persona visitante. En cualquier caso, será necesario que la Comunidad garantice que la utilización de la plataforma se realizará con supervisión y asistencia y que esa supervisión se realiza por persona con la suficiente formación. Digamos pues que en Comunidades de Propietarios o en edificios en propiedad vertical, no quedará otra que disponer de un “certificado de formación” a nombre de la persona que asistirá al usuario y el compromiso, también firmado, de que el usuario siempre realizará la utilización con la supervisión adecuada (un lio). Esto no suelen contarlos los instaladores de plataformas, pero sin este protocolo, cualquier incidente en el uso de la plataforma puede terminar en una reclamación de daños al titular de la instalación, la Comunidad, Propietarios (o el propietario del edificio), que asume el riesgo.

Nos vamos a extender un poco en las características de este tipo de solución para que se consideren todos sus aspectos a la hora de tomar una decisión.

La plataforma salvaescaleras, tiene también algunas características técnicas especiales que se deben cumplir (norma UNE de obligado cumplimiento).

- Cuando la instalación de la plataforma salvaescaleras se realice lejos del punto de atención (portería, punto de vigilancia o conserjería), deberá instalarse un pulsador de llamada para solicitar esa atención
- Es necesario justificar que no se modifican las condiciones de evacuación del edificio ni se afecta el normal funcionamiento de la escalera.
- El dispositivo **debe estar señalizado** para que sea localizado por los usuarios.
- En la plataforma figurará **una placa con sus características, la carga máxima admisible**, el tipo de silla de ruedas, si admite su utilización por parte de otros usuarios y las instrucciones de uso y esquema de funcionamiento mediante pictogramas.
- Como quiera que este tipo de mecanismos es sólo adecuado para su uso por personas que estén instruidas en su manejo o donde se pueda **asegurar que existe supervisión y asistencia** en su utilización, sus controles deben prevenir el uso no autorizado, por ejemplo mediante llave que estará en posesión de la persona autorizada. (no es de uso autónomo por parte del usuario)
- Se debe garantizar que el movimiento de la plataforma elevadora inclinada en todo su recorrido sea siempre visible por el usuario a pie, de forma que pueda advertir el peligro y dispondrán de **señales auditivas y luminosas durante todo su recorrido** que deben activarse antes de que el movimiento tenga lugar.
- Debe **disponer del asiento plegable** dado que en caso contrario se impediría su uso a usuarios con otras discapacidades físicas.



- Se debe garantizar la correcta iluminación en todo el recorrido, embarque y desembarque (alumbrado de emergencia)

## Otras posibles (no) soluciones

---

### Sillas salvaescaleras de anclaje lateral



Las sillas salvaescaleras, **no son una solución de accesibilidad admisible** por el CTE, ni por el documento de ayuda, aunque podría suponer el algún caso una “mejora razonable de las condiciones de accesibilidad”. (y es posible su planteamiento en el interior de viviendas unifamiliares)

sencilla.

Apenas afectaría a la anchura de paso de la escalera y no modifica la estructura de la misma por lo que es posible que la tramitación sea más

### Grúas de techo



Las grúas de techo tienen los mismos inconvenientes de las “sillas salvaescaleras” con la ventaja de que la afección al ámbito de la escalera es aún menor.

## Otras actuaciones necesarias

---

Como hemos visto en el apartado del CTE, la **Accesibilidad Universal** de un edificio no es solo una cuestión de rampas y desniveles, sino que es una cuestión de estudiar la posibilidad de **utilizar los espacios e instalaciones del edificio por TODAS las personas** sea cual sea su condición física, estado de salud, talla o edad y que eso se haga en condiciones de **IGUALDAD, AUTONOMÍA y SEGURIDAD**.

Hay otras cuestiones en el edificio que se deben contemplar en el proyecto a estudiar para este caso como – AL MENOS – son:

### Portero automático

Este equipo debe emplazarse en una **situación** (fachada o jamba) y a una **altura** que sea accesible para una persona de baja estatura y/o usuaria de silla de ruedas, pero – además – un sistema de portero automático debe **disponer de botonadura adecuada**, (tamaño y rotulación de la botonera); **estar dotado de bucle magnético** que permita utilizarlo por personas usuarias de audífono o implante coclear; y estar **señalizado claramente** y con caracteres legibles en tipografía **arábica y en braille** para que pueda ser leído y entendido por personas con baja visión o ciegas.

### Extintores

Se deben situar a una altura máxima de 120cm sobre el nivel del suelo terminado (SST) y señalizar según la normativa CTE-DB.SI en portal y rellanos.

### Buzones

Se deben situar a una altura de manera que – al menos – el 30% de los casilleros queden a una altura <120cm SST y disponer de la rotulación adecuada y un sistema de apertura fácil.

### Iluminación de emergencia y señalización

Es necesario dotar de iluminación de emergencia a la salida, el zaguán exterior (rampa) y los desniveles interiores y exteriores. (cada desnivel)

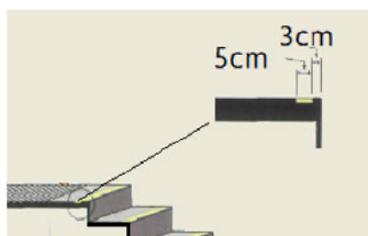
### Pasamanos y rodapié

Rampas y tramos de escaleras deben disponer de pasamanos de doble altura.

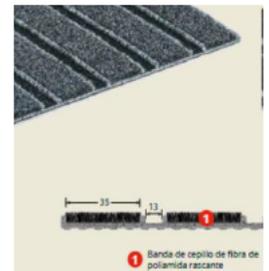
### Pavimentos

Los pavimentos deben ser de calidad antideslizante. CLASE1 en general, CLASE2 en rampas y peldaños y CLASE3 en exteriores y en la “zona de transición2 (primeros 6 metros entre exterior e interior).

