

# La accesibilidad de la viviendas en Europa

COMPARATIVA ESPAÑA, ALEMANIA Y SUECIA



#estudioaccesibilidad

- 1. Introducción**
- 2. Metodología**
- 3. Descripción de la muestra**
- 4. Comparación de resultados de accesibilidad en los edificios**
  - 4.1. De la calle al portal
  - 4.2. De la puerta de entrada al edificio
  - 4.3. Existencia de ascensor
  - 4.4. Del portal al ascensor
  - 4.5. Del ascensor
  - 4.6. Del garaje
  - 4.7. De la zona comunitaria
- 5. Comparación de las obras realizadas y necesidades futuras**
- 6. Comparación del indicador global de accesibilidad**
- 7. Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili**
  - 7.1. Consideraciones sobre la comparativa en los resultados entre países
  - 7.2. Consideraciones sobre las diferencias entre las diferentes formas de organización de los edificios multifamiliares
  - 7.3. En cuanto a la normativa técnica
  - 7.4. Posibilidad unilateral del discapacitado de forzar las adaptaciones
  - 7.5. Las obras realizadas o a realizar, las ayudas públicas y la gestión profesional
  - 7.6. Especialidades para Cataluña
    - 7.6.1. Normativa civil propia: el Código civil de Cataluña
    - 7.6.2. Normativa técnica catalana sobre accesibilidad
    - 7.6.3. Comparativa con el resto de España en materia de accesibilidad, en contexto europeo
  - 7.7. Conclusiones generales

## Colaboración con la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili

### **Análisis conclusivos:**

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, catedrático de Derecho civil

Dr. Héctor Simón Moreno, profesor de Derecho civil

Cátedra UNESCO de Vivienda

Universidad Rovira i Virgili

**Explotación estadística** de los resultados a cargo de Santi Ariste e Irene Suau.

**Reporters alemanas:** Sandra Gerdes y Valerie Müller (Universidad de Bremen)

**Reporter sueca:** Elisabeth Ahlinder (Universidad de Estocolmo)

# 1. INTRODUCCIÓN

## 1. Metodología del análisis y resultados

Partiendo del informe “La accesibilidad de las viviendas en España” de marzo de 2018<sup>1</sup>, la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili<sup>2</sup> asume el reto de elaborar para la Fundación Mutua de Propietarios un nuevo informe **contextualizando aquellos resultados desde una perspectiva europea**.

El motivo fundamental fue el escasísimo 0,6% de viviendas adaptadas en España para ser universalmente accesibles, lo que naturalmente afecta directamente al derecho constitucional a la vivienda de las personas con discapacidad o con movilidad reducida regulado en el artículo 47 de la Constitución Española (pero también a otros fundamentales como el de la libertad o el del libre desarrollo de la personalidad, artículo 10.1 de la Constitución Española).

Lo que nos preguntamos era si esto sucedía igual en el resto de Europa, puesto que a pesar de las limitaciones de la normativa española a este respecto (básicamente en relación a quién costea las obras de adaptación en edificios multifamiliares), tanto la Ley de Propiedad Horizontal como la normativa más técnica sí se habían ido modificando para favorecer la accesibilidad de este colectivo.

Los hallazgos de aquel informe para España (elaborado sobre 2.027 entrevistas) pueden resumirse en el siguiente cuadro. En él evidenciamos que existen importantes carencias que nos lastran, realmente, para conseguir una sociedad más igualitaria y justa en cuanto a lo que el acceso físico a la vivienda se refiere.

<sup>1</sup> Puede hallarse en [https://www.fundacionmdp.org/wp-content/uploads/2018/04/201803-Accesibilidad-viviendas-espana\\_FundacionMdP-min.pdf](https://www.fundacionmdp.org/wp-content/uploads/2018/04/201803-Accesibilidad-viviendas-espana_FundacionMdP-min.pdf) (visitado 5-11-2018).

