

# La accesibilidad de las viviendas en España

Marzo 2018



# ÍNDICE:

- 1. Introducción**
- 2. Metodología**
- 3. Descripción de la muestra**
  - 3.1. Características sociodemográficas de las personas consultadas
  - 3.2. Características de la muestra de viviendas estudiada
- 4. Resultados destacados del estudio**
- 5. De la calle al portal**
  - 5.1. Elementos previos a la entrada
  - 5.2. Portero automático
  - 5.3. Puerta de entrada al edificio
- 6. Del portal a la vivienda**
  - 6.1. Elementos de comunicación vertical
  - 6.2. Garaje y su acceso al edificio
  - 6.3. Acceso a las zonas comunes
- 7. Obras de adaptación realizadas en el edificio**
- 8. Necesidades de accesibilidad futuras en el edificio**
- 9. Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universitat Rovira i Virgili**
  - 9.1. Un parque de viviendas envejecido
  - 9.2. Una normativa progresiva hacia la accesibilidad universal
  - 9.3. Una normativa de accesibilidad realmente poco implementada



# 1. INTRODUCCIÓN

## 1. Introducción

### Introducción metodológica al estudio

Con el fin de llevar a cabo una presentación lo más pedagógica posible, hemos partido de tener como objetivo el “**acceso universal**” -si bien teniendo en cuenta la limitación en el número y la calidad de las preguntas que hemos podido plantear en este estudio- a la vivienda siguiendo un **iter geográfico** que se presenta en la **Figura 1** (véase en la siguiente página). Es decir, desde el momento en que la persona abandona la vía pública hasta que finalmente se encuentra en su vivienda, pasando por zonas comunes (exteriores e interiores) y servicios comunes, así como el acceso al garaje.

Hemos cogido **como base** del comentario la situación más compleja: la que supone la existencia de elementos comunes, típica del sistema de **propiedad horizontal**. Además, no solamente es la más compleja, sino que es la más común porque, de acuerdo con Eurostat<sup>1</sup>, en 2015 España es el país miembro de la UE en el que las personas viven más en pisos (cerca del 70%) y estos habitualmente se organizan en propiedad horizontal. De hecho, la muestra del estudio refleja bien esta proporción, dado que el 72% de los encuestados viven en vivienda colectiva y solo el 28% lo hacen en vivienda unifamiliar. Por ello, tanto la Figura 1 como las constantes referencias a la Ley de Propiedad Horizontal son necesarias en este informe.

<sup>1</sup>[http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Distribution\\_of\\_population\\_by\\_dwelling\\_type\\_2015\\_\(%25\\_of\\_population\)\\_YB17.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Distribution_of_population_by_dwelling_type_2015_(%25_of_population)_YB17.png)

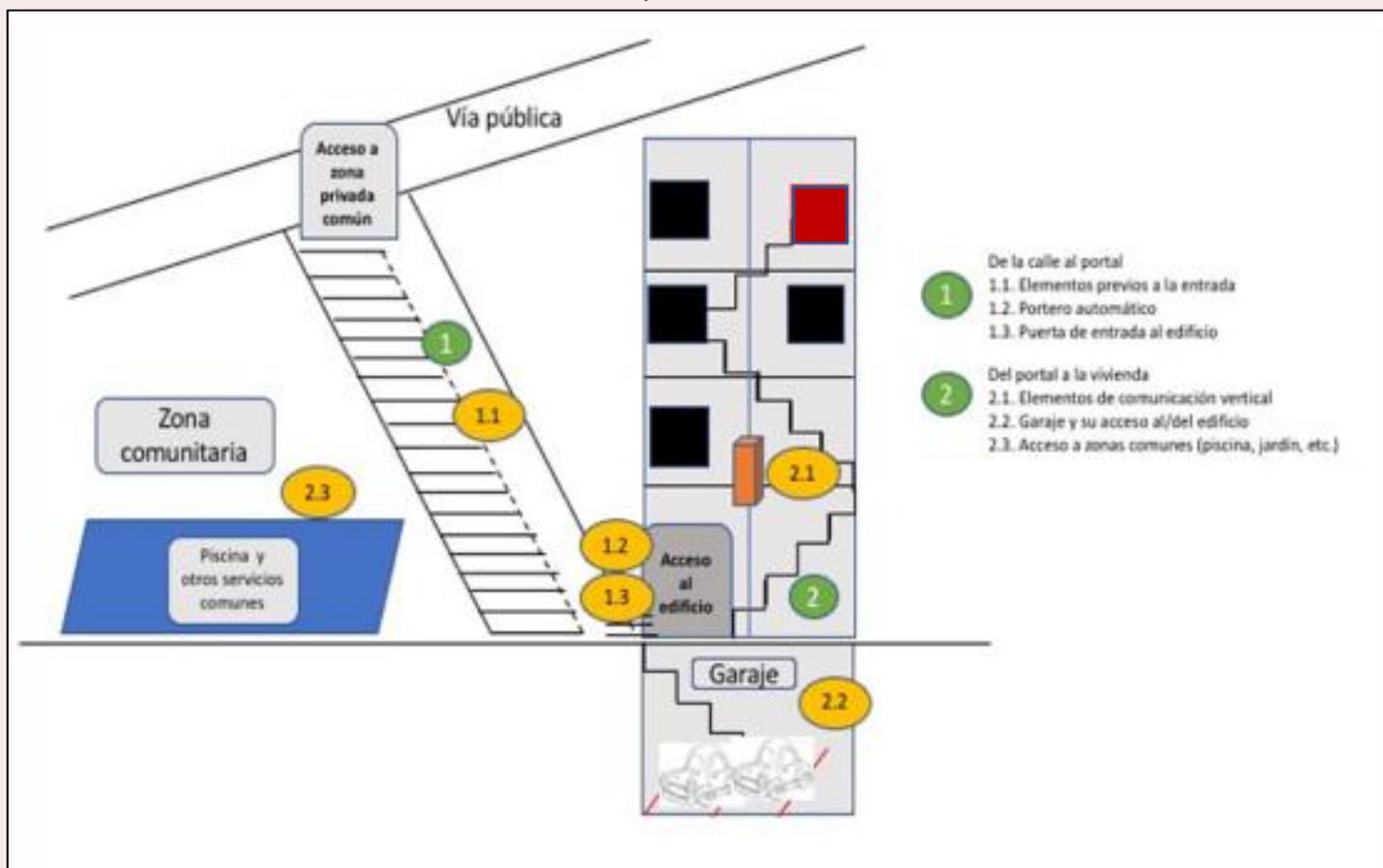
No obstante, cabe destacar que las disposiciones del Código Técnico de la Edificación también son aplicables a las viviendas unifamiliares. Así, el CTE (Sección SUA 9. Accesibilidad) establece que “*Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen a continuación*”, y que “*Dentro de los límites de las viviendas, incluidas las unifamiliares y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deban ser accesibles*”. Por ejemplo, las piscinas de viviendas unifamiliares no deben reunir las condiciones que se exigen para las piscinas de uso comunitario, ni los garajes las requeridas a las zonas de uso *Aparcamiento*. Pero si la persona vive en una vivienda unifamiliar incluida en una urbanización organizada en propiedad horizontal tumbada, entonces sí le serán de aplicación los requerimientos referidos a accesos y servicios de carácter común<sup>2</sup>.

<sup>2</sup>Código Técnico de la Edificación (CTE), 1.1 Condiciones funcionales.1.1.1 “Accesibilidad en el exterior del edificio” del DB SUA 9 sobre accesibilidad, dispone que “La parcela dispondrá al menos de un *itinerario accesible* que comunique una entrada principal al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.”.

# 1. Introducción

## Introducción metodológica al estudio

**Figura 1.** Esquema de trabajo:  
“desde la vía pública hasta la vivienda”



## 1. Introducción

### Introducción metodológica al estudio

Cada uno de los puntos señalados contienen una complejidad sea en forma de barreras arquitectónicas (ej. inexistencia o inadecuación de rampas, inexistencia de ascensor, estrechez de plazas de aparcamiento en garaje comunitario, etc.), sea en barreras funcionales (ej. luz al alcance de alguien en silla de ruedas, video-porteros para sordomudos, ascensor con voz para ciegos, etc.).

En cualquier caso, nosotros hemos tomado el **sentido más amplio de accesibilidad**, el que se refiere no solo a los discapacitados con movilidad reducida, sino también a los que tienen algún sentido afectado (ceguera, sordera, mudez), pero también todas las personas mayores de 70 años, puesto que sus viviendas en propiedad horizontal también deben ser plenamente accesibles para ellos, como progresivamente va reconociendo la normativa sobre la materia (ver actual art. 10.1 LPH). No obstante, queda **fuera de este estudio** cualquier discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o género en el acceso a la vivienda por no estar permitido por el art. 14 CE y porque, en su caso, merecería un estudio más amplio.

A spiral-bound notebook with a pen resting on it. The notebook is open, showing lined pages. The pen is a dark brown or black color with silver accents. The spiral binding is on the right side. The overall image has a warm, orange-toned background.

## 2. METODOLOGÍA

## 2. Metodología

### Objetivos del estudio

#### Objetivo principal

- Analizar la accesibilidad de las viviendas en España.

#### Objetivos específicos

- Determinar el estado actual de la accesibilidad en las diferentes zonas del edificio: desde su acceso desde la calle hasta el interior de la vivienda.
- Conocer las obras de adaptación realizadas para mejorar la accesibilidad.
- Conocer los principales motivos para realizar obras de adaptación.
- Conocer las principales barreras para realizar obras de adaptación.
- Detectar las necesidades de adaptación futuras.
- Analizar el grado de conocimiento de la normativa de accesibilidad.

## 2. Metodología

### Ficha técnica

Universo	Ámbito geográfico	Trabajo de campo
Hombres y mujeres residentes en una vivienda y que sean responsables o corresponsables de los ingresos del hogar	España	Del 2 al 9 de febrero 2018
Error muestral	Tamaño de la muestra	Recogida de información
El error muestral de $\pm 2,2\%$ , los datos con un nivel de confianza del 95,5% y $p=q=0.5$	2.027 entrevistas repartidas aporporcionalmente por CCAA (mínimo de 50 viviendas por Comunidad Autónoma)	C.A.W.I. (Entrevista auto administrada online) en un panel de consumidores
Empresa ejecutora del trabajo de Campo	Explotación estadística de los resultados	Análisis conclusivos
Netquest	Santi Ariste e Irene Suau	Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili (Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar y Dr. Héctor Simón Moreno)

## 2. Metodología. Descripción de la muestra

### Distribución muestral

CCAA	Proporcional	No proporcional (REAL)
Andalucía	346	303
Aragón	61	52
Principado de Asturias	51	54
Illes Balears	48	54
Canarias	89	77
Cantabria	27	53
Castilla y León	117	102
Castilla-La Mancha	89	76
Catalunya	330	297
Comunidad Valenciana	223	195
Extremadura	48	55
Galicia	119	126
Madrid	278	300
Murcia	58	77
Navarra	28	52
País Vasco	100	101
La Rioja	15	53

Fuente: Elaboración propia



Se ha llevado a cabo un diseño muestral no proporcional para garantizar un mínimo de 50 encuestas en cada CCAA, de esta manera los datos geográficos tienen una mayor consistencia y un menor error muestral.

El estudio a partir de este momento está ponderado para volver su estructura proporcional y no alterar el peso de las CCAA en el global de España.



### 3. DESCRIPCIÓN DE LA MUESTRA



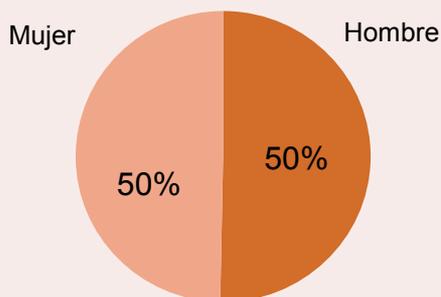
### 3.1. Características sociodemográficas personas consultadas

### 3. Descripción de la muestra.

#### 3.1 Característica sociodemográficas de las personas consultadas.

#### Características sociodemográficas de las personas consultadas

##### Género



Fuente: elaboración propia

##### Edad



Fuente: Elaboración propia

##### Nivel de estudios



Fuente: elaboración propia

##### Ocupación



Fuente: elaboración propia

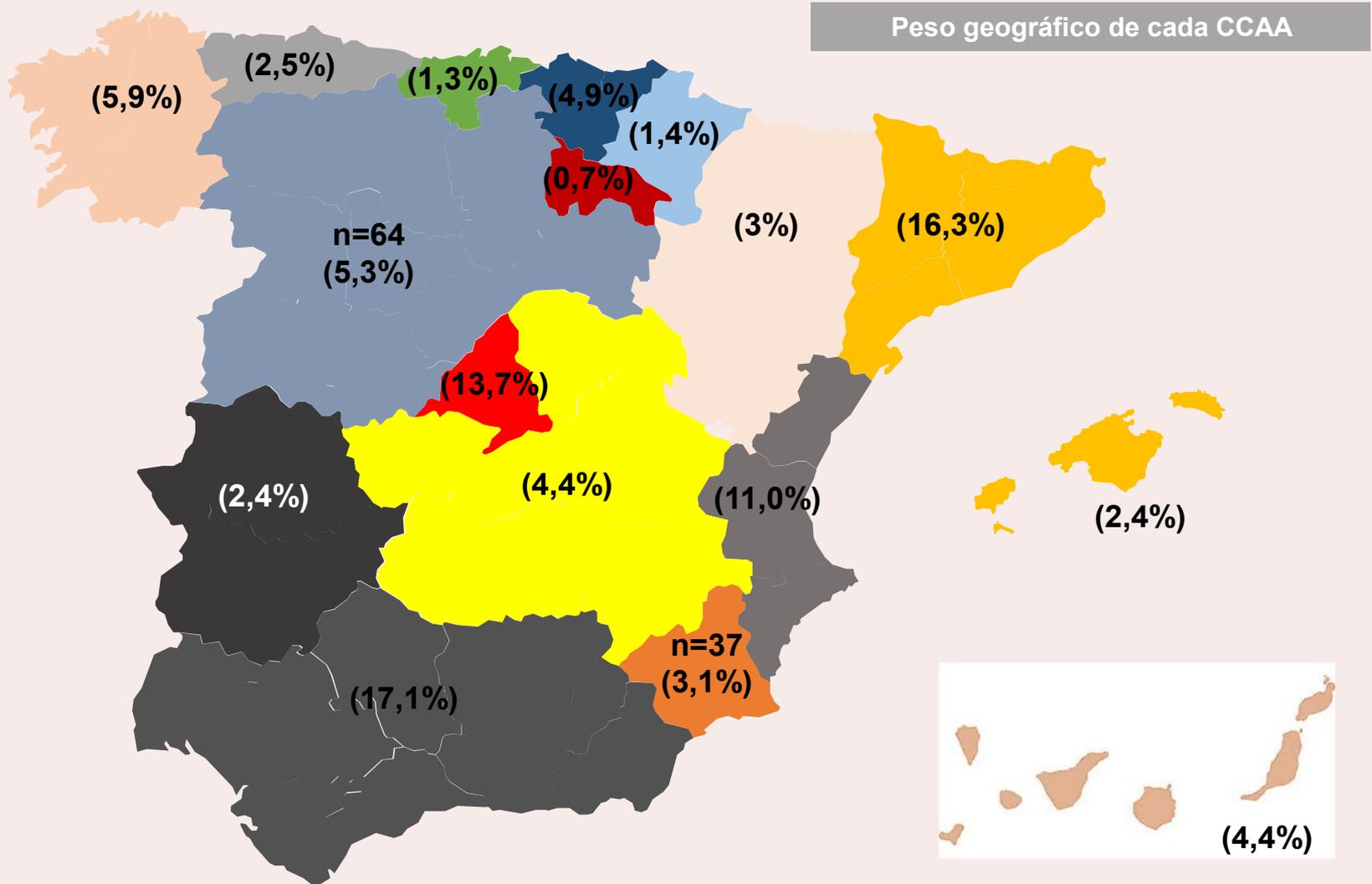


Las personas participantes en el panel se han escogido por ser responsables o co-responsables de los ingresos del hogar. La mayoría de la información facilitada no hace referencia a la persona sino a la vivienda y al conjunto del edificio al que pertenecen.

### 3. Descripción de la muestra.

#### 3.1 Característica sociodemográficas de las personas consultadas.

#### Características sociodemográficas de las personas consultadas



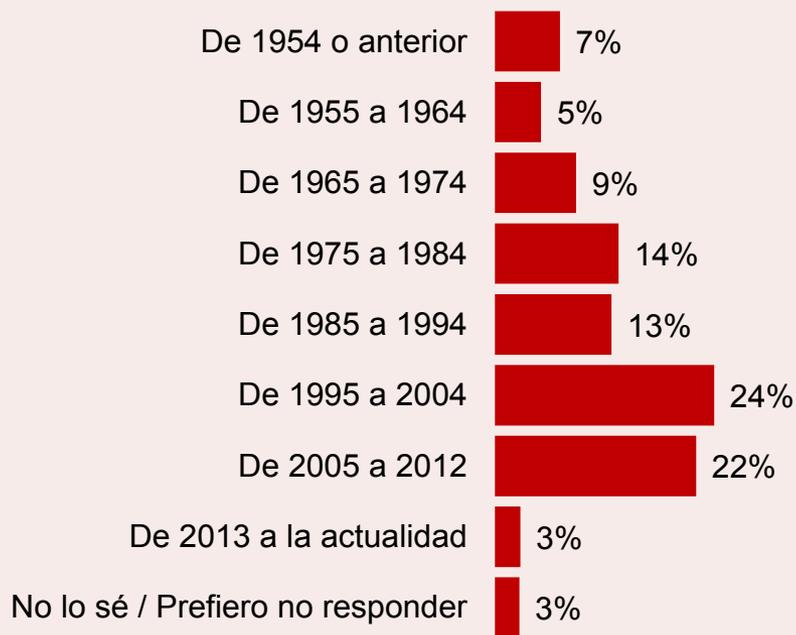


### 3.2. Características de la muestra de viviendas estudiada

### 3. Descripción de la muestra. 3.2. Características de la muestra de viviendas estudiada.

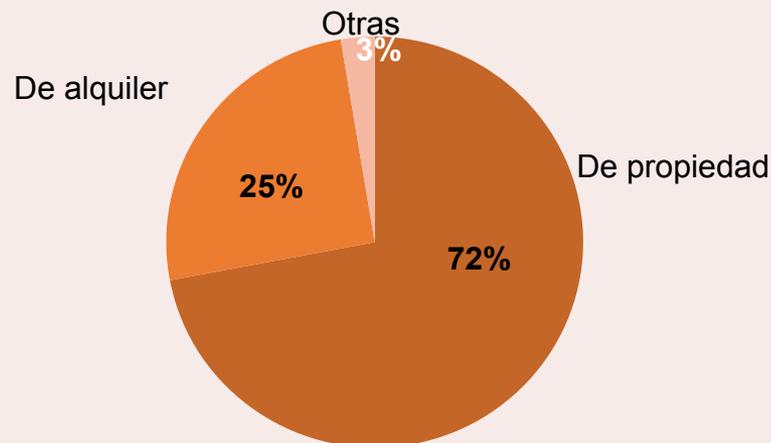
#### Características de la muestra de viviendas estudiada

¿Cuál es el año de construcción de su vivienda/edificio?



Fuente: Elaboración propia

Régimen de tenencia



Fuente: Elaboración propia

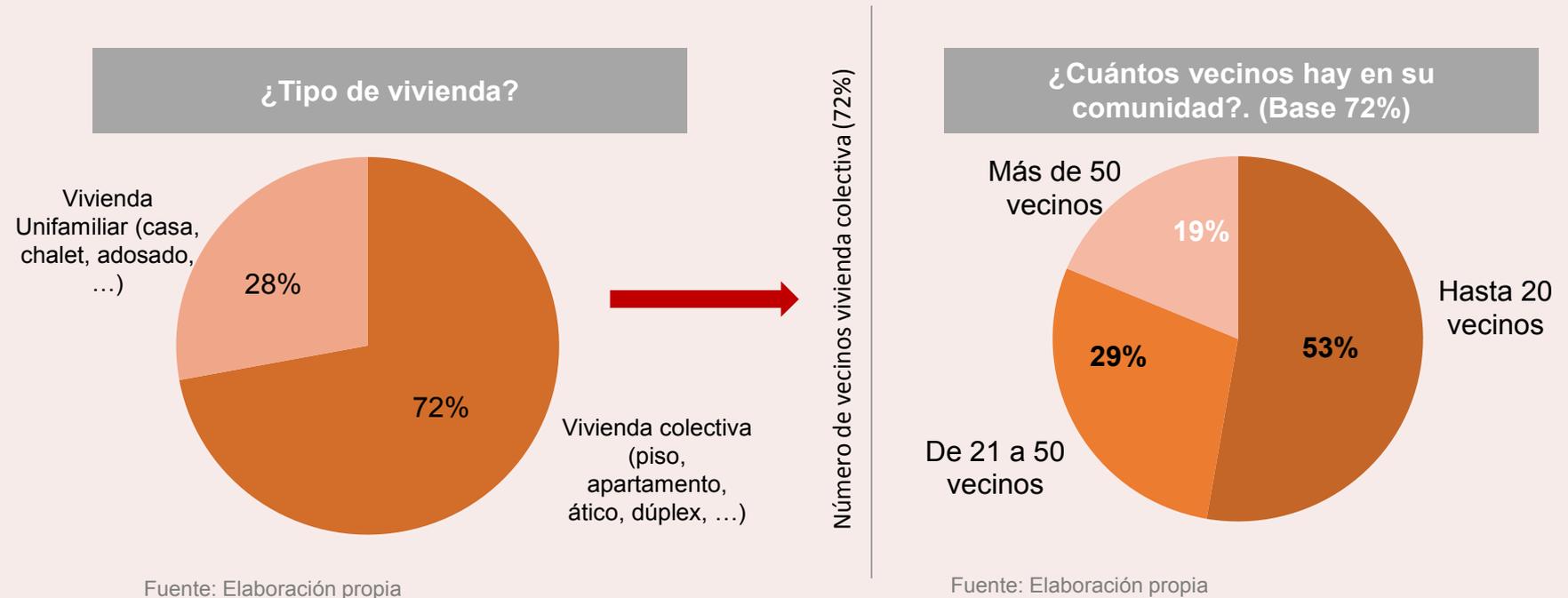


Del 1995 al 2004 y del 2005 al 2012 son los periodos más comunes de construcción de los edificios consultados. El principal sistema de régimen de tenencia entre las personas consultadas es el de propietarios.

