



Accesibilidad en Edificios de Comunidades
de Propietarios de la Ciudad de Madrid

Guía práctica en Lectura Fácil



Accesibilidad en Edificios de Comunidades de Propietarios de la Ciudad de Madrid
Guía práctica en lectura fácil

© Comité de Entidades Representantes de Personas con Discapacidad
de la Comunidad de Madrid (CERMI Comunidad de Madrid), 2018

Texto original

Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad (CERMI)

Adaptación a Lectura Fácil

Servicio Adapta – Plena Inclusión Madrid

Validación de textos

Servicio Adapta – Grupo Amás-Amás Fácil

Diseño y maquetación

Yesser Publicidad, S.A.

© Logo europeo de lectura fácil: Inclusion Europe

Más información en www.easy-to-read.eu

Los contenidos de esta guía informativa están disponibles
en formato accesible en la página de Internet:

www.cermimadrid.org



¿Qué vas a leer en esta guía?

1.	La accesibilidad en los edificios de viviendas	4
2.	¿A qué edificios se refieren las leyes de las que hablamos en esta guía para hacer las mejoras de accesibilidad?	6
3.	¿Qué tipos de reformas de accesibilidad incluye la ley?	7
4.	¿Quiénes pueden pedir reformas para mejorar la accesibilidad de los edificios de viviendas?	8
5.	¿Es necesario que todos los vecinos estén de acuerdo para hacer las obras? Con ejemplos prácticos	9
6.	¿Qué pasa si la comunidad de propietarios incumple el acuerdo o algún vecino no paga su parte?	12
7.	Quiero pedir a mi comunidad unas obras de accesibilidad y yo voy a pagar todo el coste. ¿Qué pasos debo dar?	14
8.	Tipos de escritos necesarios para solicitar obras, reformas o instalaciones de accesibilidad	16
9.	Leyes y normas relacionadas con la accesibilidad en los edificios de viviendas	22

1

LA ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS

Un edificio de viviendas es accesible cuando cualquier persona puede entrar, salir o moverse por dentro sin ninguna barrera.

Por ejemplo, un edificio de viviendas es accesible para una persona en silla de ruedas cuando la entrada es plana, es decir, sin escalones o cuando el ascensor tiene el tamaño suficiente para una silla de ruedas.

Las personas tienen derecho a vivir en edificios de viviendas accesibles. Las personas con discapacidad y las personas mayores son las que más necesitan que los edificios donde viven sean accesibles.

En Madrid hay muchas personas con discapacidad y mayores que viven en edificios que no son accesibles.

Estas personas están encerradas en sus pisos.

Esta situación les discrimina porque no pueden entrar y salir cuando quieren.

En los edificios de viviendas hay:

- > Zonas privadas: la vivienda de cada persona o cada familia.
- > Zonas comunes: la entrada, el portal, los pasillos, las escaleras y los ascensores para subir y bajar.

Por eso, los vecinos de los edificios de viviendas se organizan en comunidades de propietarios.

Los propietarios de las viviendas toman decisiones relacionadas con las zonas comunes y otros servicios, por ejemplo, si tienen la calefacción en común.

Las leyes ofrecen soluciones para que las comunidades de propietarios puedan hacer obras y reformas y mejoren la accesibilidad de los edificios de viviendas.

Las dos leyes más importantes para la accesibilidad en los edificios de viviendas son:

- > La Ley de Propiedad Horizontal.
- > La Ley de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.

En este folleto te vamos a explicar los detalles más importantes que las dos leyes tratan sobre la accesibilidad en los edificios de viviendas.

2

¿A QUÉ EDIFICIOS SE REFIEREN LAS LEYES DE LAS QUE HABLAMOS EN ESTA GUÍA PARA HACER LAS MEJORAS DE ACCESIBILIDAD?

Las leyes se refieren a edificios de viviendas, por ejemplo, bloques de pisos.



3

¿QUÉ TIPOS DE REFORMAS DE ACCESIBILIDAD INCLUYE LA LEY?