<sup>2</sup> <http://housing.urv.cat/es/> (visitado 5-11-2018).

De hecho, como ya se ha puesto de manifiesto, **únicamente el 0,6% de las personas encuestadas declaran que su propiedad es universalmente accesible**. De la situación en España podía destacarse lo siguiente:

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.

## Introducción metodológica al estudio

3. 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 **videoportero**, dando un resultado de un escaso **9% de accesibilidad universal en este punto**.

4. 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%**.

5. 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**.

6. **Un 22% de los edificios donde residen 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**.

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, siendo los motivos económicos una razón relevante, deberían hacerse mejoras de accesibilidad en su edificio**

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**.

## 2. La elección de estos países

La elección de Suecia y Alemania como países para realizar la comparativa se debe a razones de índole metodológico. Así, los países de nuestro entorno inmediato (como Italia, Portugal o Malta) y, en general, los países del sur de Europa, comparten políticas de vivienda parecidas y, en particular, un sistema de tenencia inmobiliaria similar donde predomina la vivienda en propiedad y la organización de los edificios en propiedad horizontal. De manera que esta comparativa tenía un interés más limitado.

No sucede lo mismo con los dos países escogidos que corresponden al **modelo nórdico de vivienda** (básicamente, con Estados Sociales más fuertes), a pesar de que la forma de vivienda en **edificios multifamiliares es también común** (71% en Alemania, 49% Suecia en las encuestas), como en España (72%)<sup>3</sup>

Así, la elección de Alemania se debe a su similitud en la estructura (vivienda en pisos) pero no en la modalidad de tenencia (con un mayor porcentaje de la población viviendo en alquiler y no en propiedad, a la inversa de lo que sucede en España), y la elección de Suecia a su pertenencia al grupo de países del Norte de Europa, donde las políticas de vivienda y las modalidades de tenencia de los edificios (con la preeminencia de las cooperativas y los edificios propiedad de un solo propietario sobre el régimen de propiedad horizontal, cuya implementación en Suecia no tuvo lugar hasta 2009) son distintas a las del sur de Europa.

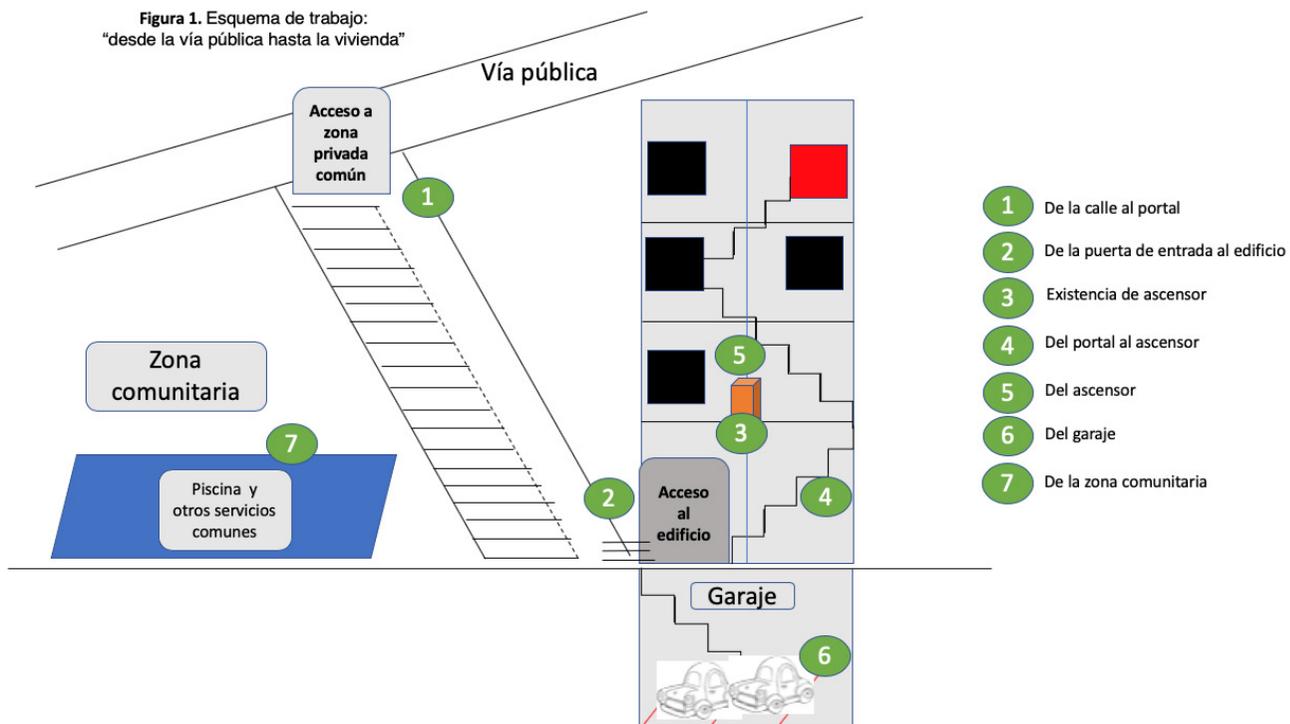
Los tres países comparten, además, el **progresivo envejecimiento de la población**. Mientras España es prácticamente el país de Europa con la menor tasa de natalidad<sup>4</sup>, en 2030 en Alemania habrá 18.4 millones de hogares con personas mayores de 60 años; y, en 2060, 1/3 de la población alemana tendrá más de 65 años<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> [https://www.elconfidencial.com/economia/2018-06-19/espana-natalidad-poblacion\\_1580932/](https://www.elconfidencial.com/economia/2018-06-19/espana-natalidad-poblacion_1580932/) (visitado 19-11-2018).