**El perfil más habitual es el de edificios construidos entre los años 1995 y 2012. La gran mayoría son de propiedad.**

### 3. Descripción de la muestra. 3.2. Características de la muestra de viviendas estudiada

#### Características de la muestra de viviendas estudiada



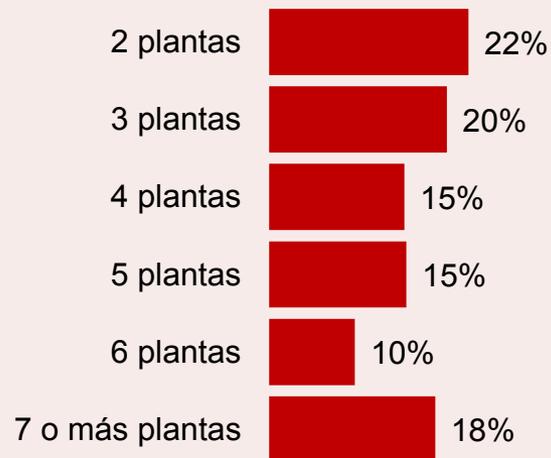
La vivienda más habitual entre las personas consultadas es vivienda colectiva (72%), habiendo un 28% de viviendas unifamiliares. En cuanto a la cantidad de vecinos de las viviendas colectivas, un 53% son menos de 20 y un 47% más de 20.

**El perfil más habitual es el de edificios es de vivienda colectiva. El 53% viven en comunidades de propietarios de hasta 20 vecinos.**

### 3. Descripción de la muestra. 3.2. Características de la muestra de viviendas estudiada

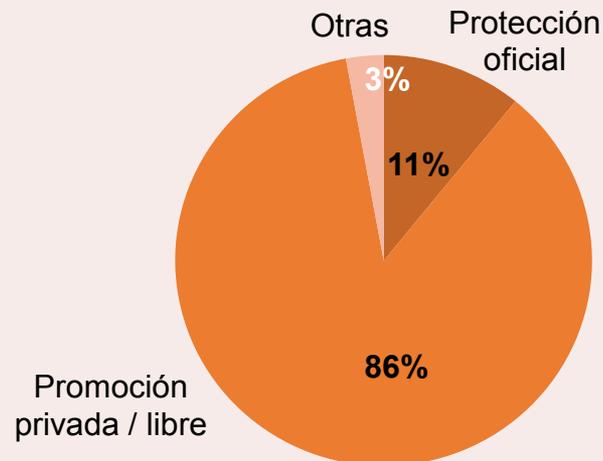
#### Características de la muestra de viviendas estudiada

Contando la planta baja, ¿Cuántas plantas tiene su vivienda?



Fuente: Elaboración propia

¿Su vivienda es,...



Fuente: Elaboración propia



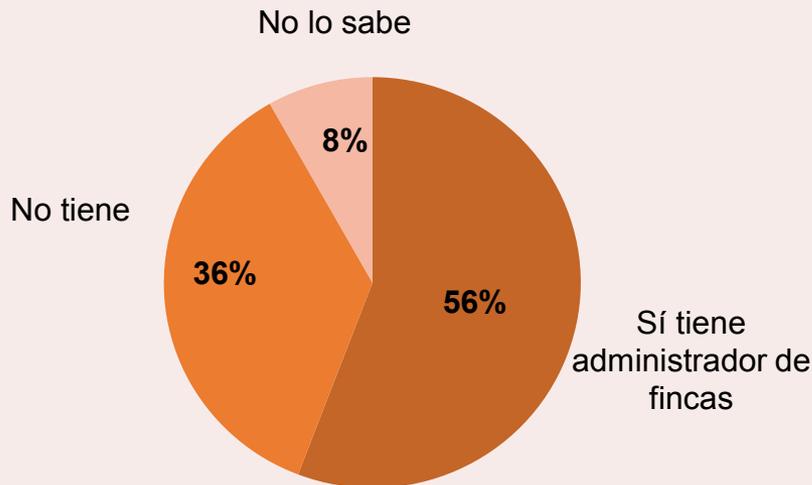
Las viviendas más habituales son las de 2 o 3 plantas (22% y 20% respectivamente), seguidas de las de 7 o más plantas (18%). Las viviendas menos habituales son las de 6 plantas (10%). Un 86% de las viviendas son de promoción privada o libre.

**Los edificios más comunes son los que tienen 4 plantas o menos (55%) y los comprados de promoción privada.**

### 3. Descripción de la muestra. 3.2. Características de la muestra de viviendas estudiada

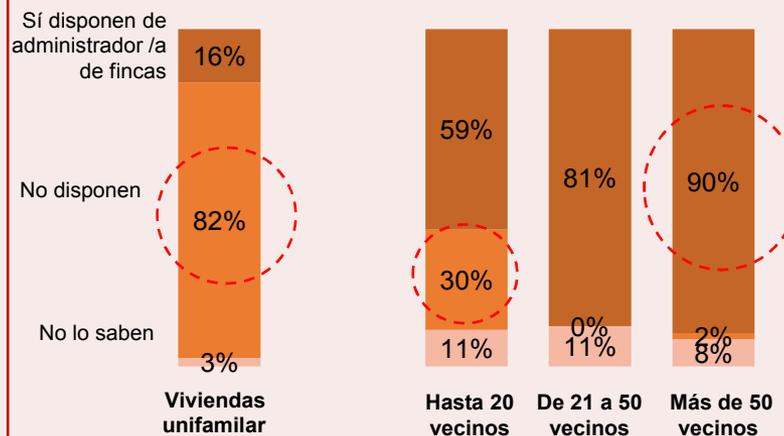
#### Características de la muestra de viviendas estudiada

¿Tiene su comunidad un administrador de fincas?



Fuente: Elaboración propia

#### DIFERENCIAS POR CANTIDAD DE VECINOS



Fuente: Elaboración propia



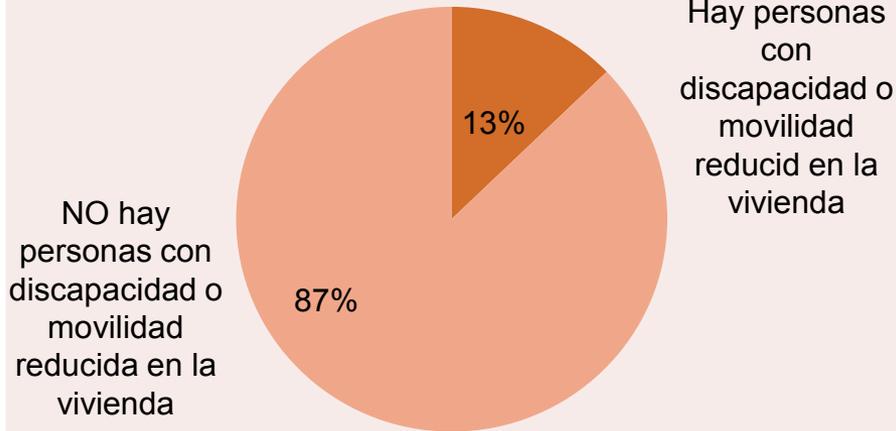
El 56% de los edificios consultados disponen de administrador de fincas. Como es lógico es un dato muy relacionado con el tamaño del inmueble, siendo los edificios con más vecinos los que tienen en mayor proporción un administrador de fincas. En el lado opuesto están las viviendas unifamiliares donde solo un 16% dispone de esta figura de gestión.

**Más de la mitad de las viviendas dispone de administrador de fincas, teniendo mayor implantación en edificios con más vecinos.**

### 3. Descripción de la muestra. 3.2. Características de la muestra de viviendas estudiada

#### Existencia de personas con discapacidad o movilidad reducida

#### Personas con discapacidad o movilidad reducida en la vivienda



Fuente: Elaboración propia

#### Personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio



Fuente: Elaboración propia



El 85% de las viviendas consultadas no cuentan con personas con discapacidad o movilidad reducida. Sin embargo, un 32% aseguran tener personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio, pese a que es una valoración que en comunidades grandes puede ser complicado de saber si un vecino es discapacitado o tiene movilidad reducida.

**La mayoría de las viviendas no tienen personas con discapacidad o movilidad reducida aunque un 32% sí que tienen en su edificio.**



## 4. RESULTADOS DESTACADOS DEL ESTUDIO

## 4. Resultados destacados

### Principales resultados del estudio

El trabajo de campo, elaborado sobre 2.027 entrevistas, pues, se ha centrado en este *iter* en las cuestiones arquitectónicas y funcionales que hemos descrito. Avanzamos que se han evidenciado importantes carencias que nos lastran, realmente, conseguir una sociedad más igualitaria y justa en cuanto a lo que el acceso físico a la vivienda se refiere. De hecho, como veremos, **únicamente el 0,6% de las personas encuestadas declaran que su propiedad es universalmente accesible.** Es especialmente reseñable que:

1. No ha sido hasta la Ley 8/2013 y, especialmente desde el RDL 7/2015, cuando se ha habilitado a la Administración a exigir el “Informe de Evaluación de Edificios” (IEE) que, teniendo en cuenta el RDL 1/2013, debería reflejar el **cumplimiento íntegro de todas las normas de accesibilidad universal** cuya implementación sea “razonable” (cuando el importe anual de las obras o trabajos a realizar por la comunidad de propietarios para la accesibilidad del edificio, descontadas subvenciones o ayudas públicas, no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes) previstas en el Código Técnico de la Edificación (desde el RD 173/2010) **el 4-12-2017 en todos los edificios**, independientemente de su fecha de construcción. **Claramente, esto se ha incumplido.** Lo vemos con los siguientes ejemplos.
2. El **63% de los edificios no son accesibles de la calle al portal**, porque en 6 de cada 10 edificios existen

- escaleras en este punto y solo el 28% tienen rampa que en algunos casos no es plenamente funcional.
2. Que el 14% de los edificios **no poseen portero automático**. Y, de los que lo tienen, **el 32% no es accesible** para una persona en silla de ruedas y únicamente el 29% tiene **video-portero**, dando un resultado de un escaso **9% de accesibilidad universal en este punto**.
  3. Entre un 20 y un 25% de los encuestados **encuentran dificultades en usar la puerta de acceso al edificio** por el peso de la misma o por dificultades en utilizar la cerradura. Y hasta un 61% ha indicado que **la puerta no se aguanta sola o que se cierra demasiado rápido. La accesibilidad de la puerta de entrada al edificio, pues, baja al 44%**.
  4. En cuanto a los **buzones**, en un **64% de los casos no puede accederse a ellos en silla de ruedas** y en un **71% no existen barandillas a ambos lados de la escalera**.
  5. Un **22% de los edificios de las personas encuestadas carece de ascensor**, importante indicador de falta de accesibilidad universal. En los que sí hay, el **anuncio sonoro** (solo el 15%) y los botones en **braille** (solo el 63% de los casos) son los elementos menos presentes, de manera que **solo el 7% de los ascensores son universalmente accesibles**.

## 4. Principales resultados

### Resultados destacados del estudio

7. Únicamente el **18%** de los garajes son plenamente accesibles, con la mitad (**50%**) de las plazas de aparcamiento no adecuadas para una persona con movilidad reducida.
8. Además, las personas con necesidades especiales de accesibilidad no pueden tampoco disfrutar plenamente de los elementos comunes como piscinas o jardines, dado que **solo se consideran accesibles el 54% de las zonas comunes.**
9. El **40%** de los encuestados creen que **deberían hacerse mejoras de accesibilidad en su edificio**, siendo los **motivos económicos** una razón relevante.
10. El **70% de los encuestados** desconocen la norma (art. 10.1 LPH) que permite hasta un determinado importe a los propietarios mayores de 70 años o con discapacidad **forzar adaptaciones de accesibilidad universal sin la necesidad del consentimiento de la comunidad de propietarios.**

## 4. Principales resultados

### La vivienda accesible

Existe una gran cantidad de criterios que hacen que una vivienda sea totalmente accesible o no lo sea. En este estudio se han tomado como referencia los siguientes aspectos de accesibilidad:

#### Accesibilidad de los “elementos previos a la entrada”:

- . Que no haya escalón
- . Si existe escalón que se supere de la forma adecuada (plataforma o rampa acondicionada)

#### Accesibilidad del “portero automático”:

- . Sencillo de usar
- . Accesible en silla de ruedas
- . Video-portero

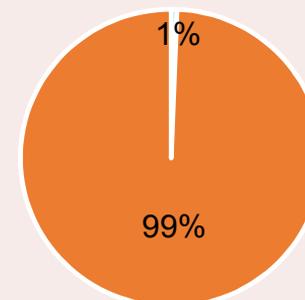
#### Accesibilidad de la “puerta de entrada”:

- . Ancha para pasar con silla de ruedas
- . Se aguanta y se cierra lentamente
- . No peso no dificulta la apertura
- . Apertura fácil

#### Accesibilidad de la “comunicación vertical”:

- . Comunicación entre puerta de entrada y ascensores accesible (mismo nivel, desnivel superado por rampa adecuada....)
- . Ascensor accesible (puerta ancha, botones en braille, señales acústicas, puertas automáticas, espacio interior adecuado...)
- . Garaje accesible (plazas lo suficientemente anchas, comunicación del garaje edificio accesible, puertas accesibles,...)
- . Zonas comunes accesibles

**Accesibilidad global**  
(cumple todos los requisitos del estudio)



El 0,6% de los edificios cumplen con todos los criterios de accesibilidad del estudio

## 4. Principales resultados

### Comparativa con resultados observatorio ONCE

En el año 2013 la ONCE llevó a cabo el observatorio de la accesibilidad universal en la vivienda en España. En muchos aspectos de accesibilidad se han tomado ítems similares para ver su evolución en los últimos años.

La accesibilidad de los **porteros automáticos** es ligeramente superior en 2018 debido a que ha aumentado el número de video-porteros, pasando del 17% de 2013 al 28% de 2018.

Respecto al **acceso desde la calle**, el número de viviendas que dispone de rampa se mantiene estable y pasa del 25% al 28% y aumenta también ligeramente las plataformas elevadoras que pasan del 3% al 4%.

Respecto a la **puerta de entrada**, mejora el porcentaje de viviendas que tienen una puerta lo suficientemente ancha (pasa del 88% al 92%) y que no presenta dificultades para abrir (pasa del 75% que no tiene dificultades al 80% actual).

En cuanto al **ascensor**, han aumentado las viviendas que disponen de ascensor pasando del 74% al 78%. La accesibilidad global del ascensor mejora, pasando del 1% en 2013 al 7% en el estudio actual de 2018. Esta mejora se debe de forma general a todos los elementos, destacando el aumento de la existencia de botoneras en braille (pasan de 46% al 63%), aunque el sistema sonoro de los ascensores es similar.

En el caso del **garaje** el dato de accesibilidad es similar (17,5% Vs 18%) pero el estudio actual ha tomado en cuenta más elementos, incluyendo aspectos relativos a las propias plazas de garaje. Si tomamos como referencia elementos concretos, aumentan los garajes con puertas automáticas (del 71% al 82%).

En cuanto a las **zonas comunes**, el 54% las consideran accesibles en el estudio actual mientras que en el 2013 lo hacían un 41%. Este dato está relacionado con el hecho de que los edificios con zonas comunes son más habituales en edificios de construcción más reciente y a su vez son los que en mayor medida son accesibles.

En cuanto a las **mejoras realizadas**, ascensores y rampas son en ambos estudios las reformas más mencionadas. El motivo de las reformas en 2013 era principalmente la necesidad de algún vecino, en 2018 sigue siendo un importante motivo pero también aparece las mejoras generales y aumenta mucho la necesidad de adaptarse a la normativa. El coste de las reformas es en ambos estudios mayoritariamente a partir de fondos propios, en ambos casos resulta bastante residual que sea un vecino quien lleve a cabo las obras con sus propios recursos (2% en 2013 y el 5% en 2018).

En cuanto a **mejoras necesarias futuras**, en ambos casos las rampas y los ascensores siguen siendo en las principales necesidades.



## 5. DE LA CALLE AL PORTAL

## 5. De la calle al portal

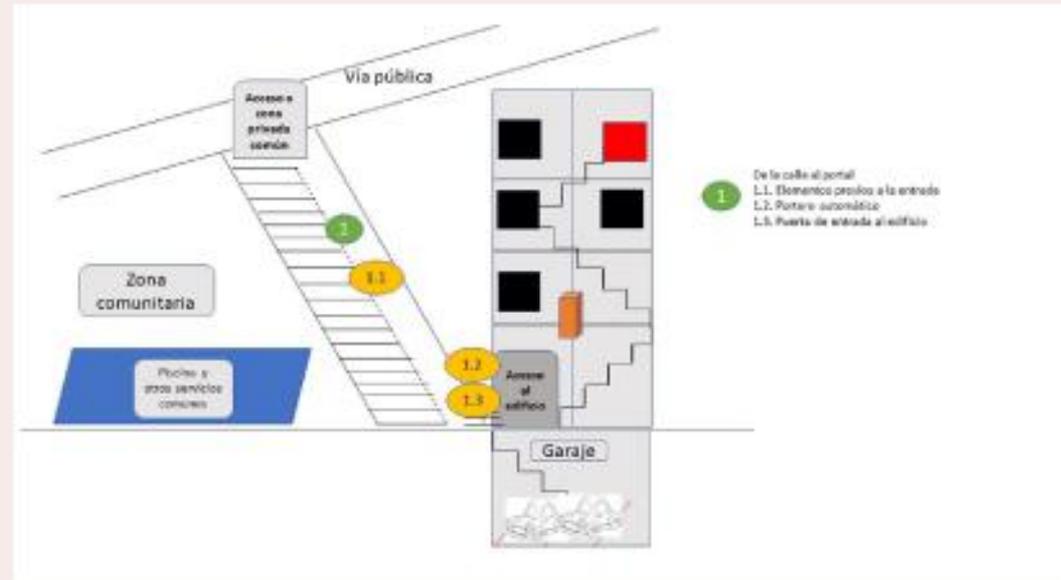
Introducción a la zona analizada “de la calle al portal”

El apartado ‘**de la calle al portal**’ se refiere al espacio que hay desde de vía pública hasta la puerta de entrada al edificio incluida. En este recorrido analizamos:

1.1. Elementos previos a la entrada

1.2. Portero automático

1.3. Puerta de entrada al edificio



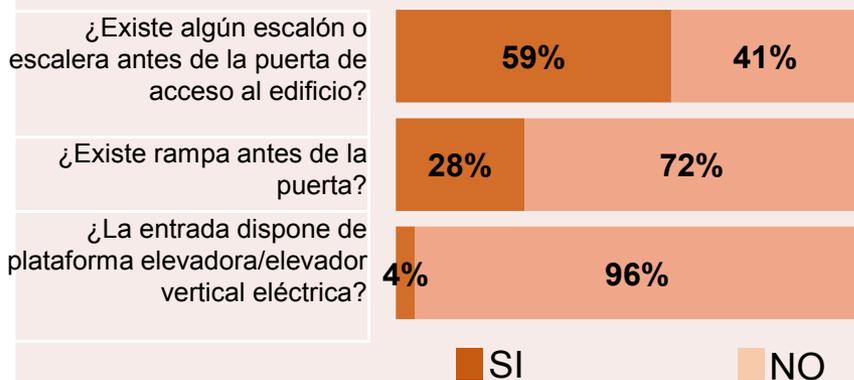


## 5.1. Elementos previos a la entrada

## 5. De la calle al portal. 5.1. Elementos previos a la entrada.

“Elementos previos a la entrada” que forman el indicador

### Elementos que forman parte del indicador de elementos previos a la entrada



Fuente: Elaboración propia



El primer elemento a tener en cuenta es cómo se llega de la vía pública al portal del edificio. En este apartado la casuística es múltiple, desde edificios que tienen el portal sin ningún desnivel hasta aquellos por los que tienes que pasar por escaleras o rampas. Se han tenido en cuenta la existencia o no de elementos facilitadores de la accesibilidad como son la plataforma elevadora y la rampa (determinando si es o no una rampa adecuada).

### Detalle de accesibilidad de la rampa

(Base: 28% si disponen de rampa)



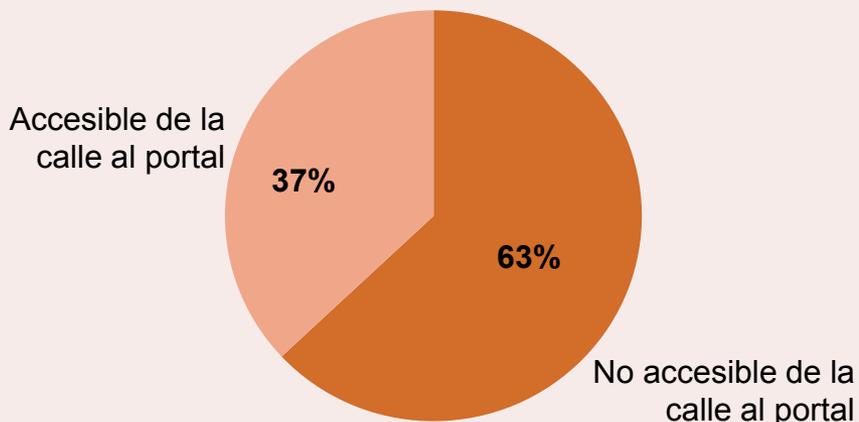
Fuente: Elaboración propia

**6 de cada 10 edificios tienen escalones antes de llegar al portal, cifra muy superior a los que disponen de rampas o plataformas elevadoras.**

## 5. De la calle al portal. 5.1. Elementos previos a la entrada.

### Grado de accesibilidad de los “elementos previos a la entrada”

Grado de accesibilidad\* de la calle al portal



Fuente: Elaboración propia

\* Nota metodológica

Se considera accesible si no hay escalón/escalera o si dicho escalón/escalera se salva con una rampa adecuada o una plataforma elevadora.



Un 37% de los edificios son accesibles desde la vía pública hasta el portal. Este porcentaje es inferior a los que no tienen escalones, ya que existen edificios que pese a no tener escalones tienen una rampa que no reúne las características necesarias para ser accesible.

Por perfiles, los edificios más antiguos son los que presentan menor grado de accesibilidad (75% de los anteriores a 1954 no son accesibles). Entre los edificios más accesibles están los de protección oficial (54%), los de 7 o más plantas (52%) y los de más de 50 vecinos (56%).

