

Accesibilidad universal: un asunto de derechos civiles

Rosa Rodríguez del Cerro
Arquitecta Municipal

El 1 de diciembre de 2015 se ha cumplió el 60 aniversario de un hecho que simbolizó la lucha por los derechos civiles de los afroamericanos en Estados Unidos. Rosa Parks, una costurera que volvía a casa en autobús, se negó a dejar su asiento a un blanco en contra de lo que la ley le obligaba. Curiosamente, en materia de accesibilidad en España pasa al revés: se ha conseguido que la ley reconozca los derechos de las personas con discapacidad a la utilización autónoma de los transportes, los servicios públicos, las zonas comunes de sus viviendas, pero la actitud de muchos ciudadanos todavía dista mucho de reconocerlos.

La mejor manera de luchar por los derechos es conocerlos. Iniciaremos una serie de artículos sobre los derechos reconocidos por la Ley y qué hacer cuando no se cumplen.

EL DERECHO A LA ACCESIBILIDAD

ZONAS COMUNES. VIVIENDAS COLECTIVAS

Cambios legislativos que afectan a las Comunidades de Propietarios

La ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, conocida como Ley de las 3Rs ha realizado una serie de cambios normativos en otras Leyes, incluida la Ley 49/1960,

de 21 de julio, o Ley de Propiedad Horizontal. El fin de estos cambios es ayudar a las personas con algún tipo de discapacidad a exigir la adaptación a la normativa de Accesibilidad de las zonas comunes de edificios de vivienda existentes.

¿Cómo se obliga a la adaptación?

«Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de Propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos». (Artº 10.1)

Esto quiere decir que no tendríamos por qué pedir permiso para esa adaptación a los demás propietarios, sólo solicitar dicha adaptación.

¿Quién puede pedir la adaptación?

«Los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años». (Artº 10.1.b)

Es decir, aunque la adaptación la solicite el propietario, para ejercer los derechos de adaptación reconocidos por las leyes, sólo es necesario que la vivienda esté ocupada por una persona con discapacidad o mayor de 70 años en calidad de residente o trabajador.

¿Qué se puede exigir?

«Asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior». (Artº 10.1.b)

Las adaptaciones posibles son muy amplias. Las más solicitadas son la instalación de rampas y ascensores para personas con movilidad reducida, pero incluyen otras obras y mecanismos como, por ejemplo, vídeoporteros para personas con deficiencias auditivas, puertas de apertura automática para personas con lesiones cervicales, modificación de la colocación de los buzones para personas en silla de ruedas, etc...

¿Existe un límite?

«El importe repercutido anualmente de las obras, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes». (Artº 10.1.b)

Con esto, la Ley de Propiedad Horizontal ha puesto un límite a la derrama obligatoria que cada propietario tiene que afrontar para realizar obras de adaptación para mejorar la accesibilidad del inmueble: el equivalente a un año del gasto corriente de comunidad.

¿Qué ocurre si el importe de las obras es mayor que ese límite?

«No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido». (Artº 10.1.b)

Si la derrama es superior al gasto de comunidad de un año, no significa que las obras no se hagan. Las obras son obligatorias. De esta manera, el exceso puede ser asumido por la persona que lo ha solicitado. Si no se dispone de medios económicos, pueden solicitarse subvenciones y ayudas dentro de los programas de cada comunidad autónoma.

¿Cómo se tramita?

«Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre». (Artº 16.2)

Se ha intentado igualmente simplificar los trámites para solicitar la adaptación. Basta solicitar la petición al presidente de la comunidad de propietarios para que se trate en la primera junta a celebrar después de la petición.

¿Y si la Junta de Propietarios se niega a hacer las obras?

Como ya se ha comentado, «Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de Propietarios». (Artº 10.1)

La comunidad no puede negarse. Las obras de adaptación para mejorar la accesibilidad son obligatorias y no es preciso un acuerdo de la Junta de Propietarios. Puede debatir cuál es la solución más adecuada, pero no negarse a realizarla. Igualmente, está obligada a pagar la derrama hasta el límite de las doce mensualidades de gastos ordinarios de comunidad.