<sup>5</sup> *Bevölkerungsvorausberechnung*, disponible en <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerungsvorausberechnung/Bevoelkerungsvorausberechnung.html>.

# Introducción metodológica al estudio

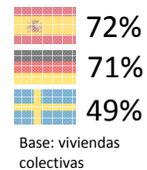
**Figura 1. Esquema de trabajo:**  
“desde la vía pública hasta la vivienda”



Fuente: Elaboración propia

## ¿Cómo compararemos los resultados?

Para hacer más comparativos los resultados **tendremos en cuenta sólo las viviendas multifamiliares** que representan un 72% en España, un 71% en Alemania y un 49% en Suecia.



En cualquier caso, hay que tener en cuenta también elementos como las diferencias en el año de construcción de los edificios y la altura de los mismos, elementos también influyentes en la accesibilidad.

## 2. METODOLOGÍA

### Objetivo principal

- Analizar la accesibilidad de las viviendas en España, Alemania y Suecia.

### Objetivos específicos

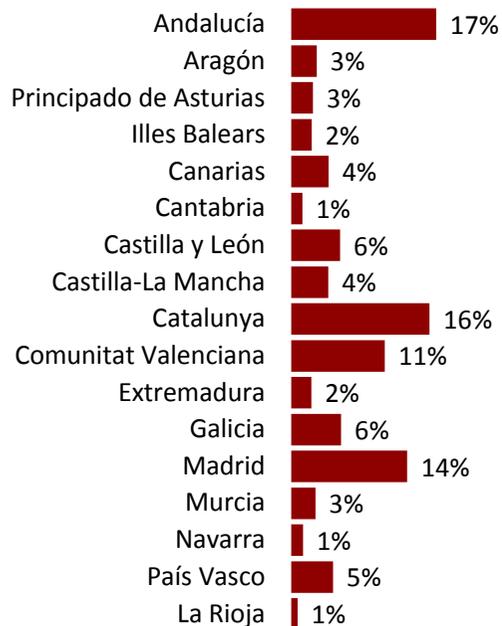
- Determinar el estado actual de la accesibilidad en las diferentes zonas del edificio: desde su acceso desde la calle hasta el interior de la vivienda.
- Conocer las obras de adaptación realizadas para mejorar la accesibilidad.
- Conocer los principales motivos para realizar obras de adaptación.
- Conocer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