La ley incluye las obras, las reformas y las instalaciones necesarias para conseguir que las zonas comunes de los edificios de viviendas sean accesibles para entrar, salir o moverse dentro del edificio. Por ejemplo, la entrada al edificio, o el portal entre otros.

Un tipo de obra de accesibilidad puede ser:

- > La instalación de un ascensor o una plataforma elevadora.
- > La construcción de una rampa.



4

¿QUIÉNES PUEDEN PEDIR REFORMAS PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS?

Pueden pedir las reformas para mejorar la accesibilidad:

- > Las personas propietarias de una vivienda donde una persona con discapacidad o una persona de más de 70 años vive, trabaja o colabora como voluntaria. Puede ser que la persona propietaria sea la persona con discapacidad, la persona de más de 70 años, un familiar u otra persona.
- > Cualquier persona que sea propietaria de una vivienda del edificio.
- > Las Administraciones Públicas, cuando obligan a los propietarios del edificio a hacer las obras. Una Administración Pública puede ser la Comunidad de Madrid o el Ayuntamiento de Madrid.

5

¿ES NECESARIO QUE TODOS LOS VECINOS ESTÉN DE ACUERDO PARA HACER LAS OBRAS?

Depende del coste de las obras.

Los vecinos de la comunidad de un edificio de viviendas pagan todos los meses una cuota para los gastos habituales, por ejemplo, la limpieza, la luz de los portales o el mantenimiento de los jardines. Por otra parte, las comunidades de propietarios pueden pedir ayudas o subvenciones, por ejemplo, a la Comunidad de Madrid.

El límite para necesitar un acuerdo de los vecinos son 12 cuotas mensuales descontadas las subvenciones:

- > Una obra que cueste menos de 12 cuotas mensuales por vecino no necesita el voto de la mayoría de los vecinos o un acuerdo entre ellos.
- > En una obra que cueste más de 12 cuotas mensuales por vecino hay dos posibilidades:
 - El vecino que pide la obra paga el coste por encima de las 12 cuotas mensuales. En este caso, no es necesario el acuerdo y la obra se hace.
 - La mayoría de los propietarios que representan la mayoría de la superficie de las viviendas votan a favor de las obras.
 - Todos los vecinos pagan la obra y ninguno puede oponerse a pagar. En estos casos, suman como votos a favor:
 - Los votos a favor de los vecinos presentes en reunión.
 - Los vecinos que no estaban en la reunión y no dicen nada contra las obras en los 30 días siguientes a la votación.

Vamos a ver algunos ejemplos.

Casos que no necesitan el acuerdo:

- > Tenemos una comunidad de 10 vecinos.
Cada vecino paga 12 cuotas de 50 euros al mes, es decir, 600 euros al año.
Si sumamos las cuotas de los 10 vecinos en un año, son 6.000 euros.
Un vecino con discapacidad necesita una rampa y propone la obra.
La obra cuesta 5.000 euros.
En este caso, la obra se hace sin necesidad de que los vecinos estén de acuerdo, porque es menos de los 6.000 euros de las cuotas de los vecinos.

- > Tenemos una comunidad de 10 vecinos.
Cada vecino paga 12 cuotas de 50 euros al mes, es decir, 600 euros al año.
Si sumamos las cuotas de los 10 vecinos en un año, son 6.000 euros.
Un vecino con discapacidad pide instalar una plataforma elevadora en un tramo de escaleras.
La instalación cuesta 10.000 euros, es decir, más de los 6.000 euros de las cuotas de los vecinos.
El vecino con discapacidad dice que paga la diferencia hasta los 10.000 euros, es decir, paga 4.000 euros además de pagar las cuotas mensuales.
En este caso, la obra se hace sin necesidad de que los vecinos estén de acuerdo.

Caso que necesitan el acuerdo:

- > Tenemos una comunidad de 10 vecinos.
Cada vecino paga 12 cuotas de 50 euros al mes, es decir, 600 euros al año.
Si sumamos las cuotas de los 10 vecinos en un año, son 6.000 euros.
Un vecino con discapacidad pide instalar una plataforma elevadora en un tramo de escaleras y cuesta 10.000 euros.
El vecino con discapacidad no quiere pagar la diferencia hasta 10.000 euros.
En este caso, los vecinos deben reunirse para saber si están de acuerdo.