**El 37% de los edificios son accesibles desde la vía pública al portal.**

## 5.1. De la calle al portal. 5.1. Elementos previos a la entrada.

### Detalle geográfico grado de accesibilidad “elementos previos a la entrada”

GRADO DE ACCESIBILIDAD DEL ESPACIO ENTRE LA CALLE Y EL PORTAL EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
NO ACCESIBLE	69%	60%	52%	72%	75%	60%	54%	63%	64%	64%	84%	66%	61%	56%	58%	50%	45%	63%
ACCESIBLE	31%	40%	48%	28%	25%	40%	46%	37%	36%	36%	16%	34%	39%	44%	42%	50%	55%	37%

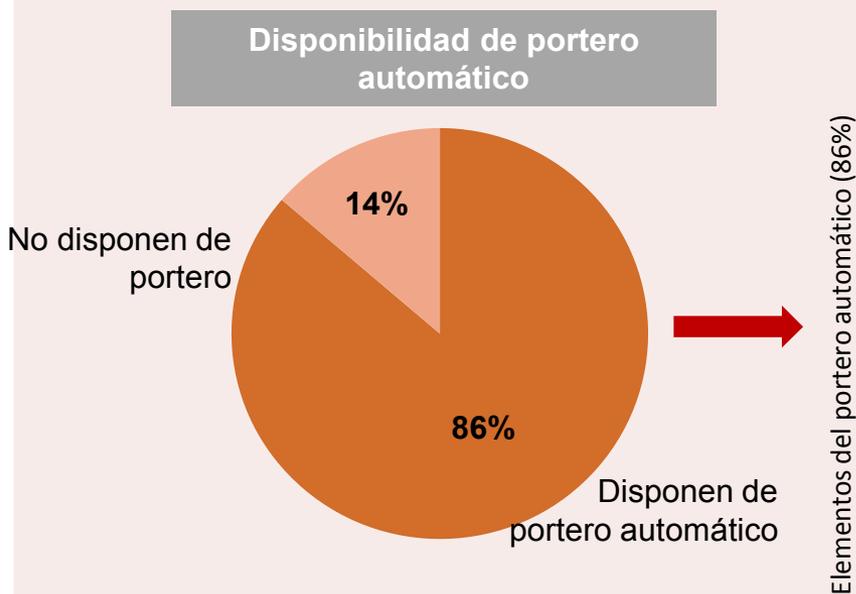
Fuente: Elaboración propia



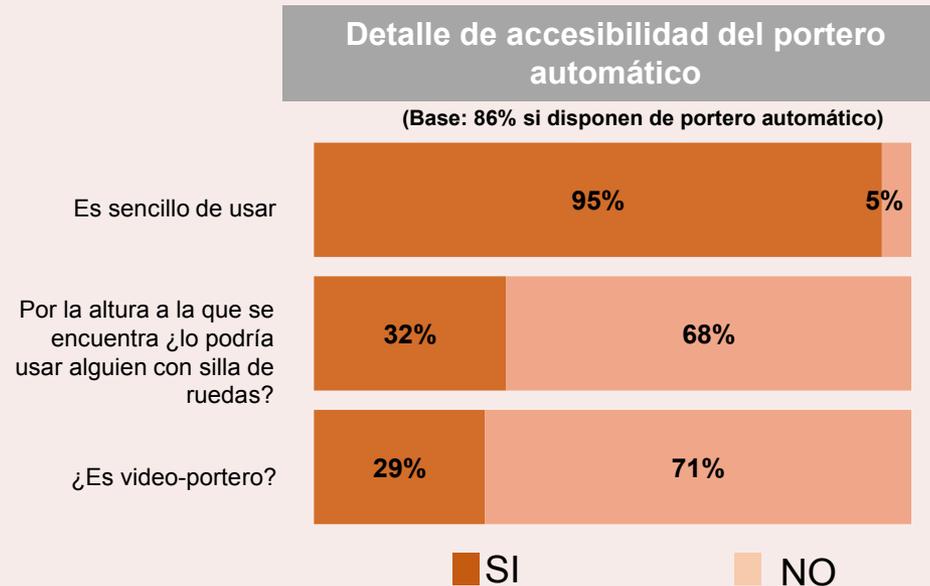
## 5.2. Portero automático

## 5. De la calle al portal. 5.2. Portero automático.

### Elementos del indicador de accesibilidad de “portero automático”



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia



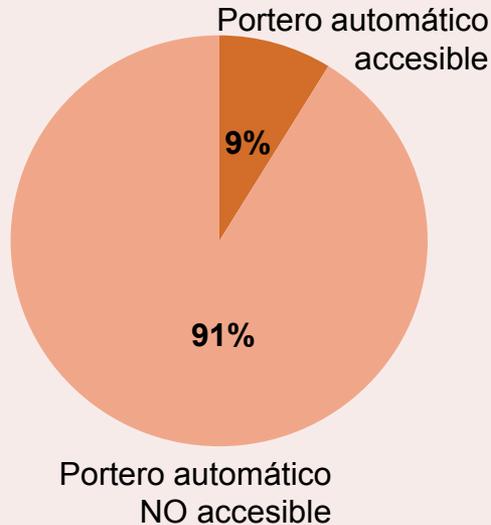
La mayoría de los inmuebles analizados disponen de portero automático. Se ha tomado como referencia de accesibilidad la sencillez de uso, la altura y si es o no video-portero (elemento de ayuda para personas con problemas auditivos y vocales).

**El 86% de los inmuebles tiene portero automático, aunque sólo 1 de cada 3 es video-portero.**

## 5. De la calle al portal. 5.2. Portero automático.

### Grado de accesibilidad del “portero automático”

#### Grado de accesibilidad\* del portero automático



Fuente: Elaboración propia

\* Nota metodológica

Se considera accesible si el portero automático es sencillo de usar, es accesible en silla de ruedas y es video-portero.

BASE: Disponen de portero automático 86%



La mayoría de los porteros automáticos no son accesibles, el motivo es la falta de video-porteros unido a la necesidad de que sean accesibles para personas en sillas de ruedas.

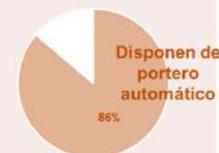
Los edificios más nuevos son los que en mayor medida tienen porteros automáticos accesibles, llegando al 30% de accesibilidad entre los inmuebles construidos a partir del año 2013.

**Bajo grado de accesibilidad de los porteros automáticos debido a la falta de video-porteros y su altura.**

## 5. De la calle al portal. 5.2. Portero automático.

### Detalle geográfico grado de accesibilidad del “portero automático”

BASE: Disponen de portero automático 86% en el total de España



GRADO DE ACCESIBILIDAD DEL PORTERO AUTOMÁTICO EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
NO ACCESIBLE	96%	87%	80%	98%	99%	87%	93%	93%	94%	87%	100%	87%	93%	88%	90%	70%	89%	<b>91%</b>
ACCESIBLE	4%	13%	20%	2%	1%	13%	7%	7%	6%	13%	0%	13%	7%	12%	10%	30%	11%	<b>9%</b>

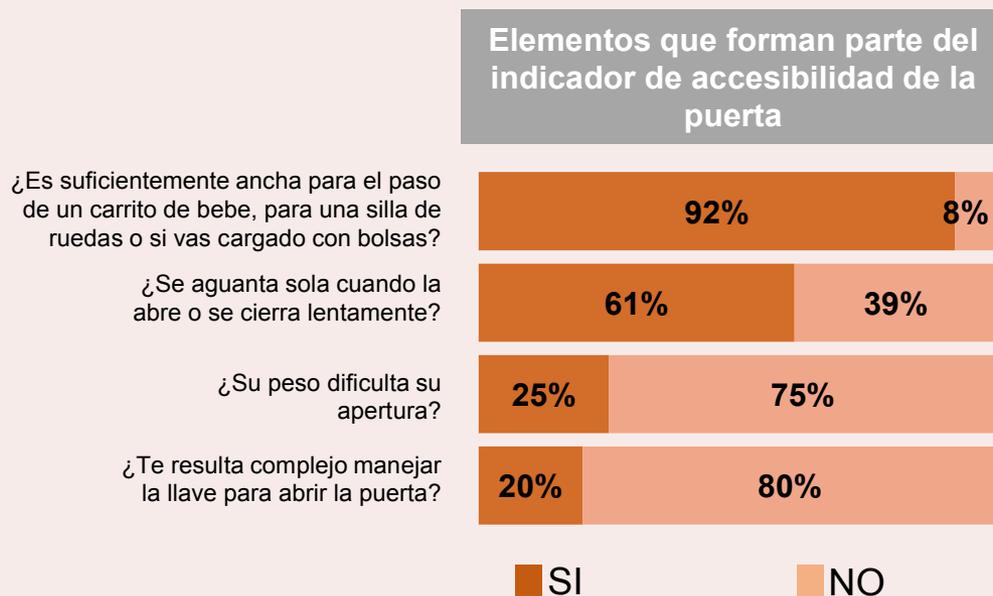
Fuente: Elaboración propia



### 5.3. Puerta de entrada al edificio

## 5. De la calle al portal. 5.3 Puerta de entrada al edificio.

### Elementos del indicador de accesibilidad de la “puerta de entrada al edificio”



Fuente: Elaboración propia



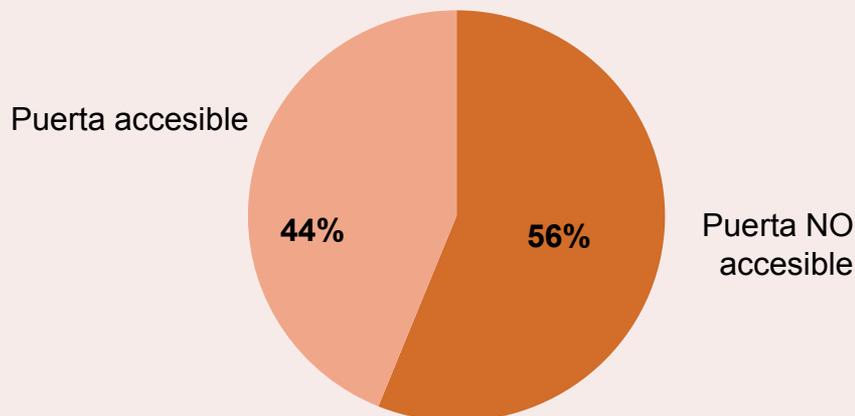
La puerta de entrada a un edificio/vivienda es también un elemento de accesibilidad importante. Entre los elementos que se analizan en el indicador de accesibilidad encontramos la amplitud (para la mayoría es suficiente), el peso, la complejidad y si se aguanta o se cierra lentamente, este último es el elemento que mayor problema de accesibilidad genera ya que casi 4 de cada 10 inmuebles no son accesibles por este aspecto.

**La mayoría de los inmuebles disponen de puertas lo suficientemente grandes pero muchas de ellas no se aguantan o no se cierran lentamente.**

## 5. De la calle al portal. 5.3 Puerta de entrada al edificio.

### Grado de accesibilidad de la “puerta de entrada al edificio”

#### Grado de accesibilidad\* de la puerta de entrada al edificio



Fuente: Elaboración propia

#### \* Nota metodológica

Se considera una puerta accesible si es ancha, se aguanta sola o se cierra lentamente, su peso no dificulta su apertura y resulta fácil abrir la puerta.



El 56% de las viviendas consultadas tienen algún o varios elementos que hacen que no tengan una puerta totalmente accesible.

Por perfiles, los edificios de construcción más reciente tienen mayor accesibilidad (el 53% de los posteriores a 2013 son totalmente accesibles). Destacan también por disponer de una puerta más accesible las viviendas unifamiliares (65%) y los inmuebles con menos plantas (más de la mitad de los inmuebles de 3 o menos plantas son accesibles).

**Más de la mitad de las viviendas no tienen una puerta accesible.**

## 5. De la calle al portal. 5.3 Puerta de entrada al edificio.

Detalle geográfico grado de accesibilidad de la “puerta de entrada al edificio”

GRADO DE ACCESIBILIDAD DE LA PUERTA DE ACCESO AL EDIFICIO EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
NO ACCESIBLE	57%	63%	65%	61%	52%	45%	59%	53%	52%	50%	51%	54%	68%	55%	62%	50%	45%	56%
ACCESIBLE	43%	37%	35%	39%	48%	55%	41%	47%	48%	50%	49%	46%	32%	45%	38%	50%	55%	44%

Fuente: Elaboración propia



## 6. DEL PORTAL A LA VIVIENDA

## 6. Del portal a la vivienda

### Introducción a la zona analizada “del portal a la vivienda”

El apartado ‘**del portal a la vivienda**’ se refiere a todos los espacios que existen desde la entrada del edificio hasta la vivienda. Esta zona incluye también el garaje y las zonas comunes, que pueden encontrarse en el interior del edificio o colindantes a éste. En este recorrido analizamos:

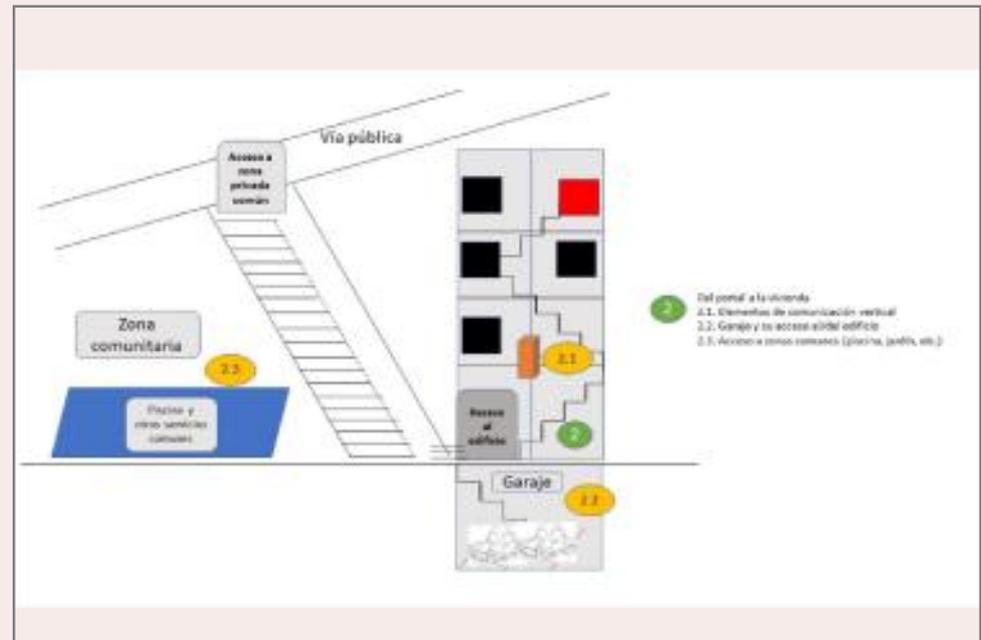
#### 2.1. Elementos de comunicación vertical

- Núcleo de las escaleras
- Ascensor
- Del portal al ascensor

#### 2.2. Garaje y su acceso al edificio

- Ubicación del garaje
- Características del parking
- Elementos entre garaje y edificio

#### 2.3. Acceso a las zonas comunes

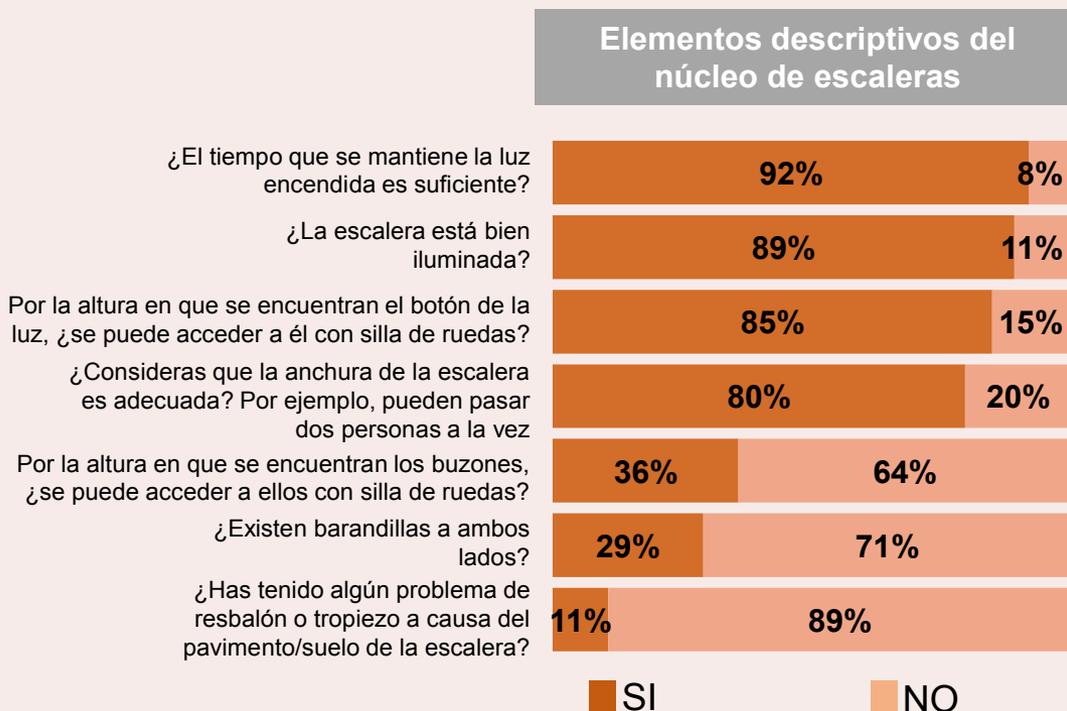




## 6.1. Elementos de comunicación vertical

## 6. Del portal a la vivienda. 6.1 Elementos de comunicación vertical.

### Elementos de accesibilidad del “núcleo de escaleras”



Fuente: Elaboración propia



El núcleo de escaleras es un elemento de comunicación vertical dentro de los inmuebles. En muchos casos las escaleras son el único elemento de comunicación entre plantas de un edificio y, pese a que no permite una accesibilidad universal, dispone de elementos que mejoran su uso entre personas con movilidad reducida.

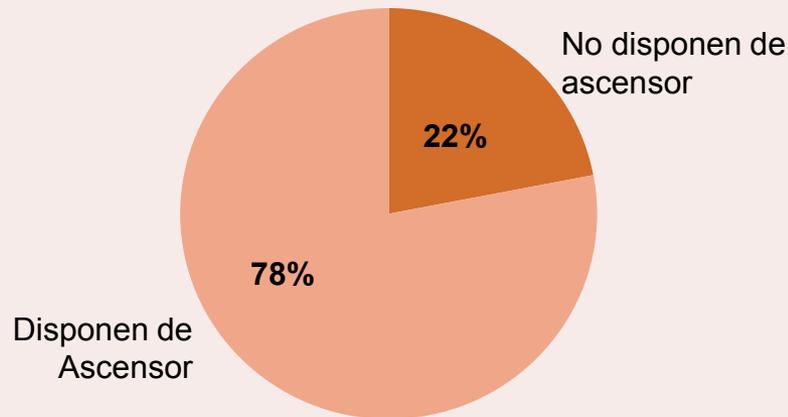
Los aspectos con mejor accesibilidad son los asociados a la luz de la escalera y el peor es la existencia de barandillas a ambos lados.

**La luz es el mejor elemento de las escaleras mientras que la doble barandilla es el aspecto que tiene una menor presencia en el núcleo de escaleras.**

## 6. Del portal a la vivienda. 6.1 Elementos de comunicación vertical.

### Disponibilidad de “ascensor” en el edificio

#### Disponibilidad de ascensor en las viviendas colectivas



Fuente: Elaboración propia

BASE: viviendas colectivas



El 22% de las viviendas colectivas no disponen de ascensor. El porcentaje de inmuebles con ascensor aumenta cuanto más nueva es la construcción, en edificios con más plantas y con más vecinos.

**8 de cada 10 viviendas colectivas disponen de ascensor.**

## 6. Del portal a la vivienda. 6.1 Elementos de comunicación vertical.

### Detalle geográfico de disponibilidad de “ascensor” en el edificio

DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR EN FUNCIÓN DEL NÚMERO DE PLANTAS	2 plantas	3 plantas	4 plantas	5 plantas	6 plantas	7 o más plantas	TOTAL ESPAÑA
	DISPONEN DE ASCENSOR	34%	58%	73%	78%	92%	99%
NO DISPONEN	66%	42%	27%	22%	8%	1%	22%

Fuente: Elaboración propia

BASE: viviendas colectivas



DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR EN FUNCIÓN DEL AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO	De 1954 o anterior	De 1955 a 1964	De 1965 a 1974	De 1975 a 1984	De 1985 a 1994	De 1995 a 2004	De 2005 a 2012	De 2013 a la actualidad	TOTAL ESPAÑA
	DISPONEN DE ASCENSOR	52%	56%	66%	77%	78%	86%	91%	91%
NO DISPONEN	48%	44%	34%	23%	22%	14%	9%	9%	22%

Fuente: Elaboración propia

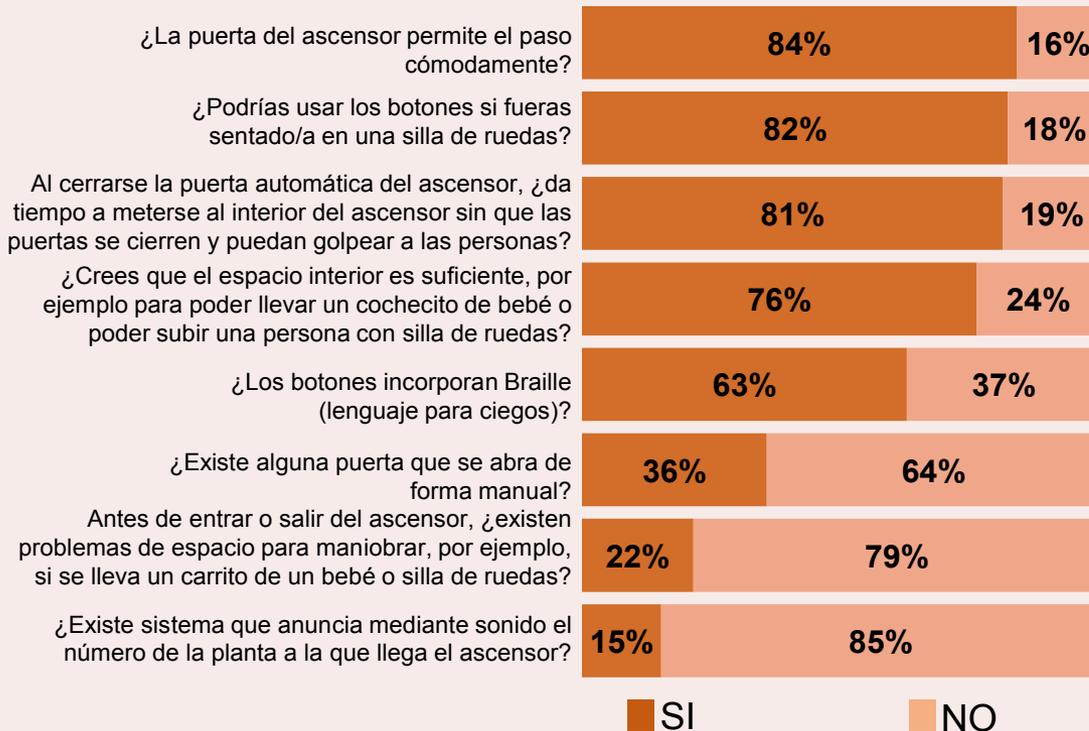
DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADUR A	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
		 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53
DISPONEN DE ASCENSOR	74%	84%	92%	56%	65%	65%	77%	80%	83%	82%	62%	77%	79%	90%	83%	77%	88%	78%
NO DISPONEN	26%	16%	8%	44%	35%	35%	23%	20%	17%	18%	38%	23%	21%	10%	17%	23%	12%	22%

Fuente: Elaboración propia

## 6. Del portal a la vivienda. 6.1 Elementos de comunicación vertical.

### Elementos del indicador de accesibilidad del “ascensor”

#### Elementos que forman parte del indicador ascensor accesible



Fuente: Elaboración propia

BASE: viviendas colectivas con ascensor



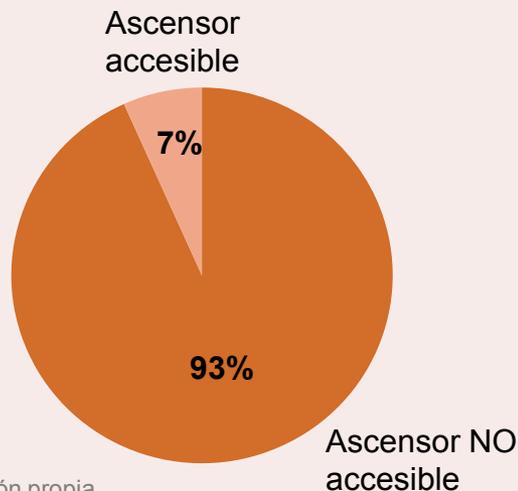
Entre los elementos que forman parte de la accesibilidad del ascensor destacan la comodidad, la posibilidad de uso sentado en silla de ruedas y el tiempo que deja la puerta para pasar son los tres elementos presentes en la mayoría de los ascensores. Por el contrario, el anuncio sonoro y los botones en braille son los elementos menos presentes.