## Ficha técnica

<p><b>Universo</b></p>	<p><b>Ámbito geográfico</b></p>	<p><b>Trabajo de campo</b></p>
<p>Hombres y mujeres residentes en una vivienda y que sean responsables o corresponsables de los ingresos del hogar</p>	<p>España, Alemania y Suecia</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• España: del 2 al 9 de febrero de 2018</li> <li>• Alemania y Suecia: del 16 al 22 de octubre de 2018</li> </ul>
<p><b>Error muestral</b></p>	<p><b>Tamaño de la muestra</b></p>	<p><b>Recogida de información</b></p>
<p>El error muestral con un nivel de confianza del 95,5% y <math>p=q=0.5</math> es de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• España: <b>± 2,2%</b></li> <li>• Alemania: <b>± 2,52%</b></li> <li>• Suecia: <b>± 2,52%</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• España: 2027 repartidas por CCAA</li> <li>• Alemania: 1502 entrevistas repartidas por las 16 "Land"</li> <li>• Suecia: 1500 entrevistas repartidas por las 21 "Län"</li> </ul>	<p>C.A.W.I. (Entrevista auto administrada online) en un panel de consumidores</p>
<p><b>Empresa ejecutora del trabajo de Campo</b></p>	<p><b>Explotación estadística de los resultados</b></p>	<p><b>Análisis conclusivos</b></p>
<p>Netquest</p>	<p>Santi Ariste e Irene Suau</p>	<p>Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili (Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar y Dr. Héctor Simón Moreno)</p>

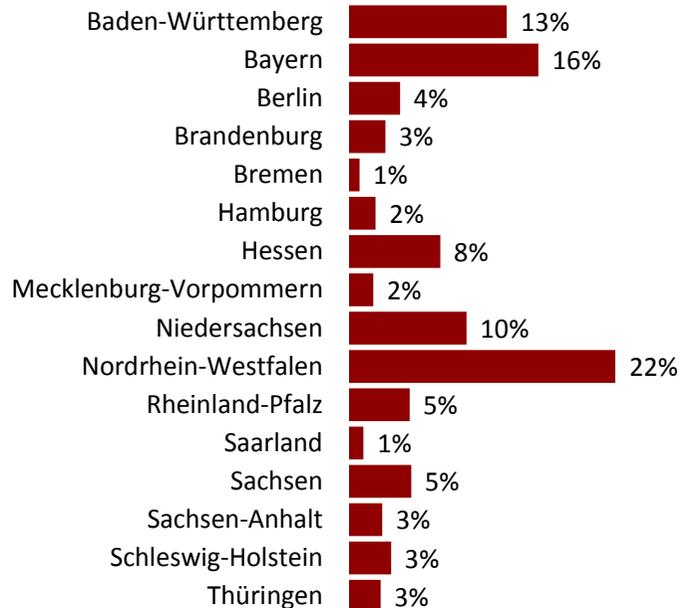
## Distribución geográfica en los países consultados