En el edificio hay 4 pisos medianos y 6 pisos pequeños.
Los vecinos se reúnen y votan a favor los propietarios de los 6 pisos pequeños.
La instalación se va a hacer porque:
 - Votan a favor la mayoría de los vecinos: 6 contra 4.
 - La suma de los metros cuadrados de los 6 pisos pequeños es mayor que la suma de los metros cuadrados de los 4 pisos medianos.

6

¿QUÉ PASA SI LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS INCUMPLE EL ACUERDO O ALGÚN VECINO NO PAGA SU PARTE?

Las personas que han pedido las obras de accesibilidad pueden denunciar a la comunidad de propietarios en los tribunales, cuando la comunidad incumple el acuerdo y no hace las obras. En el caso de que uno o varios vecinos no paguen su parte de las obras, la comunidad de propietarios puede denunciarlos en los tribunales.



7

QUIERO PEDIR A MI COMUNIDAD UNAS OBRAS DE ACCESIBILIDAD Y YO VOY A PAGAR TODO EL COSTE. ¿QUÉ PASOS DEBO DAR?

Paso 1

Envía un escrito con tu petición al presidente de la comunidad de propietarios. Explica que necesitas la obra, la reforma o la instalación porque tienes una discapacidad o más de 70 años.

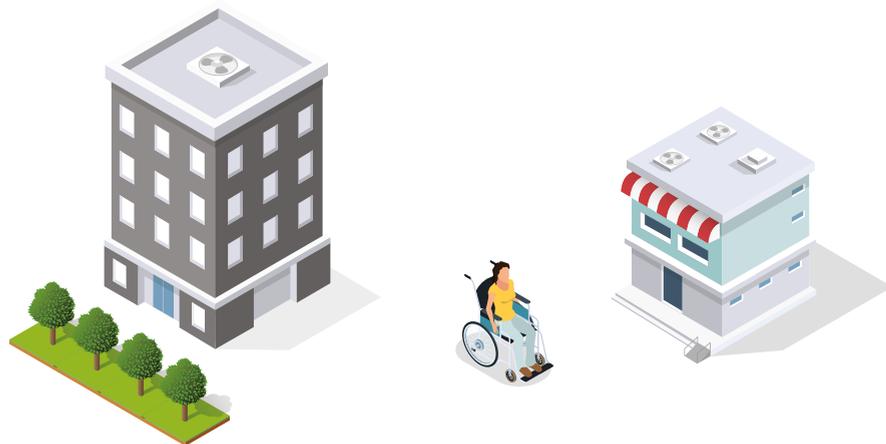
Junto a ese escrito, debes entregar:

- > Una copia de tu tarjeta de discapacidad para demostrarla o una copia de tu DNI para demostrar que tienes más de 70 años.
- > El proyecto de obra o instalación que necesitas.

Un certificado de empadronamiento.

Este certificado demuestra dónde vives.

Puedes pedirlo en tu ayuntamiento.



Paso 2.

El presidente de la comunidad de propietarios tiene 60 días para responderte y puede haber varios casos:

- > **Caso 1**
El presidente acepta tu petición.
- > **Caso 2**
El presidente la rechaza y explica sus razones. En este caso, puedes ir a juicio.
- > **Caso 3**
El presidente te hace una propuesta diferente para dar solución al problema de accesibilidad. En este caso, tú debes responder si estás de acuerdo o no. Si no estás de acuerdo con la nueva propuesta, puedes ir a juicio.
- > **Caso 4**
El presidente no te responde después de los 60 días. Su silencio es a tu favor y las obras pueden empezar. Recuerda que debes pedir una autorización en el ayuntamiento para empezar las obras.
- > **Caso 5**
El presidente te responde después de los 60 días y dice que rechaza tu petición. Las obras pueden seguir porque te ha respondido tarde.