**La comodidad de paso es mayoritaria y contrasta con la falta de ascensores que disponen de sistemas de anuncios sonoros.**

## 6. Del portal a la vivienda. 6.1 Elementos de comunicación vertical.

### Grado de accesibilidad del “ascensor”

#### Grado de accesibilidad\* del ascensor



Fuente: Elaboración propia

#### \* Nota metodológica

Se considera un ascensor accesible el que cumple con todos los elementos de accesibilidad (botones, señales acústicas, puertas automáticas,...).

BASE: viviendas colectivas con ascensor



El grado de accesibilidad es bajo sobre todo debido al indicador sonoro, un elemento poco presente en la mayoría de los ascensores.

La accesibilidad aumenta hasta el 14% en edificios a partir de 2005.

**El 7% de las viviendas colectivas con ascensor tienen un ascensor accesible.**

## 6. Del portal a la vivienda. 6.1 Elementos de comunicación vertical.

### Detalle geográfico del grado de accesibilidad del “ascensor”

BASE: viviendas  
colectivas con  
ascensor

56%  
Viviendas  
colectivas con  
ascensor

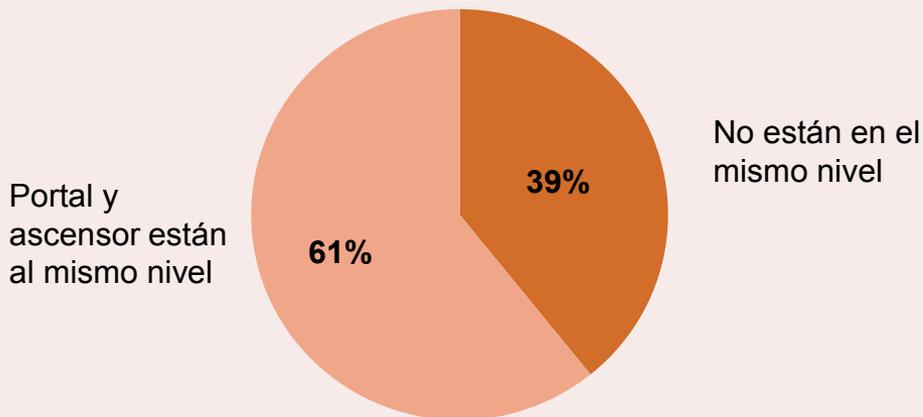
GRADO DE ACCESIBILIDAD DEL ASCENSOR EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
ASCENSOR NO ACCESIBLE	95%	92%	98%	89%	91%	100%	80%	94%	97%	93%	94%	97%	95%	91%	90%	88%	89%	93%
ASCENSOR ACCESIBLE	5%	8%	2%	11%	9%	0%	20%	6%	3%	7%	6%	3%	5%	9%	10%	13%	11%	7%

Fuente: Elaboración propia

## 6. Del portal a la vivienda. 6.1 Elementos de comunicación vertical.

### Presencia de desnivel “del portal al ascensor”

¿El portal y el ascensor están al mismo nivel?



Fuente: Elaboración propia



Uno de los aspectos relevantes de accesibilidad una vez pasado el portal es el acceso a los ascensores. 6 de cada 10 tienen el ascensor en el mismo nivel, lo que garantiza la accesibilidad. Uno de los factores determinantes es el año de construcción del edificio, siendo los edificios más antiguos los que con mayor proporción tienen el ascensor y el portal en diferentes niveles.

BASE: viviendas colectivas con ascensor



58%  
Viviendas colectivas con ascensor

Edificio	No están al mismo nivel	Portal y ascensor al mismo nivel
De 1954 o anterior	72%	28%
De 1955 a 1964	61%	39%
De 1965 a 1974	59%	41%
De 1975 a 1984	58%	42%
De 1985 a 1994	55%	45%
De 1995 a 2004	27%	73%
De 2005 a 2012	20%	80%
De 2013 a la actualidad	26%	74%

 No están al mismo nivel

 Portal y ascensor al mismo nivel

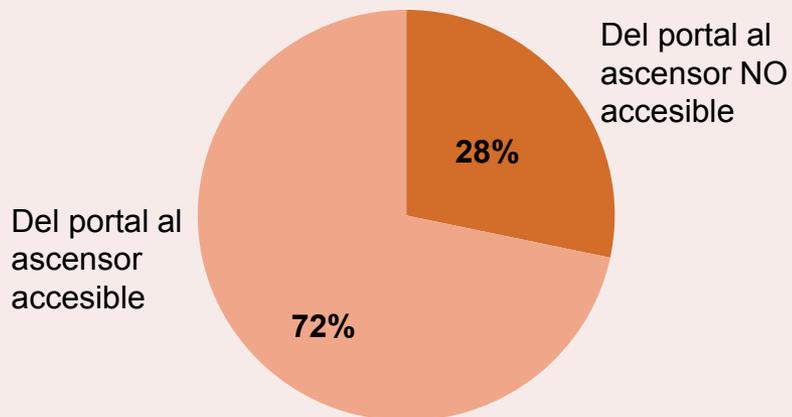
Fuente: Elaboración propia

**4 de cada 10 viviendas colectivas con ascensor tienen una diferencia de nivel entre el portal y el ascensor, un desnivel más habitual en edificios antiguos.**

## 6. Del portal a la vivienda. 6.1 Elementos de comunicación vertical.

### Grado de accesibilidad “del portal al ascensor”

#### Grado de accesibilidad\* del portal al ascensor



Fuente: Elaboración propia

#### \* Nota metodológica

Se consideran accesible aquellos portales que no tienen desnivel entre la puerta y el ascensor o que si lo tienen disponen de una rampa adecuada o de una plataforma elevadora.



El nivel de accesibilidad es muy alto debido a que de base hay un 61% de las viviendas colectivas con ascensor que tienen el portal y el ascensor en el mismo nivel. Los edificios nuevos y los de mayor número de plantas son los que tienen mejor accesibilidad.

**El 72% de las viviendas colectivas con ascensor tienen una buena accesibilidad para ir del portal al ascensor.**

## 6. Del portal a la vivienda. 6.1 Elementos de comunicación vertical.

### Detalle geográfico del grado de accesibilidad “del portal al ascensor”

BASE: viviendas  
colectivas con  
ascensor



GRADO DE ACCESIBILIDAD DEL PORTAL AL ASCENSOR EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
NO ACCESIBLE	32%	3%	39%	40%	30%	25%	21%	27%	27%	38%	32%	27%	30%	24%	13%	21%	19%	<b>28%</b>
ACCESIBLE	68%	97%	61%	60%	70%	75%	79%	73%	73%	62%	68%	73%	70%	76%	87%	79%	81%	<b>72%</b>

Fuente: Elaboración propia

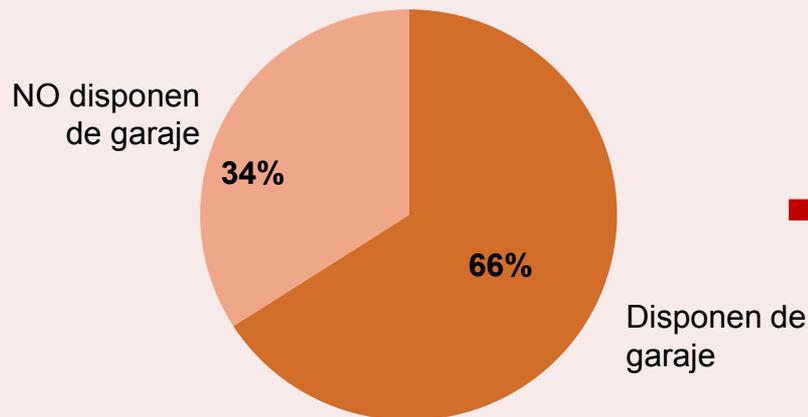


## 6.2. Garaje y su acceso al edificio

## 6. Del portal a la vivienda. 6.2. Garaje y su acceso al edificio

### Disponibilidad de “garaje” y su ubicación

#### Disponibilidad de garaje o aparcamiento propios o de uso exclusivo



Fuente: Elaboración propia

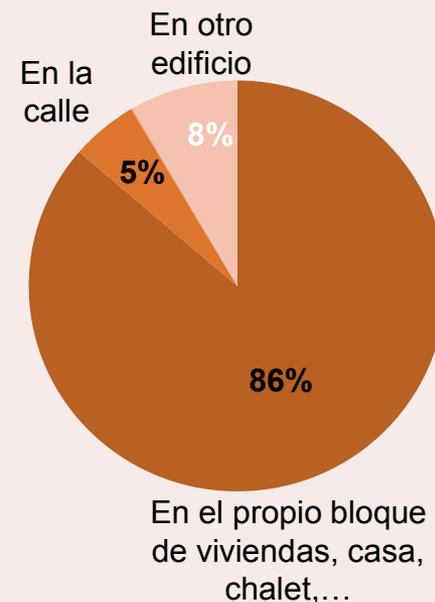


El garaje es un aspecto importante y en muchos momentos es una entrada alternativa al inmueble sin pasar por el portal. Un 66% de personas disponen de garaje, de las cuales la gran mayoría lo tienen en el mismo edificio.

Lugar de ubicación entre los que disponen de garaje (66%)

#### Lugar donde se sitúa el garaje de las personas consultadas

(Base: 66% disponen de garaje)



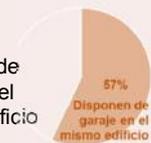
Fuente: Elaboración propia

**2 de cada 3 personas consultadas disponen de aparcamiento, y de forma mayoritaria el aparcamiento se sitúa en el mismo edificio.**

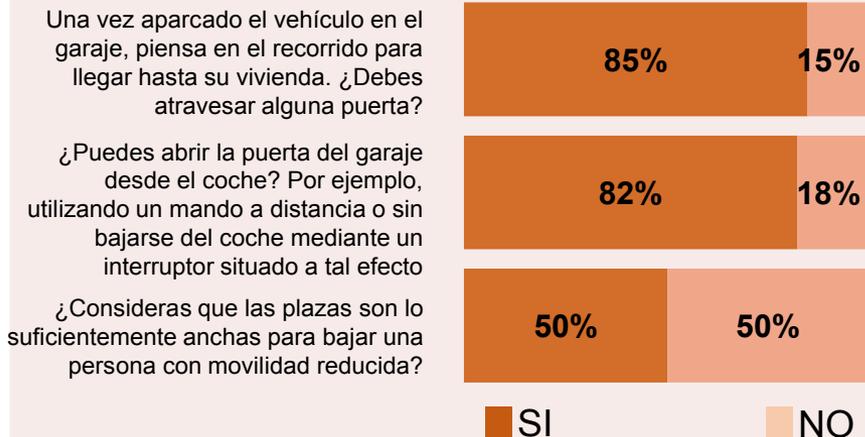
## 6. Del portal a la vivienda. 6.2. Garaje y su acceso al edificio

### Elementos del indicador de accesibilidad del “garaje” (I)

BASE:  
disponen de  
garaje en el  
mismo edificio



#### Indicadores de elementos del garaje



Fuente: Elaboración propia

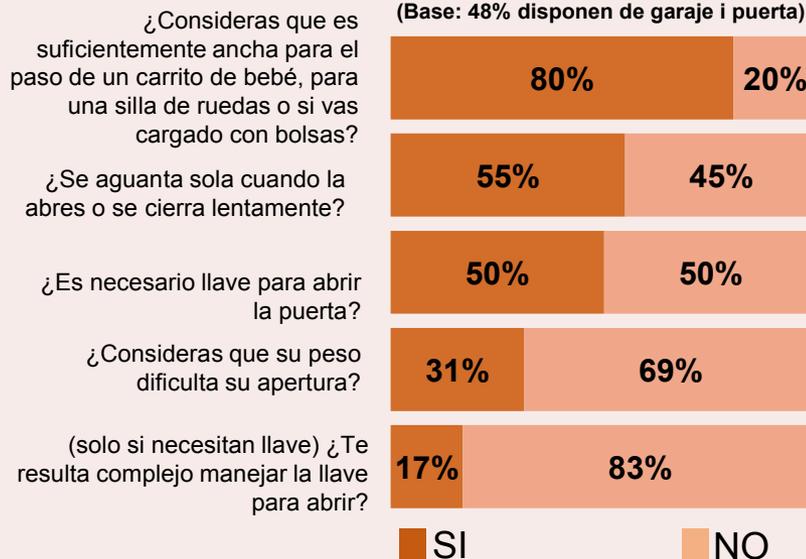


Los garajes de los edificios tienen mayoritariamente puertas de acceso al edificio, tienen apertura a distancia y en la mitad las plazas son estrechas.

Características de la puerta de acceso del garaje al edificio (48%)

#### Indicadores de la puerta de acceso del garaje al edificio

(Base: 48% disponen de garaje i puerta)



Fuente: Elaboración propia

**La mitad de los garajes de los edificios consultados tienen plazas que no son lo suficientemente anchas para bajar una persona con movilidad reducida.**

## 6. Del portal a la vivienda. 6.2. Garaje y su acceso al edificio

### Elementos del indicador de accesibilidad del "garaje" (II)

BASE:  
disponen de  
garaje en el  
mismo edificio



#### Indicadores de accesibilidad de garaje

¿Existe algún escalón, escalera u obstáculo antes de la puerta de acceso al edificio/vivienda?

42%

58%

¿Existe rampa?

20%

80%

¿Tu entrada dispone de plataforma elevadora/elevador vertical?

5%

95%

SI

NO

Fuente: Elaboración propia

Características de la rampa (24%)

#### Indicadores de accesibilidad de la rampa

(Base: 24% disponen de garaje i rampa)

¿La amplitud de la rampa le permite el paso cuando lleva bolsas en ambas manos?

88%

12%

¿La rampa tiene barandillas a ambos lados?

24%

76%

¿Está muy inclinada? (Por ejemplo, es difícil de subir si lleva un carrito de bebé)

23%

77%

SI

NO

Fuente: Elaboración propia

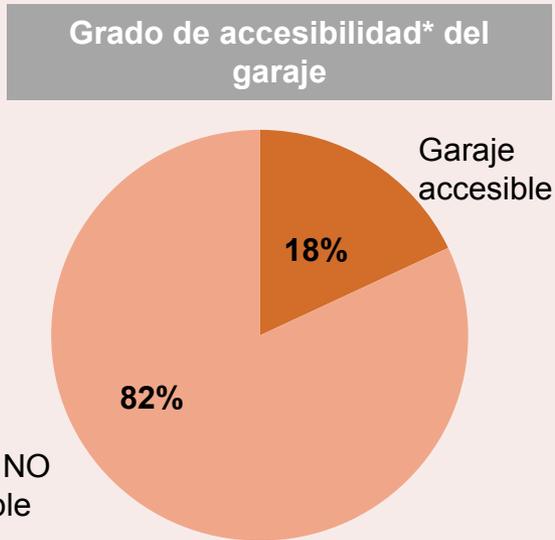


En el 58% de los garajes no hay ningún obstáculo antes de la puerta, un aspecto que facilita su accesibilidad.

**En el 48% de los garajes hay escalón y no disponen ni de rampa ni de plataforma.**

## 6. Del portal a la vivienda. 6.2. Garaje y su acceso al edificio

### Grado de accesibilidad del “garaje”



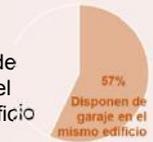
Fuente: Elaboración propia

\* Nota metodológica

Se considera un garaje accesible aquel que tiene espacio suficiente, puerta automática, permite de forma accesible el paso del garaje al edificio (por rampa, ascensor,...).



**BASE:**  
disponen de  
garaje en el  
mismo edificio



Con la suma de todos los elementos, un 18% de los garajes se pueden considerar totalmente accesibles. El porcentaje es tan bajo porque pese a que muchos de los inmuebles tienen accesibles la llegada (vía ascensor y sin escalón), muchos no tienen plazas de garaje lo suficientemente anchas o puertas accesibles.

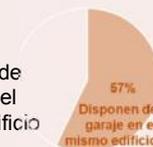
Como viene siendo habitual los edificios construidos a partir de 2013 son los que en mayor medida son accesibles (33%).

**Un 18% de los garajes de las viviendas son totalmente accesibles.**

## 6. Del portal a la vivienda. 6.2. Garaje y su acceso al edificio

### Detalle geográfico de la accesibilidad del “garaje”

**BASE:**  
 disponen de  
 garaje en el  
 mismo edificio



GRADO DE ACCESIBILIDAD DEL GARAJE EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
NO ACCESIBLE	82%	80%	85%	74%	77%	78%	79%	88%	85%	76%	97%	83%	90%	76%	83%	71%	82%	82%
ACCESIBLE	18%	20%	15%	26%	23%	22%	21%	12%	15%	24%	3%	17%	10%	24%	17%	29%	18%	18%

Fuente: Elaboración propia

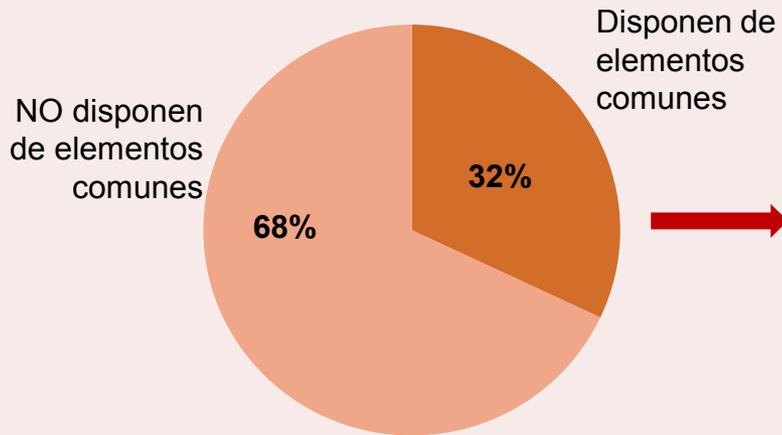


### 6.3. Acceso a las zonas comunes

## 6. Del portal a la vivienda. 6.3. Acceso a las zonas comunes

### Grado de accesibilidad de las “zonas comunes”

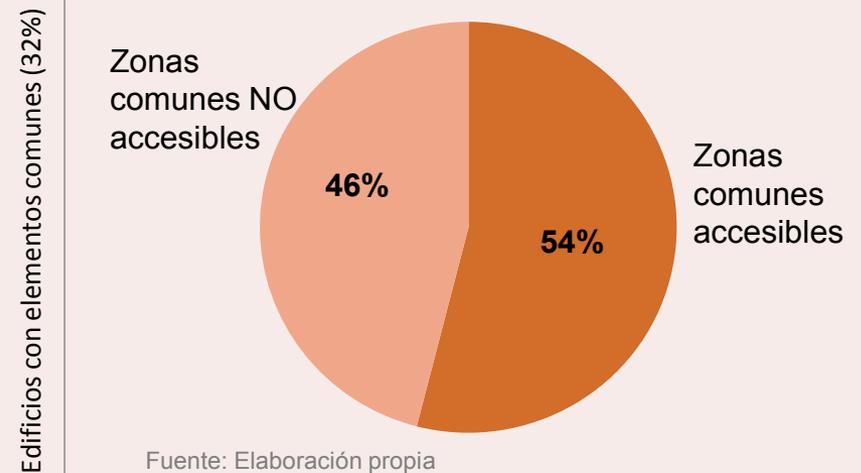
#### Disponibilidad de elementos comunes



Fuente: Elaboración propia

#### Accesibilidad\* de los elementos comunes

(Base: 32% disponen de elementos comunes)



\* Nota metodológica

La accesibilidad de los elementos comunes se ha calculado a partir de una pregunta directa.



1 de cada 3 edificios dispone de elementos comunes (piscina, jardín,...), siendo algo más de la mitad considerados accesibles. La accesibilidad sube hasta el 71% en edificios posteriores al 2013, al 68% en edificios de protección oficial o al 62% en edificios de 7 o más plantas.

**La mitad de las zonas comunes de los edificios no son accesibles.**

## 6. Del portal a la vivienda. 6.3. Acceso a las zonas comunes

### Detalle geográfico de la accesibilidad de las “zonas comunes”

BASE disponen  
de zonas  
comunes



GRADO DE ACCESIBILIDAD DE LAS ZONAS COMUNES EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
		 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53
NO ACCESIBLE	46%	39%	29%	64%	57%	40%	41%	43%	54%	51%	56%	24%	46%	79%	30%	35%	47%	46%
ACCESIBLE	54%	61%	71%	36%	43%	60%	59%	57%	46%	49%	44%	76%	54%	21%	70%	65%	53%	54%

Fuente: Elaboración propia



## 7. OBRAS DE ADAPTACIÓN REALIZADAS EN EL EDIFICIO

## 7. Obras de adaptación realizadas en el edificio

### Percepción de accesibilidad del edificio

Valoración de los aspectos de la accesibilidad de su edificio siendo 0 muy mala y 10 muy buena

¿Cómo calificarías la accesibilidad de las zonas comunes de tu edificio o comunidad de vecinos?

6,8

Y para una persona con discapacidad o movilidad reducida, ¿cómo calificarías la accesibilidad de las zonas comunes de tu edificio o comunidad de vecinos?

5,3



Como en el caso de la percepción de la propia vivienda, la percepción de accesibilidad es mejor cuando se habla en general que cuando se le pregunta por personas con discapacidad o movilidad reducida.