### ESPAÑA



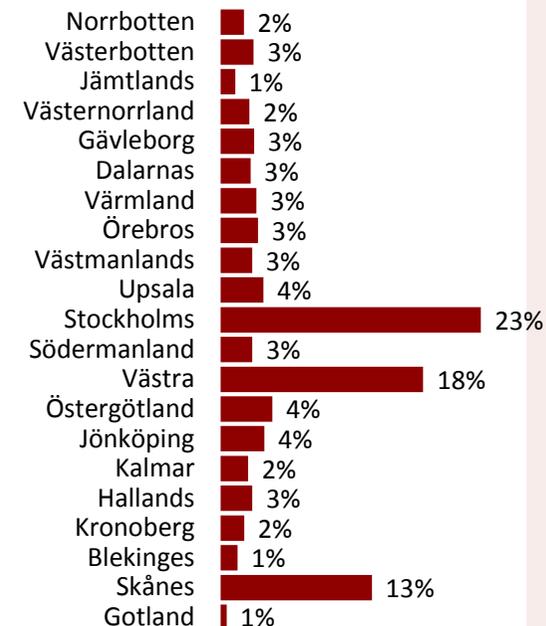
Fuente: Elaboración propia

### ALEMANIA



Fuente: Elaboración propia

### SUECIA



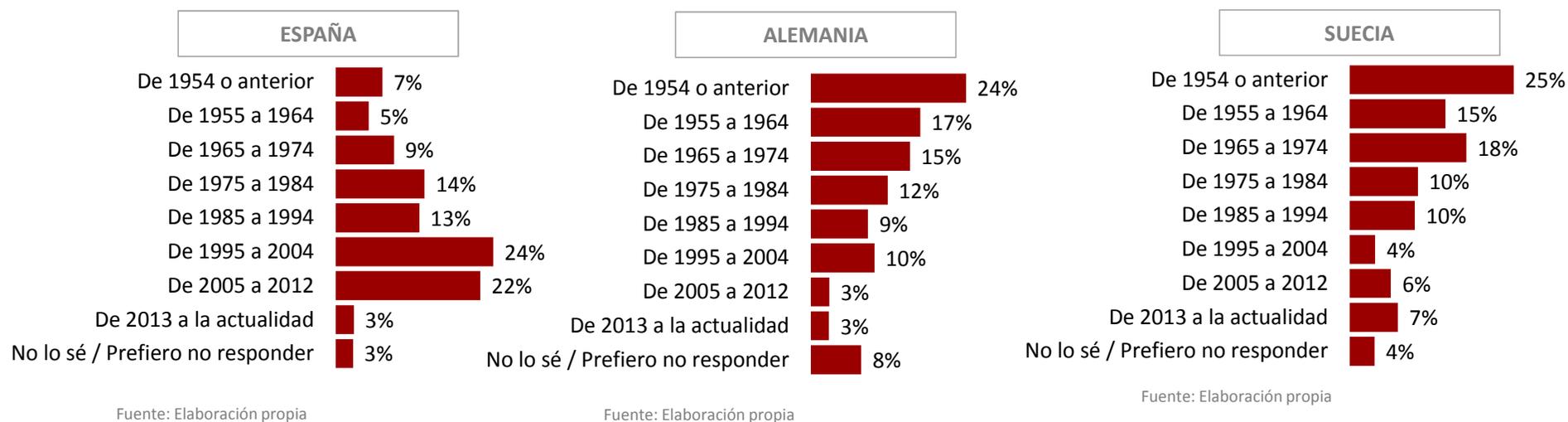
Fuente: Elaboración propia



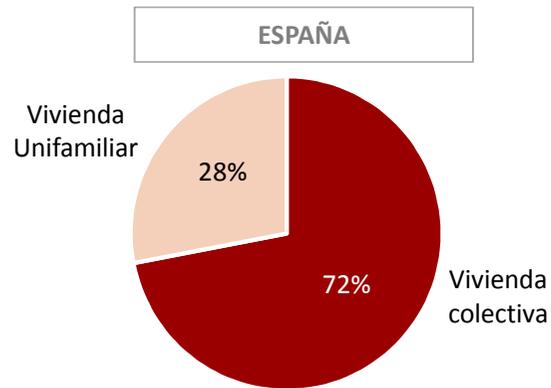
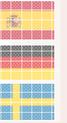
Se ha llevado a cabo un diseño muestral proporcional (aproporcional en el caso de España pero con una ponderación posterior) a los habitantes de cada región, para garantizar la representación geográfica.