8

TIPOS DE ESCRITOS NECESARIOS PARA SOLICITAR OBRAS, REFORMAS O INSTALACIONES DE ACCESIBILIDAD

A continuación, te vamos a dar varios tipos de escritos para que puedas solicitar obras, reformas o instalaciones de accesibilidad.

¿Qué debes hacer?

- > Pon tus datos, los datos de la persona que preside o administra la comunidad.
- > Copia el texto y ajusta las partes marcadas en rojo. Puede ser que necesites ayuda para escribir las partes marcadas en rojo con los detalles propios de tu caso.
- > Pon la fecha, la localidad y fírmala.

ATENCIÓN

Estas cartas **no** están adaptadas a **Lectura Fácil**.



Escrito para pedir obras o instalaciones de accesibilidad

Nombre y apellidos de la persona propietaria
Domicilio
Datos de contacto: teléfono o correo electrónico

Don / Doña
Presidente / Presidenta o Administrador / Administradora
Dirección del edificio

Estimado señor / Estimada señora:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/propietaria de (indica los detalles de la vivienda, como la dirección, la escalera, el piso, la letra, según corresponda). En mi domicilio vive (una persona con discapacidad o mayor de 70 años, indicar lo que corresponda). Acompaño (copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI, indicar lo que corresponda).

Solicito que se realicen las siguientes obras o instalaciones para dotar de accesibilidad (señalar el lugar dentro del edificio) por no superar estas las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes que el artículo 10.1.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que establece como obligatorias para la comunidad de propietarios ante la solicitud de un propietario.

Sin otro particular y la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Localidad y fecha
Tu nombre y tu firma

Escrito para pedir la convocatoria de una reunión de la comunidad de propietarios para hablar sobre obras o instalaciones de accesibilidad

Nombre y apellidos de la persona propietaria
Domicilio
Datos de contacto: teléfono o correo electrónico

Don / Doña
Presidente / Presidenta o Administrador / Administradora
Dirección del edificio

Estimado señor / Estimada señora:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/propietaria de (indica los detalles de la vivienda, como la dirección, la escalera, el piso, la letra, según corresponda). En mi domicilio vive (una persona con discapacidad o mayor de 70 años, indicar lo que corresponda). Acompaño (copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI, indicar lo que corresponda).

Solicito la convocatoria de una reunión de junta de comunidad de propietarios a fin de abordar las obras o instalaciones necesarias para dotar de accesibilidad (señalar el lugar dentro del edificio). Adjunto le acompaño presupuesto y viabilidad de las obras o instalaciones por realizar.

Le acompaño la firma de la cuarta parte de los propietarios necesaria para convocar una reunión extraordinaria.

Sin otro particular y la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Localidad y fecha
Tu nombre y tu firma

Escrito para pedir la introducción de un punto en el orden del día de la reunión de comunidad de propietarios para hablar de obras o instalaciones de accesibilidad

Nombre y apellidos de la persona propietaria
Domicilio
Datos de contacto: teléfono o correo electrónico

Don / Doña
Presidente / Presidenta o Administrador / Administradora
Dirección del edificio

Estimado señor / Estimada señora:

Me dirijo a usted en mi condición de propietario/propietaria de (indica los detalles de la vivienda, como la dirección, la escalera, el piso, la letra, según corresponda). En mi domicilio vive (una persona con discapacidad o mayor de 70 años, indicar lo que corresponda). Acompaño (copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI, indicar lo que corresponda).

Ante la convocatoria de junta ordinaria de comunidad de propietarios, solicito que en el orden del día se introduzca la adopción, si procede, un acuerdo para realizar obras o instalaciones de accesibilidad en (señalar el lugar dentro del edificio). Acompaño presupuesto y proyecto de viabilidad de la obra o instalación.