Fuente: Elaboración propia

**Como en el caso de la vivienda se valora bien la accesibilidad del edificio pero menos si se piensa en una persona con discapacidad o movilidad reducida.**

## 7. Obras de adaptación realizadas en el edificio

### Detalle geográfico de la percepción de accesibilidad del edificio

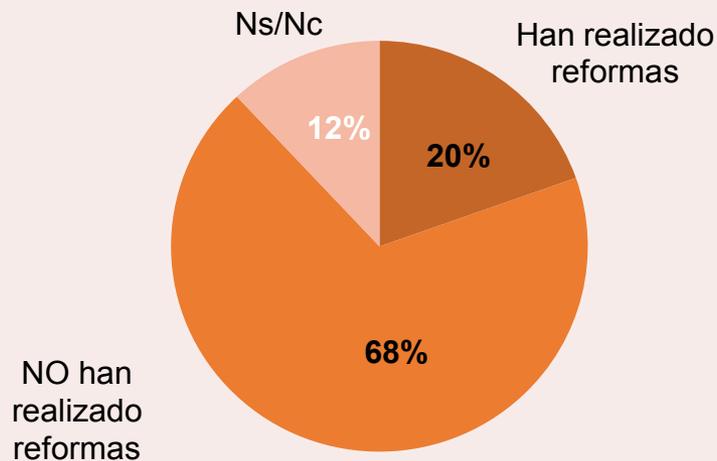
PERCEPCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD DEL EDIFICIO EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
Accesibilidad de las zonas comunes	6,8	7,3	7,2	6,3	6,4	7,0	7,3	6,2	6,7	7,0	6,6	6,6	6,6	7,2	7,6	7,2	7,2	6,8
Accesibilidad de las zonas comunes para una persona con discapacidad o movilidad reducida,	5,3	6,2	5,8	4,7	4,6	5,8	5,9	5,0	5,1	5,4	4,8	5,2	5,0	5,6	6,2	5,4	6,5	5,3

Fuente: Elaboración propia

## 7. Obras de adaptación realizadas en el edificio

### Realización de obras de adaptación en el edificio

#### Realización de reformas para la mejora de la accesibilidad en el edificio



Fuente: Elaboración propia

En el 20% de los edificios se han llevado a cabo reformas para mejorar la accesibilidad de las elementos comunes (ascensor, rampas,....).

Como es lógico este porcentaje aumenta hasta el 34% en edificios con comunidades que tienen a personas con discapacidad.

El porcentaje de reformas realizado también aumenta a medida que aumentan el número de vecinos que hay en el inmueble, llegando hasta el 32% en inmuebles con más de 50 vecinos.

**2 de cada 10 edificios han llevado a cabo reformas para la mejora de accesibilidad.**

## 7. Obras de adaptación realizadas en el edificio

### Detalle geográfico de la realización de obras de adaptación en el edificio

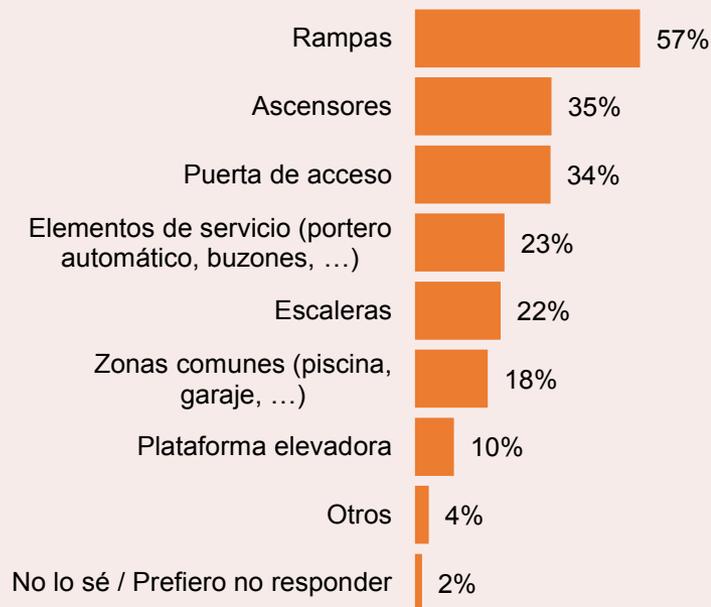
REALIZACIÓN DE OBRAS DE ADAPTACIÓN EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
HAN REALIZADO OBRAS	21%	23%	24%	4%	14%	15%	21%	16%	20%	20%	13%	13%	25%	18%	15%	27%	13%	20%
NO HAN REALIZADO	66%	69%	65%	80%	74%	74%	71%	72%	70%	72%	78%	78%	55%	69%	75%	63%	70%	68%
NS/NC	12%	8%	11%	17%	12%	11%	9%	12%	10%	8%	9%	9%	20%	13%	10%	10%	17%	12%

Fuente: Elaboración propia

## 7. Obras de adaptación realizadas en el edificio

### Elementos mejorados en el edificio

#### Elementos del edificio reformados\*



\*La suma es de más de 100% porque se les permitía más de una opción de respuesta

Fuente: Elaboración propia



Entre los inmuebles que han realizado reformas de mejoras de accesibilidad, el principal elemento reformado ha sido la rampa. Ascensores y la puerta de acceso también han sido reformados en más de un tercio de los edificios.

Por año de construcción, los edificios anteriores a 1974 son los que más elementos han reformado, destacando tanto la rampa como el ascensor.

**Las rampas son el principal elemento reformado.**

## 7. Obras de adaptación realizadas en el edificio

### Detalle geográfico de los elementos mejorados en el edificio

BASE: inmuebles que han realizado reformas de adaptación

20%

Han realizado reformas

ELEMENTOS DONDE SE HAN REALIZADO OBRAS PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD DEL EDIFICIO EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
RAMPAS	55%	75%	46%	0%	64%	50%	62%	25%	65%	54%	71%	53%	64%	64%	25%	52%	29%	57%
ASCENSOR	18%	33%	31%	50%	27%	63%	24%	17%	45%	49%	43%	29%	24%	50%	50%	52%	57%	35%
PUERTA DE ENTRADA	28%	67%	31%	50%	27%	63%	48%	17%	32%	26%	43%	35%	32%	29%	50%	37%	71%	34%
ELEMENTOS COMUNES	17%	17%	38%	50%	27%	25%	14%	8%	28%	36%	29%	12%	16%	29%	38%	22%	29%	23%
ESCALERAS	11%	25%	23%	50%	18%	13%	29%	8%	22%	15%	29%	24%	32%	21%	25%	22%	29%	22%
ZONAS COMUNES	32%	50%	0%	50%	9%	0%	10%	50%	8%	10%	29%	6%	28%	7%	0%	7%	0%	18%
PLATAFORMA ELEVADORA	12%	17%	8%	50%	0%	13%	5%	17%	7%	8%	14%	6%	9%	21%	0%	15%	0%	10%

Fuente: Elaboración propia

## 7. Obras de adaptación realizadas en el edificio

### Motivos de las mejoras de adaptación realizadas en el edificio

#### Motivos de mejora del edificio\*



\*La suma es de más de 100% porque se les permitía más de una opción de respuesta

Fuente: Elaboración propia



El 52% de los edificios que han llevado a cabo mejoras lo han hecho para mejorar el inmueble en general, seguido de la necesidad de adaptación a la normativa y por la necesidad de un vecino.

Como es lógico existe variabilidad en función de algunos elementos, por ejemplo aquellos inmuebles donde residen personas con discapacidad o movilidad reducida el principal motivo es la necesidad de un vecino (55%).

**La mejora del edificio y la adaptación a la normativa son los principales motivos de las reformas.**

## 7. Obras de adaptación realizadas en el edificio

### Detalle geográfico de los motivos de las mejoras de adaptación del edificio

BASE: inmuebles que han realizado reformas de adaptación

20%

Han realizado reformas

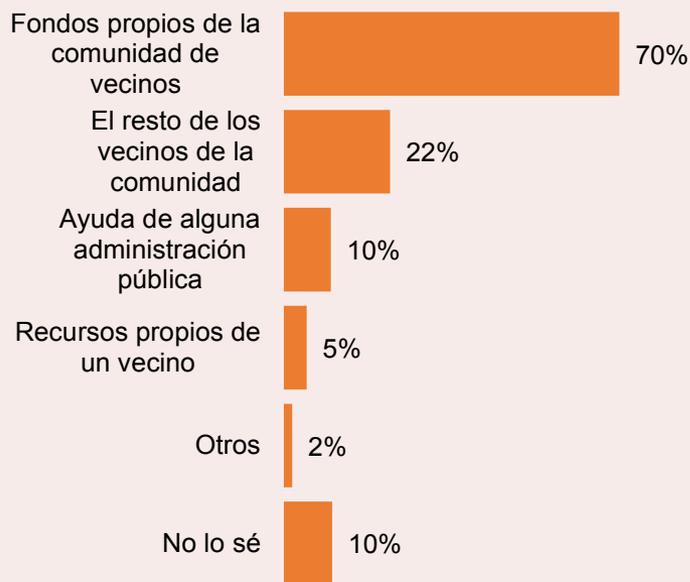
MOTIVOS PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD DEL EDIFICIO EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
PARA MEJORAR EDIFICIO/VIVIENDA	46%	67%	54%	100%	73%	38%	48%	42%	58%	49%	71%	47%	46%	50%	63%	56%	71%	52%
PARA ADAPTARSE A LA NORMATIVA	46%	25%	54%	50%	45%	75%	48%	25%	43%	54%	29%	24%	24%	64%	38%	37%	29%	40%
POR LA NECESIDAD DE UN VECINO	38%	33%	23%	0%	45%	13%	24%	42%	33%	54%	29%	35%	43%	36%	50%	52%	43%	39%

Fuente: Elaboración propia

## 7. Obras de adaptación realizadas en el edificio

### Financiación de las mejoras de adaptación realizadas en el edificio

#### Sistemas de financiación de las reformas \*



\*La suma es de más de 100% porque se les permitía más de una opción de respuesta

Fuente: Elaboración propia



El 70% de los edificios que han realizado reformas de mejora de accesibilidad han sufragado los gastos a partir de fondos propios de la comunidad de vecinos. Los edificios más antiguos tienen ligeramente una financiación más compartida, llegando las ayudas hasta el 23% en edificios de 1964 a 1973.

**Los fondos propios de la comunidad es mayoritariamente el sistema de financiación de las reformas de accesibilidad en las viviendas.**

## 7. Obras de adaptación realizadas en el edificio

Detalle geográfico de la financiación de las mejoras de adaptación en el edificio

BASE: inmuebles que han realizado reformas de adaptación

Han realizado reformas  
20%

SISTEMA DE FINANCIACIÓN PARA LAS REFORMAS REALIZADAS EN EL EDIFICIO EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
FONDOS PROPIOS	69%	75%	69%	0%	82%	100%	62%	92%	75%	74%	71%	53%	68%	79%	50%	59%	71%	70%
VECINOS	12%	50%	23%	50%	0%	13%	38%	25%	25%	28%	29%	18%	22%	7%	38%	22%	14%	22%
AYUDA DE LA AD.PÚBLICA	12%	0%	15%	50%	0%	0%	0%	0%	5%	15%	14%	6%	7%	7%	38%	30%	0%	10%
RECURSOS DE UN VECINO	6%	8%	0%	0%	9%	0%	0%	0%	2%	8%	14%	12%	1%	0%	0%	11%	29%	5%

Fuente: Elaboración propia

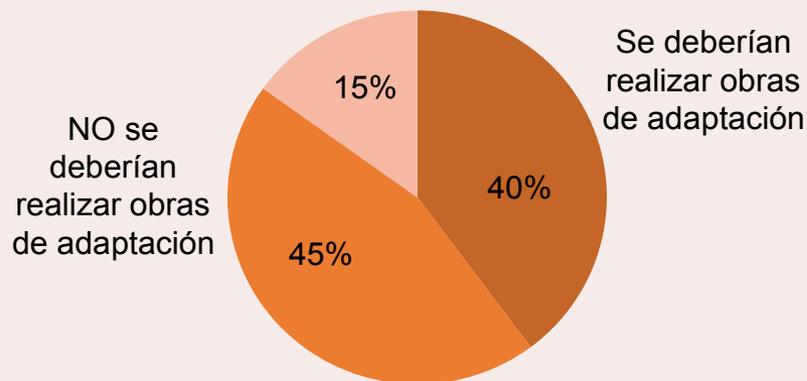


## 8. NECESIDADES DE ACCESIBILIDAD FUTURAS

## 8. Necesidades de accesibilidad futuras en el edificio

### Percepción de la necesidad de mejoras de accesibilidad en el edificio

Realizadas o no reformas en el pasado, ¿cree que deberían realizarse obras de adaptación en su edificio o comunidad de vecinos para mejorar su nivel de accesibilidad?



Fuente: Elaboración propia



4 de cada 10 edificios consultados consideran que su edificio necesitaría obras de adaptación.

Los edificios más antiguos y los que tienen más plantas son los que mayor percepción de necesidad tienen.

También existe relación entre el tipo de tenencia y la percepción de necesidad, las personas en régimen de alquiler tienen un mayor percepción de necesidad (49%) que las de propiedad (37%).

**El 40% de las viviendas consideran que necesitan mejoras de adaptación a la accesibilidad.**

## 8. Necesidades de accesibilidad futuras en el edificio

### Detalle geográfico de la percepción de necesidad de mejoras

PERCEPCIÓN DE NECESIDAD DE REFORMAS POR CCAA	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADUR A	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
SI NECESITAS	45%	33%	52%	37%	43%	30%	32%	38%	37%	33%	47%	42%	45%	40%	15%	44%	36%	40%
NO NECESITAN	43%	54%	31%	50%	34%	51%	51%	41%	50%	54%	44%	38%	37%	40%	65%	47%	49%	45%
NS/NC	12%	13%	17%	13%	23%	19%	17%	21%	12%	13%	9%	20%	18%	19%	19%	10%	15%	15%

Fuente: Elaboración propia

PERCEPCIÓN DE NECESIDAD DE REFORMAS POR AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO	De 1954 o anterior	De 1955 a 1964	De 1965 a 1974	De 1975 a 1984	De 1985 a 1994	De 1995 a 2004	De 2005 a 2012	De 2013 a la actualidad	TOTAL ESPAÑA
	SI NECESITAS	41%	56%	50%	50%	43%	36%	29%	29%
NO NECESITAN	42%	29%	36%	35%	40%	49%	58%	56%	45%
NS/NC	17%	14%	14%	15%	16%	14%	13%	15%	15%

Fuente: Elaboración propia

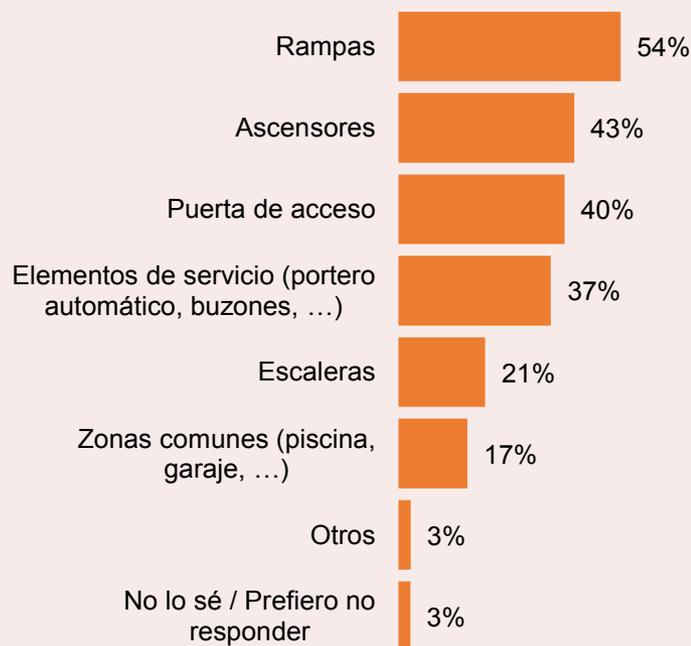
PERCEPCIÓN DE NECESIDAD DE REFORMAS POR NÚMERO DE PLANTAS	2 plantas	3 plantas	4 plantas	5 plantas	6 plantas	7 o más plantas	TOTAL ESPAÑA
	SI NECESITAS	30%	40%	44%	44%	43%	43%
NO NECESITAN	50%	47%	45%	41%	41%	43%	45%
NS/NC	19%	13%	11%	15%	16%	13%	15%

Fuente: Elaboración propia

## 8. Necesidades de accesibilidad futuras en el edificio

### Tipo de mejoras necesitadas

#### Elementos del edificio susceptibles de mejora\*



\*La suma es de más de 100% porque se les permitía más de una opción de respuesta

Fuente: Elaboración propia

BASE: Personas consultadas que consideran que su edificio necesita reformas de accesibilidad



Las rampas vuelven a ser el elemento más respondido, en este caso como aspecto a reformar en un futuro.

Los ascensores son el segundo aspecto más demandado, una demanda que aumenta al 60% en los edificios construido antes 1964.

**Rampas y ascensores son las mejoras pendientes en la accesibilidad de los edificios.**

## 8. Necesidades de accesibilidad futuras en el edificio

### Detalle geográfico del tipo de mejoras necesitadas

BASE: Personas consultadas que consideran que su edificio necesita reformas de accesibilidad



ELEMENTOS A MEJORAR PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
RAMPAS	55%	53%	54%	65%	70%	44%	48%	52%	56%	57%	62%	49%	53%	45%	38%	50%	58%	54%
ASCENSOR	45%	47%	39%	45%	30%	44%	42%	45%	41%	48%	23%	62%	40%	35%	13%	50%	42%	43%
PUERTA DE ENTRADA	45%	53%	50%	35%	30%	38%	45%	28%	44%	31%	38%	45%	43%	19%	63%	36%	32%	40%
ESCALERAS	34%	41%	57%	50%	48%	38%	39%	28%	42%	28%	46%	32%	35%	26%	25%	43%	32%	37%
ELEMENTOS SERVICIO	25%	24%	18%	15%	33%	38%	12%	17%	24%	18%	23%	17%	18%	26%	13%	18%	16%	21%
ZONAS COMUNES	15%	18%	14%	15%	24%	25%	15%	14%	20%	14%	19%	11%	18%	23%	25%	7%	26%	17%

Fuente: Elaboración propia

## 8. Necesidades de accesibilidad futuras en el edificio

### Motivos por los que no se han realizado las mejoras

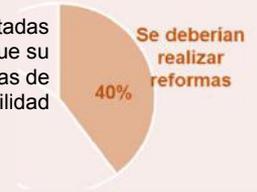
#### Motivos por no haberse realizado todavía la reforma \*



\*La suma es de más de 100% porque se les permitía más de una opción de respuesta

Fuente: Elaboración propia

BASE: Personas consultadas que consideran que su edificio necesita reformas de accesibilidad



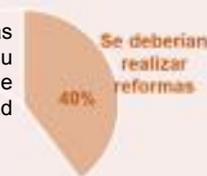
El principal motivo por el cual no se han realizado las reformas es que no hay ningún vecino que lo haya solicitado. El 33% (37% si sumamos los que esperan la ayuda) no han realizado las adaptaciones por motivos económicos, destacando entre ellos los edificios anteriores a 1973 donde éste es el principal motivo. Cabe destacar también que el 21% no ha realizado las reformas porque no ha habido acuerdo entre vecinos.

**La falta de necesidad concreta, los motivos económicos y la falta de acuerdo son los principales motivos por no llevar a cabo unas obras.**

## 8. Necesidades de accesibilidad futuras en el edificio

Detalle geográfico de los motivos por los que no se han realizado las mejoras

BASE: Personas consultadas que consideran que su edificio necesita reformas de accesibilidad



**MOTIVOS POR NO REALIZAR OBRAS DE ACCESIBILIDAD EN FUNCIÓN DE LA CCAA DEL EDIFICIO**

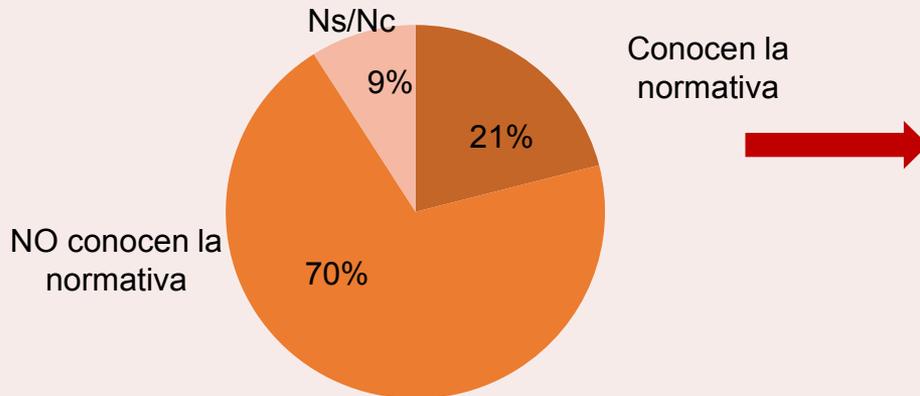
	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADURA	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
FALTA DE SOLICITUD VECINO	32%	47%	39%	63%	27%	50%	39%	46%	46%	43%	38%	37%	37%	41%	38%	36%	68%	39%
MOTIVOS ECONÓMICOS	37%	24%	36%	37%	52%	19%	33%	42%	28%	41%	35%	31%	23%	30%	25%	29%	26%	33%
FALTA DE ACUERDO	23%	12%	21%	21%	39%	6%	21%	8%	18%	24%	19%	21%	27%	15%	25%	12%	16%	22%
PROBLEMA DISTRIBUCIÓN	20%	18%	4%	21%	18%	31%	27%	12%	15%	11%	4%	13%	16%	22%	25%	12%	5%	16%
MOTIVOS TÉCNICOS	12%	0%	0%	11%	12%	13%	6%	8%	9%	6%	4%	6%	11%	4%	13%	10%	5%	9%
ESPERANDO AYUDA	6%	6%	4%	0%	9%	0%	6%	0%	2%	2%	8%	4%	3%	7%	0%	5%	11%	4%

Fuente: Elaboración propia

## 8. Necesidades de accesibilidad futuras en el edificio

### Conocimiento de la normativa y su uso

¿Conoce la normativa que permite hasta un determinado importe a los propietarios mayores de 70 años o con discapacidad, solicitar adaptaciones de accesibilidad universal sin la necesidad del consentimiento de la comunidad de propietarios?



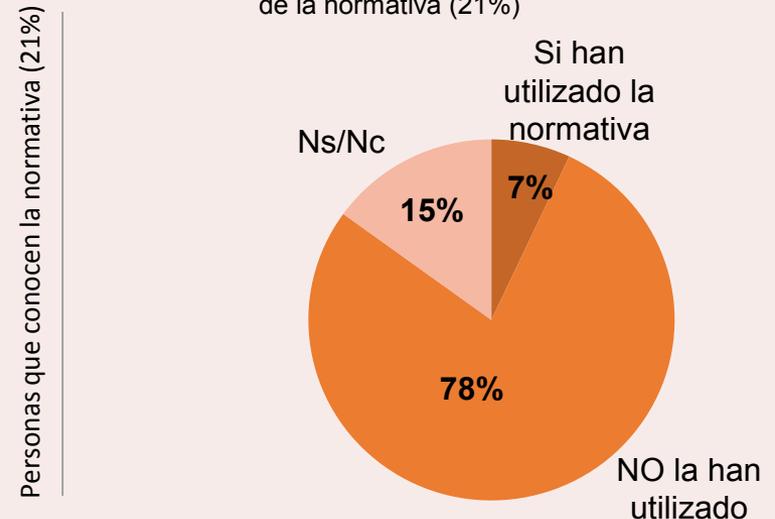
Fuente: Elaboración propia



2 de cada 10 consultados conocen la normativa que permite la solicitud de adaptaciones sin la necesidad de la comunidad de propietarios. Cuando se pregunta si se ha usado, un 7% de los que la conocen (el 1,4% del total de los edificios consultados) se han valido de esta normativa para hacer reformas. Este porcentaje aumenta ligeramente en comunidades que disponen de administrador de fincas.