## 3. DESCRIPCIÓN DE LA MUESTRA

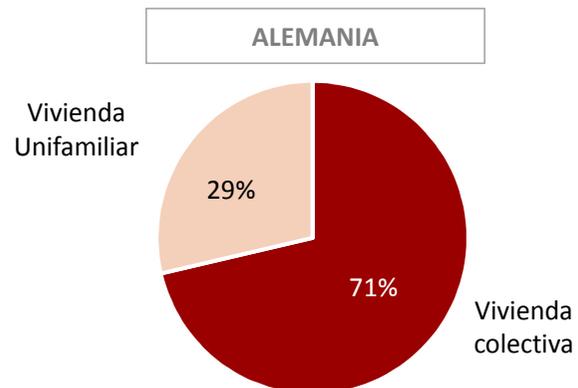
## Elementos comparativos: Año construcción



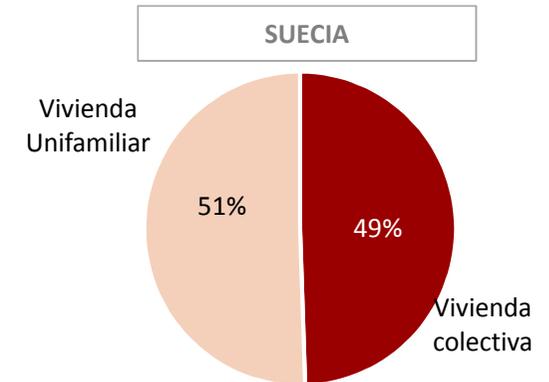
Las viviendas, comparativamente hablando son mucho más nuevas en España que en el resto de los países comparados, Alemania y Suecia.



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

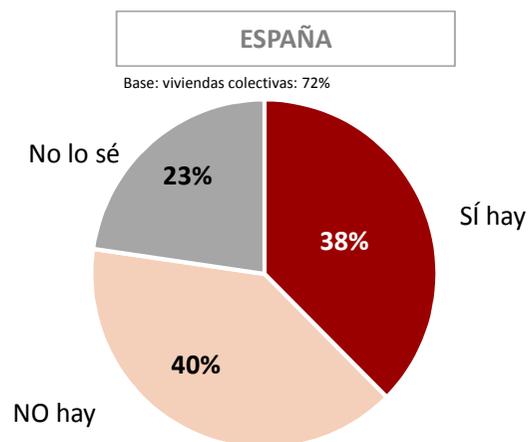


Fuente: Elaboración propia

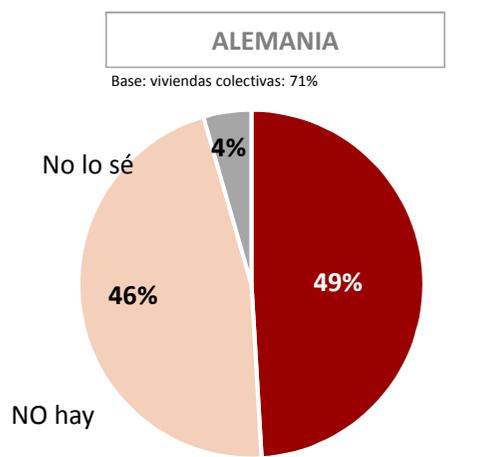


La tipología de edificio es uno de los principales elementos que diferencian la accesibilidad de los mismos. España y Alemania tienen una muestra similar de viviendas colectivas y unifamiliares mientras que Suecia tiene una proporción menor de vivienda colectiva.