La transición entre exterior e interior debe protegerse, alternativamente,



con un **felpudo de lama metálica** (o cualquier otro que no sea blando) que permita el secado de ambos pies (180/200cm de largo) y todo el ancho del paso o – en caso de no instalar felpudo– reforzar un grado la resbaladidad de un tramo de, al menos, seis metros en el interior (pasar de CLASE1



a CLASE2 o de CLASE2 a CLASE3 prácticamente en todo el portal).

Por lo tanto, nuestra recomendación para dar respuesta a esta consulta será:

**La Comunidad debe recurrir a un técnico en arquitectura especialista en Accesibilidad Universal (no cabe duda que nuestro colega lo es) que realizará un proyecto completo o la documentación técnica necesaria que, con suficiente justificación, defina al detalle la solución adoptada.**

## El acuerdo de la junta de propietarios

Las obras que se pretenden realizar son obras de adaptación para dotar al edificio de las condiciones de accesibilidad, obras – por otro lado – obligatorias que no precisan de acuerdo de la Junta de Propietarios más que para la adjudicación y forma de pago de las mismas.

**Antes de iniciar el procedimiento se debería contar con el acuerdo de la Comunidad.**

En nuestra opinión, el acuerdo de la Comunidad debe girar en torno a **la aprobación de un proyecto técnico**. Seguramente, dada la obligatoriedad de acometer estas obras, aprobar una documentación técnica – que además sea suficiente para realizar la consulta urbanística y



disponer de la licencia (documento habilitante en la jerga municipal) permitiría iniciar el proceso de definición de las obras; redacción de la documentación técnica; solicitud de licencia o permisos; selección de ofertas y contratación; y ejecución final de los trabajos.

## La solicitud de un técnico especialista

---

El Colegio de Aparejadores de Madrid puede facilitar la designación de un técnico especialista que puede asesorar sobre estos aspectos.

**Para ello el procedimiento es enviar un correo a la dirección [buzoninfo@aparejadoresmadrid.es](mailto:buzoninfo@aparejadoresmadrid.es) aportando este “impreso de solicitud” .**

## CONCLUSIONES

---

Analizada la cuestión, se puede concluir de forma muy esquemática:

- 1- **Las obras de adaptación a las condiciones de accesibilidad de un edificio SON OBLIGATORIAS** y exigibles a todo edificio público (desde 2015) y residencial (desde 2017) y forman parte de “las obligaciones” inherentes a la posición de “propietario del edificio.
- 2- **Los ajustes razonables** son exigibles siempre que no supongan una carga desproporcionada que debe ser justificada.
- 3- **Los costes de las obras de adaptación**, a efectos del cálculo de la “carga desproporcionada” **se calcularán** considerando la posibilidad de obtener financiación y de obtener ayudas oficiales así como los perjuicios que pueden suponer para las personas su no ejecución.
- 4- El estudio de la accesibilidad de un inmueble debe incluir las “**condiciones básicas de accesibilidad**” citadas en el CTE-DB-SUA2 (#Accesibilidad es #MasQueRampas)
- 5- Para definir las adaptaciones de acceso a un portal o salvar “pequeños desniveles” se debe estudiar, primero la posibilidad de establecer un “acceso a nivel”, descartado este punto justificar la posibilidad de diseñar una “rampa accesible”, descartado este punto, justificar la posibilidad de instalar una plataforma elevadora y solo en casos excepcionales, justificar la instalación de una plataforma salvaescaleras.
- 6- Antes de iniciar la contratación de una u otra solución o solicitar licencias y permisos conviene disponer de un estudio técnico completo sobre la accesibilidad del inmueble que defina con detalla las obras a realizar y que éste documento y sus conclusiones sea aprobado por la Comunidad de Propietarios.
- 7- **Es conveniente consultar con un técnico especialista** la definición pormenorizada de las adaptaciones necesarias que cubran todos los aspectos regulados y se reduzca la incertidumbre de la propiedad ante posibles riesgos o reclamaciones (de residentes o personas usuarias del edificio).

A.B.C.

J.H.R.

Madrid septiembre de 2023



## Para ampliar información

---

- Ver legislación en los enlaces intercalados en el texto y demás consultar:
- [Constitución española](#) –  
*Artículo 14*  
*Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.*
- [Ley \(estatal\) del Suelo](#)
- [Ley de Propiedad Horizontal](#)
- “Significado del importe repercutido anual para la determinación de la obligatoriedad de las obras en comunidades de propietarios” artículo de [“elderecho.com”](#).
- “la instalacion de un ascensor a petición de un solo propietario”, artículo de [“mundojuridico.info”](#)
- Departamento de orientación de [CERMI](#)
- Consejo de promoción de la accesibilidad (supresión de barreras) de la [Comunidad Autónoma de Madrid](#)
- Jurisprudencia en la instalación de un ascensor en una comunidad de propietarios, artículo de [dictator.es](#)
- La limitación de la contribución a los gastos de instalación de ascensor, artículo de [diariolaley.laleynext.es](#)
- Modificación de elementos comunes sin el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios, artículo de [diariolaley.laleynext.es](#)
- La accesibilidad universal en la ley de propiedad horizontal. Trabajo de [miquel ángel serrano gonzález](#) para la escuela de práctica jurídica publicado en [gredos.usal.es](#) (paciencia, tarda, pero se acaba descargando)
- Ponencia de Vicente Magro sobre jurisprudencia actualizada del tribunal supremo en materia de propiedad horizontal cuestiones prácticas, publicada por [caftenerife.org](#)
- Criterios del tribunal supremo en propiedad horizontal, artículo publicado por [adminfergal.es](#) [adminfergal.es](#)