¿Alguien de su edificio ha utilizado esta normativa

Base: consultados que conocen la existencia de la normativa (21%)

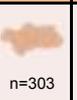
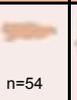
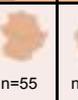


Fuente: Elaboración propia

**2 de cada 10 conocen la normativa pero se ha usado solamente en el 1% del total de las viviendas consultadas.**

## 8. Necesidades de accesibilidad futuras en el edificio

### Detalle geográfico del conocimiento de la normativa y su uso

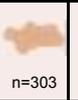
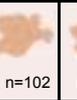
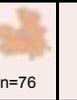
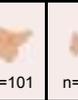
CONOCIMIENTO DE LA NORMATIVA POR CCAA	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADUR A	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
	SI CONOCEN	23%	25%	17%	17%	12%	21%	22%	14%	21%	25%	16%	25%	20%	14%	21%	31%	28%
NO CONOCEN	69%	67%	74%	67%	79%	70%	67%	75%	71%	67%	76%	68%	69%	74%	73%	63%	60%	70%
NS/NC	8%	8%	9%	17%	9%	9%	12%	11%	8%	8%	7%	7%	11%	12%	6%	6%	11%	9%

Fuente: Elaboración propia

BASE: inmuebles que conocen la normativa

Conocen la normativa

21%

USO DE LA NORMATIVA POR CCAA	ANDALUCÍA	ARAGÓN	PRINCIPADO DE ASTURIAS	ILLES BALEARS	CANARIAS	CANTABRIA	CASTILLA Y LEÓN	CASTILLA-LA MANCHA	CATALUNYA	COMUNITAT VALENCIANA	EXTREMADUR A	GALICIA	COMUNIDAD DE MADRID	MURCIA	NAVARRA	PAÍS VASCO	LA RIOJA	TOTAL ESPAÑA
	 n=303	 n=52	 n=54	 n=54	 n=77	 n=53	 n=102	 n=76	 n=297	 n=195	 n=55	 n=126	 n=300	 n=77	 n=52	 n=101	 n=53	 n=2027
	SI HAN USADO	7%	8%	22%	0%	0%	9%	9%	2%	8%	11%	0%	8%	18%	0%	10%	7%	7%
NO HAN USADO	76%	62%	67%	89%	78%	73%	77%	73%	79%	80%	78%	84%	73%	73%	91%	90%	87%	78%
NS/NC	17%	31%	11%	11%	22%	18%	14%	18%	20%	12%	11%	16%	18%	9%	9%	0%	7%	15%

Fuente: Elaboración propia



## 9. ANÁLISIS CONCLUSIVO DE LA CÁTEDRA DE VIVIENDA

Este análisis se estructura del siguiente modo:

- Primero, una introducción general sobre el envejecimiento del parque de vivienda en España que ya presupone un problema importante de adaptación de este en cuanto a la accesibilidad.
- Segundo, un recorrido histórico por la normativa sobre accesibilidad en las comunidades de propietarios, desde la poca atención hace años a cuestiones relacionadas con la accesibilidad al progresivo interés que ha venido despertando, al menos por parte del legislador. Piénsese que hasta 1990 se requería la unanimidad en las comunidades de propietarios para hacer adaptaciones arquitectónicas en los elementos comunes del edificio para adaptarlo a discapacitados. Otra cuestión es que se haya llevado realmente a la práctica y que se hayan desplegado realmente los mecanismos necesarios en caso de contravención de la normativa, como sanciones de hasta 90.000 euros (art. 96 RDL 1/2013).
- Y, tercero, un recorrido por los resultados de las encuestas en relación a lo que viene exigiendo la normativa actual.

### 9.1. Un parque de viviendas envejecido

Según Eurostat, España es el país con más propietarios en la Europa Occidental y que, dada la concentración poblacional en determinadas áreas (en Cataluña, Andalucía, Valencia y Madrid reside el 60% de la población española), alrededor del 65-70% del total de familias viven en pisos, que usualmente se organizan en Propiedad Horizontal.

Conforme al INE y a la EM Ley 8/2013, aproximadamente el 55 % (13.759.266) del parque edificado, que asciende a 25.208.622 viviendas, es anterior al año 1980 y casi el 21 % (5.226.133) cuentan con más de 50 años.

A ello hay que añadir que en España se rehabilita menos que en el resto de Europa: mientras que en 2011 la rehabilitación únicamente representaba en la primera el 28,7% del trabajo para la industria de la construcción, en la segunda lo representaba un 41%. Como resultado, 1,8 millones de viviendas estaban aquel año arruinadas o están en muy mal estado. En el campo de la accesibilidad, **2,5 millones de residencias principales en condominios con más de cuatro pisos carecen de ascensor**<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup>Euroconstuct Report, 2014.

### 9.2. Una normativa progresiva hacia la accesibilidad universal

#### 9.2.1. Período 1960-1990. Ausencia de normativa estatal referente a la accesibilidad

La redacción original del art. 10 de la *Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal*<sup>4</sup> (LPH), que llevaba por título “Régimen de las innovaciones o mejoras no necesarias”, no hacía ninguna referencia a la accesibilidad de la vivienda en el régimen de propiedad horizontal, simplemente al hecho de que ningún propietario podía exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble. Así lo corrobora la doctrina que analizó esta normativa<sup>5</sup>. Por lo tanto, no existía una norma específica sobre accesibilidad en las comunidades de propietarios en este período.

#### 9.2.2. Período 1990-1999. Promulgación de normas relativas a la adopción de acuerdos sobre accesibilidad en fincas urbanas

No es hasta la aprobación de la *Ley 13/1990, de 21 de junio*<sup>6</sup>, que se modifica el art. 16 LPH para facilitar la adopción de

acuerdos que tuvieran por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda. Por otra parte, la *Ley 15/1995, de 30 mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad*<sup>7</sup>, incluye normas específicas relativas al acceso a los inmuebles de las personas discapacitadas (ambas se promulgan sobre la base de la *Ley 13/1982*<sup>8</sup>).

Así, la *Ley 13/1990* da una nueva redacción al art. 16.1 LPH al establecer que bastará el voto de las tres quintas partes del total de los propietarios que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar los acuerdos comunitarios que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad y accesibilidad de las personas minusválidas, de manera que deja de exigirse la unanimidad (se requería este quorum porque la supresión de barreras arquitectónicas significaba una alteración del título constitutivo, de los elementos comunes y/o de la estructura del edificio).

<sup>4</sup>BOE 23 julio 1960, núm. 176, p. 10299.

<sup>5</sup>No aparece el término accesibilidad en el estudio de Mariano Fernández Martín-Granizo, “Artículo 10”, en ALBALADEJO, Manuel (Dir.), *Comentarios al Código Civil, Tomo V, Vol 2º: Artículos 392 a 429 del Código Civil y Ley sobre Propiedad Horizontal*, EDERSA, 1985.

<sup>6</sup>BOE 22 junio 1990, núm. 149, p. 17550.

<sup>7</sup>BOE 31 mayo 1995, núm. 129, p. 15801.

<sup>8</sup>Ambas son analizadas por ROMERO REY, Carlos, *Minusválidos y propiedad horizontal*. Actualidad Jurídica Aranzadi núm. 319. BIB\1997\173.

## 9. Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV

Y la Ley 15/1995 tiene por objetivo, según su Exposición de Motivos, establecer un procedimiento para que los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios y los usuarios<sup>9</sup> de fincas urbanas que padecen una minusvalía puedan promover y llevar a cabo las obras de adecuación de la finca urbana y de los accesos a la misma desde la vía pública, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Ser el titular o el usuario de la vivienda minusválido con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.
- b) Ser necesarias las obras de reforma en el interior de la finca urbana o en los pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos, siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

Una vez efectuada la solicitud, la comunidad comunicará su decisión pasados los 60 días, que en caso de ser negativa

---

<sup>9</sup>El cónyuge, a la persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, y a los familiares que con él convivan. O vinculados por una relación laboral con el titular.

podrá ser recurrida en la jurisdicción civil, y los costes correrán a cargo del solicitante de las mismas, a diferencia de lo que sucede con las obras ejecutadas al amparo de la Ley 13/1990, que se repartirán entre todos los copropietarios con arreglo a sus cuotas de participación.

Si bien la Ley 13/1990 ya no está en vigor (vid. *infra*), sí que tiene plena vigencia la Ley 15/1995.

### **9.2.3. 1999-2010. Nueva modificación de las normas relativas a la adopción de acuerdos sobre accesibilidad en las comunidades y establecimiento, por primera vez, de los requisitos básicos de accesibilidad de las edificaciones**

La aprobación de la *Ley 8/1999, de 6 de abril*<sup>10</sup>, implica la pérdida de vigencia de la Ley 3/1990 y la modificación del art. 10 LPH. La principal novedad es la obligación de la comunidad de realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad. Nótese, sin embargo, que la reforma no hacía referencia a la *accesibilidad*.

---

<sup>10</sup>BOE 8 abril 1999, núm. 84, p. 13104.

Fue la Disposición Adicional Tercera de la **Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de los discapacitados**<sup>11</sup> (derogada posteriormente por el RDL 1/2013), la que incluyó finalmente en el art. 10 LPH el término “**accesibilidad**” dentro las condiciones que debía reunir el inmueble (junto con las estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad), debido a que esta Ley se centró especialmente en la lucha contra la discriminación y la accesibilidad universal. Además, añadió un nuevo párrafo al art. 10 LPH:

*“Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes”*

Como novedades pueden destacarse las siguientes:

a) Primero, que la propia Ley 51/2003 definía la persona con

discapacidad como aquella que tiene reconocida un grado de minusvalía igual o superior al 33%<sup>12</sup>, de manera que *“presenten deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás”* (art. 12).

- b) Segundo, que la **comunidad “viene obligada”** a cumplir con las condiciones básicas de accesibilidad (hasta entonces, como se ha dicho, se requería el acuerdo de la comunidad), siempre que las obras no excedan del máximo legal y lo requiera alguno de los propietarios donde vivan las personas que contempla el precepto.
- c) Tercero, que no prevé la ley el procedimiento a seguir por el propietario que quiera exigir las obras y el tiempo de espera que debe aguardar para iniciar cualquier otra actuación. No obstante, la doctrina defendía la posible aplicación analógica del procedimiento previsto en la Ley 15/1995<sup>13</sup>.

<sup>11</sup>BOE 3 diciembre 2003, núm. 289, p. 43187.

<sup>12</sup>incluyéndose los pensionistas de la seguridad social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez y los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

<sup>13</sup>ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *Comentario al art. 10 de la LPH*, Grandes Tratados. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. [BIB 2010\1420](#).

d) Y cuarto, que **todo aquello que excediese de tres mensualidades** no debía ser asumido por la comunidad como obligatorio, a no ser que se adoptase un acuerdo en este sentido en la Junta de Propietarios (art. 11.e LPH).

El propietario tenía varias vías para obligar a la comunidad en caso de que los vecinos se negasen a llevar a cabo estas reformas<sup>14</sup>:

- a) **Impugnar el acuerdo** dentro del plazo de un año (art. 18.3 LPH) por tratarse de un acuerdo contrario a la Ley;
- b) **Recurrir al sistema arbitral** para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad por razón de discapacidad, regulado en el RD 1417/2006<sup>15</sup> o
- c) Interponer una **demanda judicial**. Además, el propietario podía acudir a la vía administrativa, pudiendo con ello obtener, además de la condena a la comunidad a cumplir con la ejecución de la obra, la imposición de las sanciones que luego recogió la (ya derogada por RDL 1/2013) *Ley 49/2007, de 26 diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad*

<sup>14</sup>ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *Comentario al art. 10 de la LPH*, Grandes Tratados. Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal.

<sup>15</sup>Real Decreto 1417/2006, de 1 de diciembre, por el que se establece el sistema arbitral para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad por razón de discapacidad (BOE 13 diciembre 2006, núm. 297, p. 43718).

*de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad*<sup>16</sup>.

Ahora bien, lo que debía de entenderse por condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, seguridad y accesibilidad se recogía en la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación*<sup>17</sup>, que define la **accesibilidad –dentro de los requisitos básicos de funcionalidad- como el conjunto de medidas “que permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica”**(art. 3.1.a.2).

Esta Ley habilitaba al Gobierno para desarrollar un marco normativo para dar cumplimiento a estas condiciones, lo que luego cristalizó en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo*<sup>18</sup>, el cual, sin embargo, no regulaba expresamente las condiciones básicas de accesibilidad en los edificios.

Pues bien, el Gobierno, **gracias a la habilitación contenida en la Ley 51/2003** para regular estas condiciones, aprobó el *Real Decreto 505/2007, de 20 de abril*, que aprueba las condiciones básicas de accesibilidad

<sup>16</sup>BOE 27 diciembre 2007, núm. 310, p. 53278.

<sup>17</sup><https://app.vlex.com/#ES/search/jurisdictio:ES/accesibilidad+universal/ES/vid/449778514> p. 1553.

<sup>18</sup>BOE 28 marzo 2006, núm. 74, p. 11816.

y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones<sup>19</sup>, cuyas normas se han incluido finalmente en el **Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad**<sup>20</sup>, que añadió **previsiones específicas en materia de accesibilidad y modificó el CTE** (vid. *infra* las referencias al CTE en los diversos apartados del epígrafe 4). También se aprobó la *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*<sup>21</sup> (que sólo se aplica a espacios públicos).

El CTE fija las exigencias básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones y será de aplicación obligatoria a las obras de nueva construcción y a las de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificios existentes para las que se solicite licencia municipal de obras una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Decreto 173/2010.

La Comunidades Autónomas y las Ordenanzas urbanísticas de ámbito municipal deberán respetar los criterios o exigencias básicas consagradas en el CTE, por lo que, si lo desean pueden mejorar estos mínimos<sup>22</sup>.

<sup>19</sup>BOE 11 mayo 2007, núm. 113, p. 20384.

<sup>20</sup>BOE 11 marzo 2010, núm. 61, p. 24510.

<sup>21</sup>BOE 11 marzo 2010, núm. 61, p. 24563.

### 9.2.4. 2010-actualidad. Obligación de todas las comunidades de propietarios de adoptar las condiciones básicas de accesibilidad

La primera norma relevante en este período es la *Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad*<sup>23</sup>, que modifica diversas leyes:

- a) La Ley 31/2003, estableciendo que las **personas con discapacidad son aquellas que presenten deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás.**
- b) Y, de nuevo, el art. 10 LPH, de manera que se **amplían de tres a doce mensualidades** el límite para obligar a la comunidad a llevar a cabo actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior.

<sup>22</sup>Jesús Alberto Messía De La Cerda Ballesteros/Jesús Flores Rodríguez, "Accesibilidad universal y no discriminación en inmuebles residenciales de uso privado", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 737, Mayo 2013, pp. 1539 y ss.

<sup>23</sup>BOE 2 agosto 2011, núm. 184, p. 87478.

## 9. Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV

La Ley 26/2011, sin embargo, añade una excepción a la obligación de la comunidad: *“Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, **tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)**, excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el treinta y tres por ciento de sus ingresos anuales”*. Por lo tanto, el hecho de que una unidad familiar de la comunidad no superase estos ingresos podía implicar la imposibilidad de poder llevar a cabo las obras de accesibilidad, con independencia de su carácter obligatorio y de su coste.

Finalmente, la Ley 8/2013, de 26 de junio. Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas<sup>24</sup>, modifica de nuevo el art 10.1 LPH y establece lo siguiente (analizaremos cada apartado por separado):

1. *“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, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones”:*

De esta manera, el art. 10.1 LPH establece que no se necesita el acuerdo previo de la Junta de Propietarios para llevar a cabo una serie de actuaciones relacionadas con las condiciones de accesibilidad del edificio, sean requeridas por la Administración o los propietarios<sup>25</sup>, por lo que la Junta se limitaría en estos casos a acordar la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono. Ahora bien, el precepto no especifica qué obras son obligatorias y quién estaría legitimado específicamente a exigir las. Ello tiene lugar en los dos siguientes subapartados:

- “a) *Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los **requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal**, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación”*.

La letra a) debe ponerse en relación<sup>26</sup> con la obligación impuesta por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la

<sup>25</sup>ÁLVAREZ OLALLA, Pilar, “Las obras en la Comunidad de Propietarios tras la reciente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 5/2013. BIB\2013\1764.

<sup>26</sup>De acuerdo con CERMI, *Accesibilidad universal en edificios de viviendas. obligaciones de las administraciones públicas*, Guía informativa 2017.

<sup>24</sup>BOE 27 junio 2013, núm. 153, p. 47964.

## 9. Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV

*Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social*<sup>27</sup>, de que los edificios deban adaptarse a la normativa sobre accesibilidad del CTE. En efecto, su Disposición Adicional Tercera prevé la exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones en los siguientes períodos:

- 1) Espacios y edificaciones nuevos: 4 de diciembre de 2010.
- 2) Espacios y edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010, que sean susceptibles de ajustes razonables: 4 de diciembre de 2017.

Nótese, sin embargo, que la obligación de las comunidades de adaptarse a las condiciones de accesibilidad establecidas en el CTE depende de que los ajustes sean razonables. En este sentido, el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*<sup>28</sup> (que deroga algunas disposiciones de la Ley 8/2013) establece que 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.

<sup>27</sup>BOE 3 diciembre 2013, núm. 289, p. 95635.

<sup>28</sup>BOE 31 octubre 2015, núm. 261, p. 103232.

Para constatar si los edificios cumplen con la obligación que impone el RDL 1/2013, el art. 29.1 RDL 1/2015 establece la obligatoriedad de realizar un “Informe de Evaluación de los Edificios” (IEE) por parte de los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, a requerimiento de la propia Administración<sup>29</sup>.

De esta manera, la Administración puede exigir a la comunidad de propietarios (sobre la base del IEE) el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad si no las han implementado dentro del plazo legal (siempre que consistan en ajustes razonables). Lo que nos preguntamos ahora es si cualquier propietario puede exigir a la Comunidad dicha implementación en base al art. 10.1.a). Aunque ello no queda claro de la redacción del precepto, a nuestro juicio la respuesta es afirmativa en tanto que si las comunidades tienen el deber legal de adaptarse al CTE, y así lo puede exigir la Administración, es lógico que cualquier propietario pueda reclamar a la comunidad la realización de las obras de adaptación.

<sup>29</sup>A pesar de que la Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 (BOE 17 núm. 15, de 17 de enero de 2018, p. 6818) ha declarado la inconstitucionalidad de los artículos referidos al Informe de Evaluación de Edificios del RDL 7/2015, continúa vigente el art. 29, por lo que las Comunidades Autónomas que hayan regulado este informe podrán exigirlo a las comunidades de propietarios.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que el edificio que no cumple con esta normativa pasa a estar en condición de **infravivienda**<sup>30</sup>, y, además, que el RDL 1/2013 califica como una sanción grave el incumplimiento del plazo para la adopción de las condiciones básicas de accesibilidad (art. 95.3.f)<sup>31</sup>, lo que puede acabar afectando a cada propietario individualmente si los fondos de la comunidad son insuficientes para hacer frente a la sanción (art. 22 LPH). A cualquier propietario, pues, le interesa que su edificio cumpla con las exigencias del CTE en materia de accesibilidad. Cuestión distinta es que las obras de accesibilidad sólo la soliciten ordinariamente aquéllos que realmente la necesitan. Este supuesto se contempla en el siguiente apartado.

---

<sup>30</sup>Art. 2.2. RDL 1/2015: “2. Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación”.

<sup>31</sup>Las infracciones graves se sancionan con multas, en su grado mínimo, de 30.001 a 60.000 euros; en su grado medio, de 60.001 a 78.000 euros; y en su grado máximo, de 78.001 a 90.000 euros (art. 96 RDL 1/2013).

b) *Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los **ajustes razonables en materia de accesibilidad universal** y, en todo caso, las **requeridas a instancia de los propietarios** en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de 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, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. 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”.*

La primera parte del precepto hace referencia a las “*obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal”, y la segunda a las obras necesarias para asegurar “*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*”, que pueden exigirse por los propietarios en cuya vivienda o local vivan,*

## 9. Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV

trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años. Como ejemplos en la jurisprudencia menor encontramos la instalación de un ascensor (SAP A Coruña 31/7/2017<sup>32</sup>) o la construcción de una plataforma elevadora (SAP León 28/12/2016<sup>33</sup>). En definitiva, este apartado b) concretaría las obras que son necesarias y quien estaría legitimado a exigir las<sup>34</sup>.

Ahora bien, la doctrina defiende que el propietario interesado en la realización de las obras de accesibilidad debe comunicarlo al presidente de la comunidad y la Junta de Propietarios debe valorar posteriormente si realmente la obra es obligatoria (por lo que se necesitaría algún tipo de acuerdo por parte de la Comunidad, en contra de lo que prevé el primer apartado del art. 10 LPH<sup>35</sup>).

<sup>32</sup>AC 2017\1413.

<sup>33</sup>AC 2016\2286 .

<sup>34</sup>“En este punto se introduce un tema de tremenda polémica, ya que en lo que afecta a las obras de accesibilidad universal, aunque ya en la letra a) del apartado 1º se incluye la expresa mención a que las obras dirigidas a garantizar la accesibilidad universal son «obras obligatorias» es en la letra b) donde se especifica cuando alcanzarán ese grado de «obligatorias» este tipo de obras que ahora adquieren una nueva dimensión”, ver MAGRO SERVET, Vicente, “El «curioso» carácter de las obras obligatorias en la Propiedad Horizontal del art 10 LPH tras la Ley 8/2003”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, nº 1, 2014.(BIB 2014/847).

<sup>35</sup>MAGRO SERVET, Vicente, “El «curioso» carácter de las obras obligatorias en la Propiedad Horizontal del art 10 LPH tras la Ley 8/2003”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, nº 1, 2014.(BIB 2014/847). Ello es así porque “el problema es que si queda clara la objetivización de la necesidad de la obra cuando de un requerimiento de la Administración se trata no ocurre lo mismo cuando se trata de una comunicación de un particular que le traslada al presidente de una comunidad que es preciso acometer una obra que tiene el carácter de

Por otra parte, las innovaciones principales del art. 10 LPH respecto a la anterior redacción son la siguientes<sup>36</sup>:

- a) Se añaden las rampas, los ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos.
- b) Todos los propietarios están obligados a pagar para costear las obras, cualquiera que sea su situación económica, por lo que no podrán vetar las obras por circunstancias económicas.
- c) Se hace referencia al “importe repercutido anualmente”, y no al “importe total”.
- d) Se añade, no obstante, que no elimina 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.