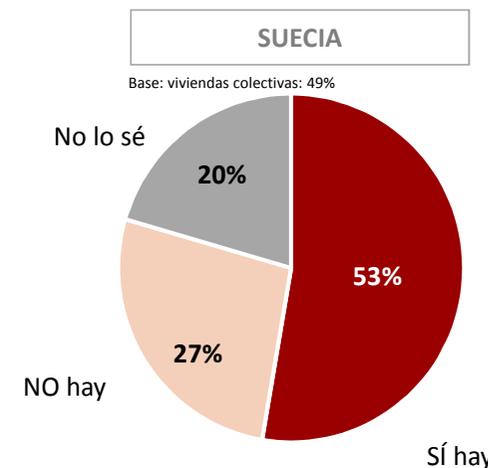
## Elementos comparativos: Personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

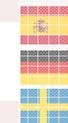


Fuente: Elaboración propia



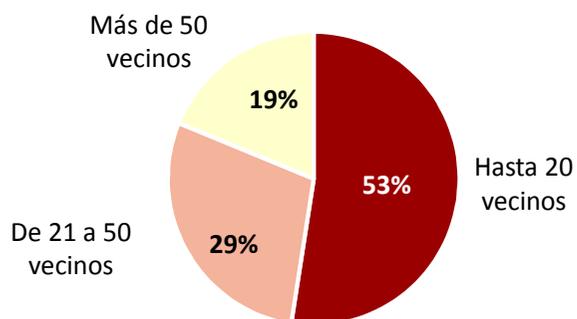
La muestra de edificios de Suecia es la que mayor proporción de personas con discapacidad o movilidad reducida tiene. Este dato se basa en una pregunta directa, por lo que también interviene la percepción que se tiene de los vecinos del edificio en cuanto a su movilidad o a su discapacidad.