Sin otro particular y la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Localidad y fecha
Tu nombre y tu firma

Escrito para comunicar las obras o instalaciones de accesibilidad que quiere pagar la propia persona interesada

Nombre y apellidos de la persona propietaria
Domicilio
Datos de contacto: teléfono o correo electrónico

Don / Doña
Presidente / Presidenta o Administrador / Administradora
Dirección del edificio

Estimado señor / Estimada señora:

Me dirijo a usted en mi condición de (propietario/a, arrendatario/a, subarrendatario/a, usufructuario/a o mero usuario/a de la misma, según corresponda) de (indica los detalles de la vivienda, como la dirección, la escalera, el piso, la letra, según corresponda). En mi domicilio vive (una persona con discapacidad o mayor de 70 años, indicar lo que corresponda). Acompaño (copia de la calificación del grado de discapacidad o copia del DNI, indicar lo que corresponda).

Le comunico que, de acuerdo con lo regulado en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad, solicito la realización de la obra o instalación (describirla) asumiendo por mi parte el coste de las mismas para dotar de accesibilidad al inmueble. A tal efecto acompaño proyecto técnico de viabilidad y certificado de empadronamiento de la persona con discapacidad en la vivienda.

Le señalo que, de no recibir comunicación alguna, en el plazo señalado en la norma anteriormente mencionada, las obras se entienden consentidas y podrán ser iniciadas, una vez se obtenga la autorización municipal.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Localidad y fecha
Tu nombre y tu firma

9

LEYES Y NORMAS RELACIONADAS CON LA ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS

Estas son las leyes que debes tener en cuenta para defender tu derecho a la accesibilidad en el edificio donde vives.

ATENCIÓN

Esta parte **no** está adaptada a **Lectura Fácil** pero la incluimos para que conozcas los nombres de las leyes que hay que tener en cuenta.



> Normas nacionales: valen para cualquier lugar en España.

- La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por la Ley por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.
Además, hay una nueva reforma de esta ley que tiene una vigencia provisional. El Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se publicó en el Boletín Oficial del Estado del 5 de marzo de 2019 tras su aprobación por el Consejo de Ministros, y podría ratificado o no por la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados.

De aprobarse definitivamente, tal y como figura en su redacción actual, esta norma introduciría reformas en la Ley de Propiedad Horizontal para impulsar la realización de obras de mejora de la accesibilidad en los siguientes aspectos:

- Incrementaría la cuantía del fondo de reserva de las comunidades de propietarios hasta el 10% del último presupuesto ordinario y establecería la posibilidad de que los recursos se destinen a realizar obras obligatorias de accesibilidad previstas en el artículo 10.1.b).
- Extendería la obligación de realizar obras de accesibilidad en aquellos supuestos en los que las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, de Límites al Dominio sobre Inmuebles para Eliminar Barreras Arquitectónicas a las Personas con Discapacidad.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, que establece las condiciones básicas de accesibilidad en los edificios.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Esta norma indica en su artículo 29 que los contenidos que los Informes de Evaluación de los Edificios deben incluir las condiciones básicas de accesibilidad universal para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.



> **Normas autonómicas: solo valen en la Comunidad de Madrid.**

- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Madrid, modificada por las siguientes normas autonómicas:
 - Ley 24/1999 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
 - Ley 14/2001 de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que modifica el artículo 46.
- Decreto 153/1997, de 13 de noviembre, por el que se establece el Régimen Jurídico del Fondo para la Supresión de Barreras y Promoción de la Accesibilidad.
- Decreto 141/1998, de 30 de julio, por el que se regulan las ayudas públicas destinadas a la eliminación de barreras y a la promoción de ayudas técnicas.
- Decreto 71/1999, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del Régimen Sancionador en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Este reglamento explica:
 - Definiciones de carácter técnico sobre accesibilidad.
 - Medidas para asegurar la accesibilidad, como los itinerarios peatonales privados de uso comunitario en los edificios privados.
 - Medidas de accesibilidad en los edificios de uso privado.

> **Normativa municipal: solo vale en la ciudad de Madrid.**

- Instrucción de 15/11/2002, sobre Promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Con el apoyo de



C/ Prim, 3 - 3ª planta - D. 321, 28004 Madrid
Tel: 91 522 92 65 • Móvil: 628 02 44 11
cermimadrid@cermimadrid.org • www.cermimadrid.org