<sup>(35)</sup> obligatoria, porque, eso sí, ahí sí que tendrá que pronunciarse la junta sobre si lo que el comunero interesa es correcto o no, y por ello ya perdemos de vista esa aspiración de la norma de que la junta de propietarios no se pronuncie es incorrecta, por cuanto esta tendrá que hacerlo para valorar si es ajustada a derecho la petición del comunero de que la obra es obligatoria y hay que hacerlo, porque ello no debe confundirse con una posible aspiración del comunero que una obra que él desea se ejecute se «disfrace» bajo ese paraguas de que la obra es obligatoria, cuando a lo mejor no lo es como tal y con esta vía «huiría» de tener que someter el debate a una junta de propietarios que no sabría por dónde saldría en este punto concreto en su aprobación”.

<sup>36</sup>La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal (esta vez por Ley 8/2013, de 26 de junio). Ana Díaz Martínez. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil* num. 6/2013. BIB\2013\1794.

Por otra parte, el *Real Decreto Legislativo 1/2013*, que deroga y refunde en un sólo texto la Ley 13/1982, la Ley 51/2007 y la Ley 49/2003, define el término “Discapacidad” como *“aquella situación que resulta de la interacción entre las personas con deficiencias previsiblemente permanentes y cualquier tipo de barreras que limiten o impidan su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás”*<sup>37</sup>, de manera que presentan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, previsiblemente permanentes que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás; y el de “accesibilidad universal” como *“la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible”*.

<sup>37</sup>Además, tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento. Se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

Por lo tanto, **podemos concluir lo siguiente** en cuanto a la situación hoy por hoy (2018):

- a) Primero, que **en la actualidad todos los edificios residenciales existentes deben cumplir obligatoriamente con las condiciones básicas de accesibilidad** (previstas en el CTE sin perjuicio de la normativa autonómica y local). Todos los propietarios tienen la legitimación, así como las administraciones públicas pertinentes, para exigir a la Comunidad las obras necesarias para cumplir con las citadas condiciones, siempre, eso sí, que los ajustes que deban llevarse a cabo sean razonables.
- b) Segundo, que **los propietarios que reúnan las condiciones subjetivas** (propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años<sup>38</sup>) **podrán reclamar las obras necesarias para asegurar un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes** (con el límite también de las doce mensualidades). Las obras de adaptación que se exijan por este grupo de personas coincidirán ordinariamente con las previstas en el CTE (si tenemos en consideración el número de comunidades que no se han adaptado a

<sup>38</sup>Se exige una habitualidad de la residencia (Sentencia de la AP de Madrid de 22 de abril de 2016 [JUR 2016\195675]).

esta normativa, los más interesados en su adaptación serán los que promuevan la realización de las obras). **Pero puede darse el caso de que el edificio esté al día con el CTE y que sea necesario realizar alguna adaptación específica que no exija el CTE** (por ejemplo, la instalación de un video-portero si uno de los propietarios lo necesita realmente). Esto en la práctica, al estar definido en términos generales, puede conllevar problemas de interpretación en la ejecución y en el efectivo cumplimiento de la normativa.

En cualquier caso, en ambos casos, debe tenerse en cuenta que *“cuando las características y circunstancias del edificio impidan el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y sus tolerancias admisibles, no siendo urbanística, técnica o económicamente viable o incompatibles con el grado de protección del edificio, se pueden aplicar, otras medidas que faciliten, en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del edificio por la mayor diversidad posible de situaciones personales. En todo caso el técnico competente determinará el grado de accesibilidad considerado como ajuste razonable”*<sup>39</sup>.

<sup>39</sup> Fuente: Comisión Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada (COAATGR), *101 Preguntas sobre accesibilidad en edificios de viviendas existentes*, 2017. Disponible en: <http://www.coaatgr.es/web/wp-content/uploads/2017/09/101-Preguntas-Definitivo.pdf>.

c) Tercero, que no tendrán una naturaleza obligatoria las **obras que necesitan el acuerdo de la comunidad**, es decir, cuando su importe repercutido anualmente supere las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes una vez descontadas las ayudas y subvenciones, en cuyo caso se requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación (art. 17.2 LPH).

En cuanto a cómo debe contabilizarse el “importe repercutido anualmente supere las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes” puede ser **ilustrativo el siguiente ejemplo**. Un vecino propietario con discapacidad (o instada por propietario<sup>40</sup> en cuya vivienda viva, trabaje o preste servicios voluntarios una persona con discapacidad) insta a la comunidad a instalar un ascensor para salvar las barreras arquitectónicas de su escalera con base en el art. 10.1 LPH. El presupuesto planteado por la compañía de ascensores es de 70.000 euros a pagar en 24 mensualidades, es decir 35.000 euros cada año. Aquí puede pasar varias cosas:

<sup>40</sup>De manera que inquilinos, usuarios, usufructuarios, trabajadores, etc. no pueden instar el 10.1 LPH sino esperar a que lo haga, si quiere, el propietario de la vivienda en la que están. La Comisión Accesibilidad del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada (COAATGR), cit., también se pregunta esta cuestión y responde de la misma forma: “28. ¿Puede un inquilino solicitar las obras de accesibilidad o debe hacerlo el propietario? Sí, siempre a través del propietario de la vivienda.”

1. Que la comunidad ingrese ordinariamente, imaginemos, 40.000 euros/año, es decir, más que los 35.000 euros/año necesarios para el ascensor. De manera que la ejecución de esta obra es obligatoria conforme al art. 10.1 LPH<sup>41</sup>. Planteada la cuestión por el solicitante (para ver las condiciones de ejecución, presupuestos, lugar, etc.), la comunidad no se opone. Pero si lo hiciese, el solicitante debería solicitarlo judicialmente<sup>42</sup>.

<sup>41</sup>MAGRO SERVET, Vicente, "Significado del "importe repercutido anual" para la determinación de la obligatoriedad de las obras en comunidades de propietarios", 12 de diciembre de 2017.

Fuente: [http://www.elderecho.com/tribuna/civil/Importe-repercutido-anual-obligatoriedad-obras-comunidad-propietarios\\_11\\_1168555002.html](http://www.elderecho.com/tribuna/civil/Importe-repercutido-anual-obligatoriedad-obras-comunidad-propietarios_11_1168555002.html). Según el auto: "Ante ello, hay que llegar a una primera conclusión: Y no es otra que cuando la Ley se refiere al concepto de importe repercutido anual no puede referirse al de cada propietario, sino al global, es decir, no referido al coste que abona cada comunero, sino al total de la comunidad, porque salvo que en la comunidad se pague por partes iguales, no todos los comuneros pagan lo mismo, por lo que se debe entender una repercusión anual al coste de la obra y la posibilidad de que este coste sea fraccionado y, si lo es que, si el importe supera en su coste a una anualidad de gastos no será obra obligatoria. Y si no es fraccionado el pago y supera, también, ese coste el de las 12 mensualidades tampoco sería obligatoria la obra y habría que acudir para su aprobación al art. 17.2 LPH -EDL 1960/55- por doble mayoría del total como luego veremos".

<sup>42</sup> El Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI) ha declarado que aunque las obras de accesibilidad son obligatorias cuando no se superen esas cantidades "La práctica dice que las personas que lo solicitan terminan en los tribunales por la negativa de los vecinos" ([https://elpais.com/economia/2017/11/10/actualidad/1510324841\\_846587.html](https://elpais.com/economia/2017/11/10/actualidad/1510324841_846587.html); visitado 26-2-2018).

2. Que lo que ingrese la comunidad por la vía ordinaria sean menos de 35.000 euros/año. En este caso las obras siguen siendo obligatorias si el interesado paga la diferencia.

3. Si el interesado no paga la diferencia y las obras superan esa cantidad, solo queda la vía del art. 17.2 LPH (es decir, se requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación) si el interesado pretende que la comunidad pague.

d) Y cuarto, que existen **obras que pueden realizar por sí mismas y a su costa las personas con discapacidad o mayores de 70 años**: las previstas en la Ley 15/1995. Esta Ley, recordemos, habilita a los arrendatarios, subarrendatarios, usufructuarios o usuarios de fincas urbanas con alguna minusvalía (art. 4; puede dirigirse directamente a la comunidad) a llevar a cabo las obras de adecuación necesarias sufragando su coste. Quizás esta amplia legitimación activa es el mayor atractivo de esta medida de la Ley 15/1995, dado que los propietarios ya pueden ampararse en el 10.1 LPH, involucrando de alguna manera en el pago al resto de propietarios, mientras que con esta, podrán forzar las obras los inquilinos, usufructuarios, etc. sin necesidad de que el propietario de la vivienda en la que estén consienta, aunque, claro, deberán costearse ellos las obras.

### 9.3. Una normativa de accesibilidad realmente poco implementada

Con base a nuestro estudio, puede extraerse la siguiente conclusión general: **que únicamente el 0,6% de los encuestados (que equivaldrían a unas 58.888 viviendas) declaran que su comunidad de universalmente accesible en todos los puntos, es decir, desde una vía pública a la puerta de su vivienda (ver Figura 2 *infra*, si bien debe tenerse en cuenta la diferente naturaleza de los problemas de accesibilidad que iremos viendo en los puntos sucesivos), lo que era exigible, en las intervenciones consideradas como “razonables”, para construcciones nuevas desde diciembre de 2010 y para las ya construidas entonces en diciembre de 2017. El porcentaje se revela especialmente bajo si se tiene en cuenta que existen 3,8 millones de personas con discapacidad en España según el INE en 2008<sup>43</sup>.**

La cifra global de accesibilidad universal que arroja nuestro estudio no dista excesivamente del 2% de las comunidades de propietarios que disponen de accesibilidad universal desde la vía pública (que correspondería a 196.295 inmuebles) dada por el Consejo General de Administradores de Fincas en

<sup>43</sup><http://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t15/p418/a2008/hogares/p01/modulo1/10/&file=01001.px> (visitado 26-2-2018).

noviembre de 2017<sup>44</sup>. La diferencia puede estribar, más allá de las diferencias puramente metodológicas, en que **hemos querido ser más exigentes que los propios requisitos estrictamente legales de accesibilidad del Código Técnico de la Edificación (CTE), de manera que hemos preguntado por cuestiones funcionales adicionales, como si los buzones son accesibles, si existe video-portero o si las puertas de acceso se aguantan solas o se cierran despacio.**

Un **itinerario accesible universalmente** es el que permite que **cualquier persona**, independientemente de su edad o discapacidad, pueda circular por él con **autonomía y seguridad**. Así<sup>45</sup>:

- Los desniveles se salvan mediante **rampas accesibles o ascensores accesibles**, no admitiéndose escalones en ningún caso.
- La pendiente en el sentido de la marcha es, **como máximo, del 4%** (excepto en rampas), y en sentido transversal del 2%.
- Se dispone de un **espacio libre de obstáculos de al menos 1,50 metros de diámetro** para facilitar el giro de las sillas de ruedas en el vestíbulo de entrada o portal, al fondo de pasillos de más de 10 metros de longitud y frente a ascensores accesibles.

<sup>44</sup>[https://elpais.com/economia/2017/11/10/actualidad/1510324841\\_846587.html](https://elpais.com/economia/2017/11/10/actualidad/1510324841_846587.html) (visitado 26-2-2018).

<sup>45</sup>Fuente: <http://www.luismonteaquedo.com/ajustes-razonables-accesibilidad> (visitado 25-2-2018).

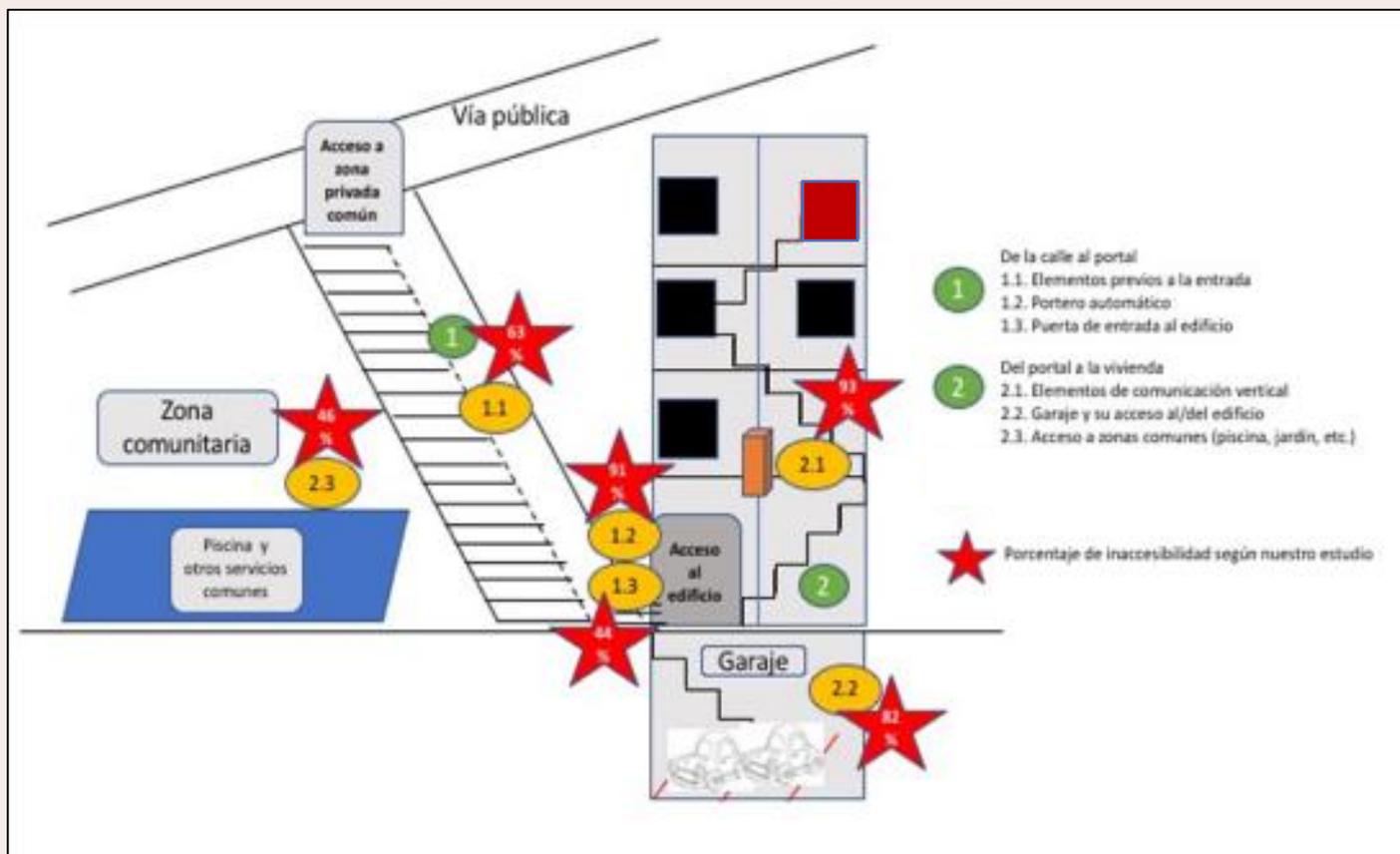
## 9. Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV

- Todos los **pasillos** tienen una **anchura libre** de paso de al menos **1,20 metros**. En las zonas comunes de los edificios de viviendas se admite un ancho libre de 1,10 metros.
- Los estrechamientos puntuales en los pasillos conservan una anchura libre de al menos 1 metro, tienen menos de 0,50 metros de longitud y están separados al menos 0,65 metros de los cambios de dirección y de los huecos de paso.
- El **pavimento** es resistente a la deformación y no tiene piezas ni elementos sueltos (por ejemplo, arena o grava).
- Los felpudos y moquetas deben estar encastrados o fijados al suelo.
- Las **puertas** situadas en itinerarios accesibles deben tener una anchura libre de paso de al menos 80 cm, medida en el marco y aportada por una sola hoja (esto es, si la puerta tiene 80 cm de anchura pero tiene dos hojas no se considera accesible, ya que la apertura de una sola hoja dejaría un espacio libre menor).
- Cuando la puerta está completamente abierta la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja debe ser de al menos 78 cm.
- Los **mecanismos de apertura y cierre de las puertas** deben situarse a una altura de entre 0,80 y 1,20 metros, y deben ser automáticos o a presión o palanca, fácilmente accionables con una sola mano.

- Los mecanismos de apertura se deben situar a más de 30 cm de cualquier encuentro en rincón.
- Las puertas de salida se deben poder abrir ejerciendo una fuerza de 25 N o menor, o de 65 N o menor si son resistentes al fuego (este es un dato que nos proporcionará el fabricante de las puertas).
- En ambos lados de la puerta se debe disponer de un espacio de **1,20 metros de diámetro** que quede **libre del barrido de la hoja de la puerta**.

En definitiva, la **Figura 2** (véase en la siguiente página) muestra la inaccesibilidad en cada uno de los puntos del *íter* desde la vía pública hasta la puerta de la vivienda. Se evidencian, pues, importantes carencias, especialmente cuando a 4-12-2017 deberían haberse realizado, por mandato legal, las adaptaciones razonables.

**Figura 2:** Porcentajes de inaccesibilidad en cada uno de los puntos del *iter* desde la vía pública a la puerta de la vivienda



Fuente: Elaboración propia

Pasamos a **analizar los resultados zona por zona** siguiendo el *iter* vía pública-vivienda que hemos descrito *supra*.

### 9.3.1. De la calle al portal (Punto 1.1 Figura 2)

De acuerdo con el Código Técnico de la Edificación (CTE), estos son algunos de los aspectos que impactan en este tramo del recorrido:

#### **Artículo 12. Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad (SUA)**

1. *El objetivo del requisito básico "Seguridad de utilización y accesibilidad" consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento, así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.*
2. *Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.*
3. *El Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de seguridad de utilización y accesibilidad.*

#### **Artículo 12.1. Exigencia básica SUA 1: Seguridad frente al riesgo de caídas**

*Se limitará el riesgo de que los usuarios sufran caídas, para lo cual los suelos serán adecuados para favorecer que las personas no resbalen, tropiecen o se dificulte la movilidad. Asimismo se limitará el riesgo de caídas en huecos, en cambios de nivel y en escaleras y rampas, facilitándose la limpieza de los acristalamientos exteriores en condiciones de seguridad.*

#### **DB SUA-1: Caídas**

*No se admiten juntas con más de 4 mm de resalto, excepto en zonas de uso restringido o exteriores.*

*- Los desniveles  $\leq 5$  cm se deben resolver con pendiente  $\leq 25\%$*

#### **DB SUA-1: Caídas**

*- Únicamente se admiten 1 ó 2 peldaños aislados (nunca en un itinerario accesible) :*

*- en zonas de uso restringido*

*- en zonas comunes de edificios de vivienda (1) - en accesos y salidas de los edificios (1)*

*- en estrados o escenarios*

*(1) Cuando deban ser itinerario accesible, precisan anchura suficiente para el paso con peldaños y el paso por rampa*

### 9.3.1.1. Rampas

Los itinerarios cuya pendiente exceda del 4% se consideran rampa a efectos de este DB-SUA, y cumplirán lo que se establece en los apartados que figuran a continuación, excepto los de uso res-tringido y los de circulación de vehículos en aparcamientos que también estén previstas para la circulación de personas. Estas últimas deben satisfacer la pendiente máxima que se establece para ellas en el apartado siguiente, así como las condiciones de la Sección SUA 7.

#### ➤ Pendiente

1. Las rampas tendrán una pendiente del 12%, como máximo, excepto:

a) las que pertenezcan a itinerarios accesibles, cuya pendiente será, como máximo, del 10% cuando su longitud sea menor que 3 m, del 8% cuando la longitud sea menor que 6 m y del 6% en el resto de los casos. Si la rampa es curva, la pendiente longitudinal máxima se medirá en el lado más desfavorable.

b) las de circulación de vehículos en aparcamientos que también estén previstas para la circulación de personas, y no pertenezcan a un itinerario accesible, cuya pendiente será, como máximo, del 16%.

2. La pendiente transversal de las rampas que pertenezcan a itinerarios accesibles será del 2%, como máximo.

#### ➤ Tramos

1. Los tramos tendrán una longitud de 15 m como máximo, excepto si la rampa pertenece a itinerarios accesibles, en cuyo caso la longitud del tramo será de 9 m, como máximo, así como en las de aparcamientos previstas para circulación de vehículos y de personas, en las cuales no se limita la longitud de los tramos. La anchura útil se determinará de acuerdo con las exigencias de evacuación establecidas en el apartado 4 de la Sección SI 3 del DB-SI y será, como mínimo, la indicada para escaleras en la tabla 4.1.

2. La anchura de la rampa estará libre de obstáculos. La anchura mínima útil se medirá entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o barrera de protección.

3. Si la rampa pertenece a un itinerario accesible los tramos serán rectos o con un radio de curvatura de al menos 30 m y de una anchura de 1,20 m, como mínimo. Asimismo, dispondrán de una superficie horizontal al principio y al final del tramo con una longitud de 1,20 m en la dirección de la rampa, como mínimo.

### ➤ Mesetas

1. Las mesetas dispuestas entre los tramos de una rampa con la misma dirección tendrán al menos la anchura de la rampa y una longitud, medida en su eje, de 1,50 m como mínimo.

2. Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la rampa no se reducirá a lo largo de la meseta. La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos y sobre ella no barrerá el giro de apertura de ninguna puerta, excepto las de zonas de ocupación nula definidas en el anejo SI A del DB SI.

3. No habrá pasillos de anchura inferior a 1,20 m ni puertas situados a menos de 40 cm de distancia del arranque de un tramo. Si la rampa pertenece a un itinerario accesible, dicha distancia será de 1,50 m como mínimo.

### ➤ Pasamanos

1. Las rampas que salven una diferencia de altura de más de 550 mm y cuya pendiente sea mayor o igual que el 6%, dispondrán de un pasamanos continuo al menos en un lado.

2. Las rampas que pertenezcan a un itinerario accesible, cuya pendiente sea mayor o igual que el 6% y salven una diferencia de altura de más de 18,5 cm, dispondrán de pasamanos continuo en todo su recorrido, incluido mesetas, en ambos lados. Asimismo, los bordes libres contarán con un zócalo o elemento de protección

lateral de 10 cm de altura, como mínimo. Cuando la longitud del tramo exceda de 3 m, el pasamanos se prolongará horizontalmente al menos 30 cm en los extremos, en ambos lados.

3. El pasamanos estará a una altura comprendida entre 90 y 110 cm. Las rampas situadas en escuelas infantiles y en centros de enseñanza primaria, así como las que pertenecen a un itinerario accesible, dispondrán de otro pasamanos a una altura comprendida entre 65 y 75 cm.

4. El pasamanos será firme y fácil de asir, estará separado del paramento al menos 4 cm y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.

### **Artículo 12.9. Exigencia básica SUA 9: Accesibilidad**

Se facilitará el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad. Más concretamente en DB SUA 9 - CTE Accesibilidad y Seguridad en caso de incendio, 1. 1. 1. Accesibilidad en el exterior del edificio. 1. La parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etcétera.