Si, a pesar de todo, sigue negándose, está infringiendo una ley, por lo que podrá denunciarse el hecho ante la jurisdicción civil. No obstante, existen oficinas mediadoras que pueden servir de arbitraje para mediar en estos conflictos. La Oficina de Atención a la Discapacidad (OADIS), por ejemplo, dependiente del Consejo Nacional de la Discapacidad, del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, «recibe consultas, quejas y denuncias de personas con discapacidad, o de asociaciones e instituciones relacionadas con ellas, que consideren haber sido objeto de discriminación por haberse incumplido las obligaciones de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social». También asociaciones y federaciones, como CERMI, FAMMA, FEAPS, etc.. pueden informar y orientar a los usuarios.

¿Y si no cabe una rampa?

Hay que buscar alternativas. Dentro de los límites marcados por la ley, hay que garantizar la movilidad autónoma de los usuarios de un edificio exigiendo todos los ajustes razonables que sean necesarios. Las rampas deben tener unas características especiales para que puedan usarse. No vale cualquier rampa si, para usarla, la persona con discapacidad necesita de la ayuda de terceros, ya que es prioritario el uso autónomo.

Rampas mal diseñadas pueden ser origen de accidentes. Si no cabe, existen soluciones alternativas a la rampa admitidas por las normativas de tipo téc-

nico, como plataformas elevadoras, escaleras que se transforman en plataformas elevadoras, etc...

¿Sólo son obras de adaptación las rampas y ascensores?

No. Cualquier actuación que sirva para mejorar la orientación o su comunicación con el exterior. Como ya se ha dicho, estas mejoras incluyen vídeo-porteros para personas con deficiencia auditiva, sistema automático de apertura de puertas para personas con lesiones vertebrales, accesorios para personas con discapacidad visual, etc... incluso en algunas ocasiones, la instalación de una barandilla en una escalera puede mejorar la accesibilidad. Conviene estudiar bien cada caso para elegir la opción más eficiente.

¿Qué es un ajuste razonable?

«Son las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas [...] que no impongan una carga desproporcionada o indebida [...] para facilitar la accesibilidad y [...] garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones [...] de todos los derechos». (Artº 2 RDL 1/2013, de 29 de noviembre).

En edificios existentes, se ha puesto un límite a las soluciones necesarias para garantizar la accesibilidad autónoma: el ajuste razonable. En definitiva viene a decir lo de «no matar pulgas a cañonazos», es decir, hay que evaluar el esfuerzo técnico y económico necesario y la mejora que se consigue con ello con el objeto de buscar la solución más eficiente, es decir, hacer más con menos.

¿Y cómo se determina lo que es razonable?

Para considerar un ajuste como razonable, además del límite del coste a las doce mensualidades ya mencionados, se tendrá en cuenta «los efectos discriminatorios que suponga para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que ha de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda [...] Las discrepancias entre el solicitante del ajuste razonable y el sujeto obligado podrán ser re-

sueltas a través del sistema de arbitraje» (Artº 66.2 RDL 1/2013, de 29 de noviembre).

Es decir, nunca se va a considerar razonable impedir el acceso a su vivienda o a la calle, o a las zonas comunes de los edificios a una persona con discapacidad. No obstante, hay que evaluar las posibilidades de cada edificio, el nivel socioeconómico de las personas obligadas al desembolso de la derrama, la posibilidad de financiación y ayudas de ayuntamientos y comunidades autónomas, etc. para barajar todas las posibilidades.

¿Se precisa algún tipo de licencia?

La tramitación dependerá de cada ayuntamiento. Por regla general, si afecta a la estructura o a cualquier fachada de la edificación, se precisará de una licencia de obra mayor o equivalente. Si no afecta a estos elementos, será una licencia de obra menor o equivalente.

¿Es necesario un proyecto técnico?

Excepto si es una obra mayor, no es necesario un proyecto técnico. No obstante, para obtener la licencia, la información que se suministre debe cumplir toda la normativa obligatoria y ser suficiente para que el ayuntamiento lo compruebe, por lo que es conveniente contar con el asesoramiento de profesionales con conocimientos técnicos en normativa de accesibilidad y obras. También se puede obtener asesoramiento de entidades públicas, como el CEAPAT.

¿Existe un plazo para adaptar los edificios existentes?

Sí. Si no ha sido solicitado antes por ningún afectado, el RDL 1/2013, en su disposición adicional tercera, párrafo b, establece la fecha del 4 de diciembre de 2017 como plazo máximo de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad en espacios y edificaciones existentes. Antes de esa fecha, todos los edificios que sean susceptibles de ajustes razonables deberán adaptarse a estas condiciones básicas.