## 9. Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV

Nuestros **resultados** muestran que:

- **En 6 de cada 10 edificios** existen **escalones** antes de entrar a la puerta de entrada del mismo.
- Aunque en un **28% existe rampa**, en algunos casos (alrededor del 10%), la propia rampa no es plenamente **funcional** (ej. muy inclinada, material deslizante, no es lo suficientemente ancha). Solo un **4% tiene elevador eléctrico**.
- Por lo tanto, en muchos solo hay escaleras, lo que en ningún caso supone accesibilidad universal; por ello, da un resultado de que un **63% no son accesibles de la calle al portal**. En el caso de los edificios anteriores a 1954, el 75% no es accesible. Los de protección oficial son los más accesibles (54%).

### 9.3.1.2. Portero automático (Punto 1.2 Figura 2)

El CTE señala en la Sección SUA 9 Accesibilidad: **1.2.8 Mecanismos**. *Excepto en el interior de las viviendas y en las zonas de ocupación nula, los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma serán mecanismos accesibles*". En concreto:

*"Los mecanismos serán accesibles si están situados a una altura comprendida entre 80 y 120 cm cuando se trate de elementos de mando y control, y entre 40 y 120 cm cuando sean tomas de corriente o de señal.*

- *La distancia a encuentros en rincón es de 35 cm, como mínimo.*

- *Los interruptores y los pulsadores de alarma son de fácil accionamiento mediante puño cerrado, codo y con una mano, o bien de tipo automático.*

- *Tienen contraste cromático respecto del entorno*".

Aunque el CTE no exija un video-portero, este se podrá exigir, en su caso, si es necesario por algún propietario con discapacidad (ej. sordomudez) o mayor de setenta años, vía art. 10.1 LPH,. También se podrá exigir por ejemplo que se cambie el mecanismo si no es fácil de usar (es decir, que a pesar de ser de fácil accionamiento presenta dificultades de otro tipo).

Pues, bien, según nuestro trabajo, **el 14% de los edificios no poseen portero automático**. No obstante, de los que lo tienen, **el 32% no es accesible para una persona en silla de ruedas y únicamente el 29% tiene video-portero**.

Por lo tanto, la accesibilidad (para silla de ruedas+video-porteros para sordomudos, por ejemplo) en esta materia **se sitúa únicamente en el 9%**.

## 9. Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV

### 9.3.1.3. Puerta de entrada al edificio (Punto 1.3 Figura 2)

El CTE, fija algunas condiciones de accesibilidad para las puertas:

- *Anchura libre de paso  $\geq 0,80$  m medida en el marco y aportada por no más de una hoja. En la máxima apertura de la puerta, la anchura libre de paso reducida por el grosor de la hoja de la puerta debe ser  $\geq 0,78$  m*
- *Mecanismos de apertura y cierre situados a altura 0,80-1,20 m, de funcionamiento a presión o palanca y maniobrables con una sola mano, si no son automáticos*
- *En ambas caras de las puertas existe un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de  $\varnothing 1,20$  m*
- *Desde el mecanismo de apertura hasta el encuentro en rincón  $\geq 0,30$  m*
- *Fuerza de apertura de las puertas de salida  $\leq 25$  N, en general,  $\leq 65$  N si son resistentes al fuego.*

En cuanto a nuestros resultados, si bien la mayoría de las puertas son lo suficientemente anchas (92%), hemos detectado **algunas dificultades añadidas** que puedan dificultar su funcionalidad, **a pesar de que no se encuentren expresamente previstas en el CTE**, por ejemplo, que no se aguante sola o que no se cierre lentamente, su peso excesivo o complejidad en usar la llave con ella, lo que puede dificultar el acceso especialmente a personas con problemas de movilidad o gente mayor.

**Pues bien, entre un 20 y un 25% de los encuestados encuentran dificultades en usar la puerta de acceso al edificio por el peso de la misma o por dificultades en utilizar la cerradura. Y hasta un 61% ha indicado que la puerta no se aguanta sola o que se cierra demasiado rápido.**

Así, si bien el CTE no entra a valorar estos aspectos, el art. 10.1 LPH habilita a **exigir** las obras requeridas a instancia de los propietarios con el objeto de 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”. Estas dificultades, además, no suelen ser de demasiada envergadura para muchas situaciones, de manera que bien podrían entrar en los límites cuantitativos y en la razonabilidad que exige la LPH.

**La accesibilidad de la puerta de entrada al edificio, pues, baja al 44%, aunque lo es de un 53% en las construcciones posteriores a 2013.**

### 9.3.2. Del portal a la vivienda (Punto 2 Figura 2)

#### 9.3.2.1. Comunicación vertical (Punto 2.1 Figura 2)

El CTE en Sección SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas señala en cuanto a escaleras y rampas que “La anchura de cada tramo será de 0,80 m, como mínimo. La contrahuella será de 20 cm, como máximo, y la huella de 22 cm, como mínimo. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha. En escaleras de trazado curvo, la huella se medirá en el eje de la escalera, cuando la anchura de esta sea menor que 1 m y a 50 cm del lado más estrecho cuando sea mayor. Además la huella medirá 5 cm, como mínimo, en el lado más estrecho y 44 cm, como máximo, en el lado más ancho.”

- En cuanto a **barreras de protección delante de asientos fijos** y protección frente a riesgos laborales, señala que:

#### Protección de los desniveles:

1. Con el fin de limitar el riesgo de caída, existirán barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales) balcones, ventanas, etc. con una diferencia de cota mayor que 55 cm, excepto cuando la disposición constructiva haga muy improbable la caída o cuando la barrera sea incompatible con el uso previsto.

2. En las zonas de uso público se facilitará la percepción de las diferencias de nivel que no excedan de 55 cm y que sean susceptibles de causar caídas, mediante diferenciación visual y táctil. La diferenciación comenzará a 25 cm del borde, como mínimo.

#### Características de las barreras de protección:

##### - Altura

1. Las barreras de protección tendrán, como mínimo, una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de 1,10 m en el resto de los casos, excepto en el caso de huecos de escaleras de anchura menor que 40 cm, en los que la barrera tendrá una altura de 0,90 m, como mínimo (véase figura 3.1).

La altura se medirá verticalmente desde el nivel de suelo o, en el caso de escaleras, desde la línea de inclinación definida por los vértices de los peldaños, hasta el límite superior de la barrera.

##### - Resistencia

1. Las barreras de protección tendrán una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal establecida en el apartado 3.2.1 del Documento Básico SE-AE, en función de la zona en que se encuentren.

##### - Características constructivas

1. En cualquier zona de los edificios de uso Residencial Vivienda o de escuelas infantiles, así como

## 9. Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV

*en las zonas de uso público de los establecimientos de uso Comercial o de uso Pública Concurrencia, las barreras de protección, incluidas las de las escaleras y rampas, estarán diseñadas de forma que:*

*a) No puedan ser fácilmente escaladas por los niños, para lo cual:*

*- En la altura comprendida entre 30 cm y 50 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de una escalera no existirán puntos de apoyo, incluidos salientes sensiblemente horizontales con más de 5 cm de saliente.*

*- En la altura comprendida entre 50 cm y 80 cm sobre el nivel del suelo no existirán salientes que tengan una superficie sensiblemente horizontal con más de 15 cm de fondo.*

*b) No tengan aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro, exceptuándose las aberturas triangulares que forman la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda de 5 cm.*

*Las barreras de protección situadas en zonas de uso público en edificios o establecimientos de usos distintos a los citados anteriormente únicamente precisarán cumplir la condición b) anterior, considerando para ella una esfera de 15 cm de diámetro.*

- Y, en cuanto a la **iluminación** adecuada, el CTE señala que “**Alumbrado normal en zonas de circulación.** En cada zona se dispondrá una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, una iluminancia mínima de 20 lux en zonas exteriores y de 100 lux en zonas interiores, excepto aparcamientos interiores en donde será de 50 lux, medida a nivel del suelo. El factor de uniformidad media será del 40% como mínimo.

### **Posición y características de las luminarias:**

*Con el fin de proporcionar una iluminación adecuada las luminarias cumplirán las siguientes condiciones: a) Se situarán al menos a 2 m por encima del nivel del suelo; b) Se dispondrá una en cada puerta de salida y en posiciones en las que sea necesario destacar un peligro potencial o el emplazamiento de un equipo de seguridad. Como mínimo se dispondrán en los siguientes puntos:*

- en las puertas existentes en los recorridos de evacuación;*
- en las escaleras, de modo que cada tramo de escaleras reciba iluminación directa;*
- en cualquier otro cambio de nivel;*
- en los cambios de dirección y en las intersecciones de pasillos”*

Según nuestro estudio, alrededor del **10% de las escaleras, o bien no están bien iluminadas o bien la luz dura poco tiempo encendida**. Y si bien entre un 80% y un 85% considera que la anchura de la escalera y la altura a la que están los interruptores son adecuados para una persona en silla de ruedas, existen problemas más comunes en cuanto a la **accesibilidad a los buzones** y a la **existencia de barandillas**. En cuanto a los buzones, **en un 64% de los casos no puede accederse a ellos en silla de ruedas y en un 71% no existen barandillas a ambos lados de la escalera**. El pavimento, solo ha causado problemas o resbalones en un 11% de los casos.

- En cuanto al **ascensor**, el CTE exige que **cumpla con la normativa UNE<sup>46</sup>** (que hace referencia a todos los elementos preguntados en nuestra encuesta) y añade algunos requisitos adicionales (ejemplo, braille).

---

<sup>46</sup><https://www.aenor.es/aenor/normas/normas/fichanorma.asp?tipo=N&codigo=N0058340&PDF=Si#.WpM78WZDk6g> (visitado 25-2-2018).

### **Aplicación del DB SUA a escaleras mecánicas, ascensores accesibles, plataformas elevadoras verticales, etc.**

*Las condiciones para las escaleras mecánicas, los ascensores accesibles, las plataformas elevadoras verticales, etc., dado que se trata de productos industriales con normativa y reglamentación específica muy completa, se encuentran definidas en su propia reglamentación. Este DB puede establecer alguna medida adicional cuando se considere necesaria.*

### **DB SUA-9 – Características de los elementos accesibles**

#### *Ascensor accesible*

*Cumple UNE EN 81-70 y además:*

- *Botonera en Braille y alto relieve, con contraste cromático*
- *En ascensores agrupados, el accesible debe tener llamada individual / propia*
- *Cuando además de accesible deba ser de emergencia conforme a DB SI debe cumplir las características que se establecen para estos*

## NORMA UNE-EN 81-70:2004

### **Acceso en planta:**

- Para ayudar a personas con discapacidad visual a la localización de la puerta del ascensor, su color debe contrastar con el acabado de las paredes adyacentes. Además frente a la puerta habrá una franja de pavimento de color contrastado y de distinta textura de 150 cm por 150 cm.
- Para facilitar las maniobras de entrada y salida a usuarios de silla de ruedas, frente a la puerta del ascensor existirá un espacio libre de obstáculos en el que pueda inscribirse un círculo de 150 cm de diámetro. Éste no tendrá ningún tipo de inclinación.
- La separación horizontal máxima entre el suelo de la cabina y el del rellano de acceso será de 2 cm, y la separación vertical máxima será de 1cm.

### **Puerta:**

- Las puertas serán automáticas y correderas. Tendrán un ancho de paso no inferior de 80 cm para que pueda cruzarlas un usuario de silla de ruedas.
- El tiempo de mantenimiento de la puerta abierta deberá poder ajustarse hasta en 20 segundos. También habrá dentro de la cabina, un botón de cierre de puertas.
- Las puertas estarán equipadas con un sensor de detección de personas, que cubra una altura entre 25 cm y 180 cm por encima del suelo.

### **Cabina:**

- Las dimensiones mínimas de la cabina con una sola puerta o con dos puertas enfrentadas será de 100 cm de ancho y 125 cm de fondo. Esta cabina sólo tiene capacidad para un usuario de silla de ruedas.
- La cabina tendrá un pasamanos perimetral situado a una altura de 90 cm.
- En cabinas estrechas en las que un usuario de silla de ruedas no pueda hacer un giro de 360° (Ø 150 cm), es imprescindible que exista un espejo en la pared enfrentada a la puerta, éste permite la detección de obstáculos a la hora de salir de la cabina con la silla de espaldas a la puerta. La altura del borde inferior del espejo estará entre los 30 y 90 cm, nunca llegará hasta el suelo para evitar confusión óptica a usuarios con visión reducida.

## NORMA UNE-EN 81-70:2004

### **Dispositivos de control:**

- Todos los dispositivos de control de la cabina, exteriores e interiores, tendrán un diámetro mínimo de 3 cm, serán de color contrastado y tendrán caracteres en braille y altorrelieve. La altura mínima del relieve será 0,8 mm.
- Los botones de llamada estarán situados a una altura de entre 90 y 110 cm, lo más próximos posible a la puerta del ascensor.
- Los botones de control de cabina estarán situados a una altura de entre 90 y 120 cm, a una distancia de 40 cm de la esquina de la cabina. Su disposición puede ser vertical u horizontal.
- El botón de alarma de emergencia debe estar equipado con: a) un testigo luminoso que indique a las personas sordas que la llamada de emergencia ha sido registrada, b) un enlace de voz tipo interfono con un bucle de inducción magnética para facilitar la comunicación a personas que utilicen prótesis auditivas.

### **Señales visuales:**

- Fuera y dentro de la cabina existirá un sistema de señalización visual que indicará la planta en la que está situado el ascensor y su sentido de desplazamiento. Se situará arriba de las puertas o de los dispositivos de control del ascensor.

### **Señales sonoras:**

- Para facilitar la utilización del ascensor a personas con discapacidad visual, la cabina tendrá un sistema de señalización sonoro que indicará la apertura y cierre de puertas, la planta de parada del ascensor y el sentido de desplazamiento.

### **Iluminación:**

- Las luminarias se situarán en el techo de la cabina fuera del ángulo de visión de los ojos para no causar deslumbramiento a personas de visión reducida, y generar una iluminación más homogénea dentro de la cabina.

Pues bien, de acuerdo con nuestro estudio, **el 22% de las viviendas colectivas carece de ascensor**, lo que las hace inaccesibles universalmente. Eso sí, cuanto más moderno es el edificio (ej. solo el 52% de los anteriores a 1954 tienen) y más plantas tiene, en mayor medida dispone de ascensor.

Entre los elementos que forman parte de la accesibilidad del ascensor destacan la comodidad del paso (84%), la posibilidad de uso sentado en silla de ruedas (82%) y el tiempo que deja la puerta para pasar son los tres elementos presentes en la mayoría de los ascensores. Por el contrario, el **anuncio sonoro** (solo el 15%) y los botones en **braille** (solo el 63% de los casos) son los elementos menos presentes.

**Solo el 7% de los ascensores son universalmente accesibles** (sobre todo, debido a la ausencia de señales sonoras, exigidas por el CTE).

En cuanto al paso de la puerta de entrada al ascensor, **el 72% de las viviendas colectivas con ascensor tienen una buena accesibilidad para ir del portal al ascensor.**

### 9.3.2.2. Garaje y su acceso al edificio

#### (Punto 2.2 Figura 2)

El CTE hace referencia a lo que es una plaza de aparcamiento accesible. Así, señala que es *“la que cumple las siguientes condiciones:*

- *Está situada próxima al acceso peatonal al aparcamiento y comunicada con él mediante un itinerario accesible.*
- *Dispone de un espacio anejo de aproximación y transferencia, lateral de anchura  $\geq 1,20$  m si la plaza es en batería, pudiendo compartirse por dos plazas contiguas, y trasero de longitud  $\geq 3,00$  m si la plaza es en línea.*

**Tamaño de la plaza de aparcamiento:** *El tamaño de la plaza del vehículo es el que con carácter general exija la reglamentación o las ordenanzas que en cada caso sean aplicables.*

**Espacio compartido en aparcamientos en línea:** *En el caso del aparcamiento en línea, puesto que el espacio se prevé para los casos de aproximación y transferencia por la parte trasera del vehículo, no podrá compartirse en todos los casos. En particular si las plazas en línea están situadas en una calle de un único sentido de circulación no es posible que se trate de un espacio compartido por dos plazas. Cuando la configuración de las plazas y los sentidos de circulación permitan que el aparcamiento*

## 9. Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV

*pueda realizarse en ambos sentidos sí se permite. Para hacer efectivo el uso de la plaza accesible en aparcamientos en línea, estas deben tener también espacio suficiente para efectuar la aproximación y transferencia lateral, aunque no sea propio de la plaza.*

**Plaza reservada para personas con discapacidad auditiva:** Plaza que dispone de un sistema de mejora acústica proporcionado mediante bucle de inducción o cualquier otro dispositivo adaptado a tal efecto.

**Plaza reservada para usuarios de silla de ruedas:** Espacio o plaza que cumple las siguientes condiciones:

- *Está próximo al acceso y salida del recinto y comunicado con ambos mediante un itinerario accesible.*
- *Sus dimensiones son de 0,80 por 1,20 m como mínimo, en caso de aproximación frontal, y de 0,80 por 1,50 m como mínimo, en caso de aproximación lateral.*
- *Dispone de un asiento anejo para el acompañante.*

**Anchura y profundidad de la plaza reservada para usuarios de silla de ruedas:** Por la propia configuración de la silla de ruedas, la dimensión de 0,80 m corresponde a la anchura de la plaza, mientras que las dimensiones 1,20 m y 1,50 m se refieren a la profundidad”.

Pues, bien, en nuestro trabajo hemos querido **analizar otras cuestiones más allá de la mera plaza de aparcamiento**. Así, en cuanto al acceso al garaje desde el edificio cuando aquel se encuentra en este, tienen mayoritariamente puertas de acceso al/desde el edificio (85%; con problemas de usabilidad porque ni se aguantan solas ni tardan en cerrarse en más del 50% de los casos y su peso dificulta su uso en el 31% de los supuestos), **el 42% tiene escalones u otros obstáculos** (y en el 80% no existe rampa y en el 95% no hay plataforma elevadora) tienen apertura a distancia sin necesidad de bajarse del coche (82%) y en la **mitad (50%) las plazas de aparcamiento no adecuadas para una persona con movilidad reducida**.

En total, **únicamente el 18% de los garajes son plenamente accesibles**, subiendo este porcentaje en los edificios construidos a partir de 2013 al 33%.

### 9.3.2.3. Zonas comunes: piscina, jardín, etc.

(Punto 2.3 Figura 2)

El CTE se pronuncia del siguiente modo en cuanto a estos elementos comunes de una propiedad horizontal:

#### **DB SUA 9 Accesibilidad**

##### **Piscinas**

*1. Las piscinas abiertas al público, las de establecimientos de uso Residencial Público con alojamientos accesibles y las de edificios con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, dispondrán de alguna entrada al vaso mediante grúa para piscina o cualquier otro elemento adaptado para tal efecto. Se exceptúan las piscinas infantiles.*

De acuerdo con nuestro estudio, **solo se consideran accesibles el 54% de las zonas comunes**, subiendo dicha accesibilidad al 71% en edificios construidos a partir de 2013.

### 9.3.3. Percepción de accesibilidad y obras de adaptación en la comunidad

Como en el caso de la percepción de la propia vivienda, la percepción de accesibilidad es mejor cuando se habla en general (6,8%) que cuando se le pregunta por personas con discapacidad o movilidad reducida (5,3%).

En el **20% de los edificios se han hecho obras para mejorar la accesibilidad en los elementos comunes**, aumentando este porcentaje al 34% en las comunidades con personas con discapacidad. La instalación de **rampas** (57%) y de **ascensores** (35%) y la adaptación de **puertas de acceso** (34%) son las obras de adaptación más comunes, seguidas por elementos de servicio como buzones o porteros automáticos (23%), escaleras (22%) y piscina y garaje (18%). El **52% de los edificios que han llevado a cabo mejoras lo han hecho para mejorar el inmueble en general**, seguido de la necesidad de adaptación a la normativa y por la necesidad de un vecino. En cuanto a la financiación, el **70% ha sido con fondos propios de la comunidad** y solo un 10% con ayudas públicas. En este sentido, el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas<sup>48</sup> ya prevé que son financiables por

el Plan las actuaciones en los edificios indicados que se dirijan a realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad (art. 19.3)<sup>49</sup>.

<sup>49</sup>En particular: a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente; b) La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares; c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores; d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos (art. 20.3). Por ejemplo, en Cataluña se dictó la RESOLUCIÓ GAH/904/2017, de 25 d'abril, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions per al foment de la rehabilitació edificatòria d'edificis de tipologia residencial (DOGC 28 abril 2017, núm. 7359).

<sup>48</sup>BOE 10 abril 2013, núm. 86.

## 9. Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de vivienda de la URV

Preguntados sobre **si creen que deberían hacerse mejoras** de accesibilidad en el edificio (independientemente de si se han llevado a cabo algunas ya o no), **el 40% dice que sí**, pero existe **mayor percepción entre los inquilinos** (49%) que entre los propietarios (37%), aportando una nueva evidencia de que los arrendatarios viven en comunidades en peores condiciones. **Rampas** (54%), **ascensores** (43%) y puertas de acceso (40%) son los elementos del edificio que se perciben como más susceptibles de ser mejorados.

Los motivos por los cuales no se han llevado a cabo las mejoras de accesibilidad, son porque ningún vecino lo ha solicitado (39%), por **motivos económicos** (33%) o **porque los vecinos no han llegado a ningún acuerdo** (21%).

En cuanto a los motivos económicos, estos puede relacionarse con uno de los resultados del informe de la Cátedra de vivienda URV para Mutua de Propietarios *Efectos de la crisis en las comunidades de propietarios* (2017), en el que se dijo que: “Según el presente estudio, únicamente un 9% de los consultados afirma que la crisis no ha afectado para nada a su comunidad y un 47% afirma que le ha afectado mucho o bastante. Pues bien, el incremento de la morosidad ha sido detectada, en multirespuesta, como la consecuencia más habitual de la crisis (45%), seguida por menos reformas (39%) o el cambio de proveedores a más económicos (30%).

De hecho, únicamente el 24% señalan que todos sus vecinos están al corriente de pagos, y mientras que el 49% indica que son menos del 20% los vecinos morosos, el 2% afirma que lo son más del 50%. En cuanto a los motivos de la morosidad, el 66% lo atribuyen a los problemas económicos de los propietarios, el 22% a la intencionalidad de impagar (relacionados, pues, de algún modo con los “morosos profesionales”) y únicamente un 9% a que son propiedad de entidades bancarias y similares que impagan”.

Sorprende, además, la última de las respuestas porque, especialmente desde 2013, con base en el art. 10.1 LPH las personas afectadas pueden forzar a hacer cambios a la comunidad, siempre que sean razonables. Sin embargo, según nuestro estudio, **el 70% de los encuestados desconocen en 2018 esa norma** y su uso por parte de alguien del edificio es escaso (7%) cuando se conoce. Motivos para tal situación pueden hallarse en los constantes cambios de normativa en cuanto a quién se puede beneficiar, quién lo puede solicitar, tipo de obras que pueden incluirse, coste máximo de las mismas, si cualquier comunidad se puede ver compelida o no, qué es “ajuste razonable”, etc.