## Elementos comparativos: Número de vecinos



**ESPAÑA**

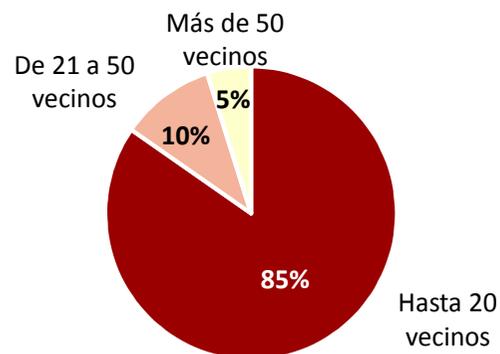
Base: viviendas colectivas: 72%



Fuente: Elaboración propia

**ALEMANIA**

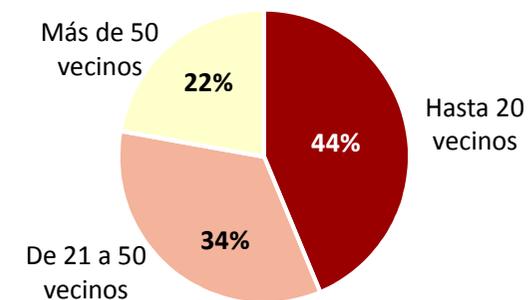
Base: viviendas colectivas: 71%



Fuente: Elaboración propia

**SUECIA**

Base: viviendas colectivas: 49%

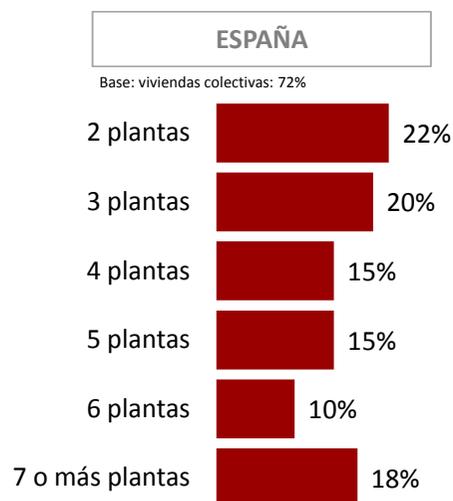


Fuente: Elaboración propia

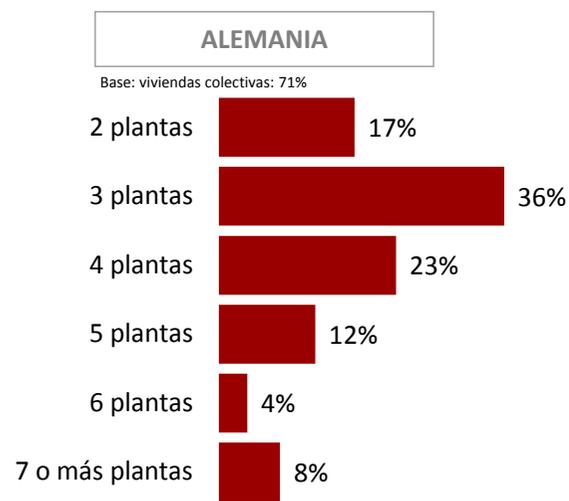


Alemania es la muestra con edificios con menor cantidad de vecinos.

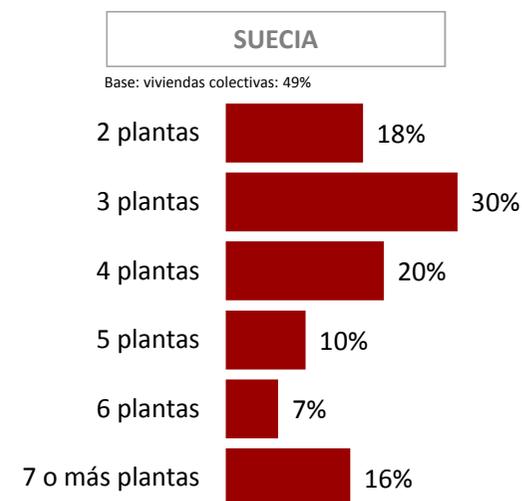
## Elementos comparativos: Número de plantas



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia



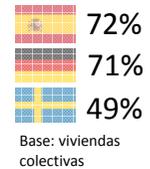
Fuente: Elaboración propia



Como era de esperar por el número de vecinos, Alemania presenta una muestra con edificios ligeramente más bajos, habiendo casi la mitad de edificios de 7 o más plantas que en Suecia o España.

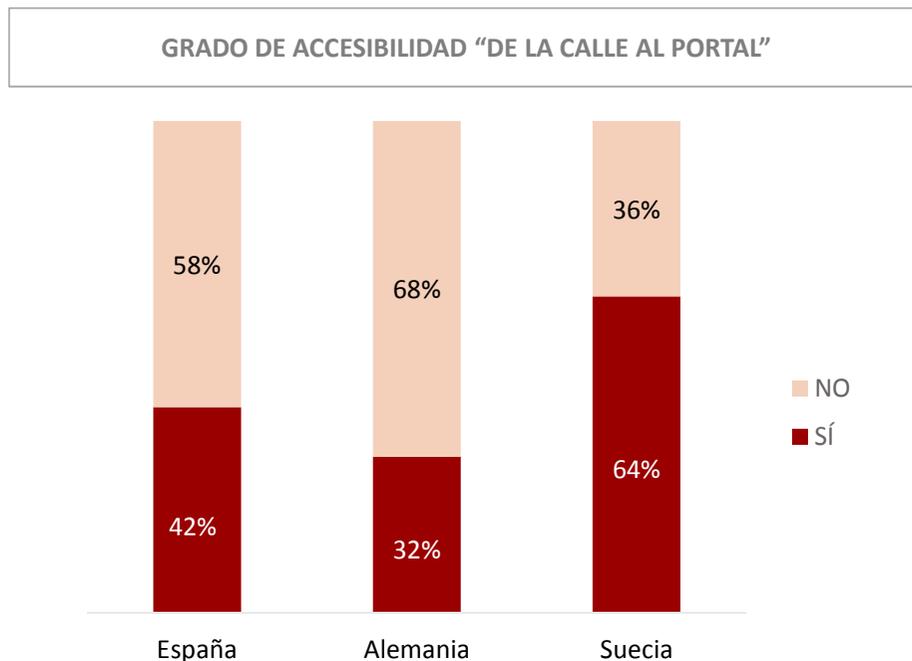
## Comparación de resultados

**A PARTIR DE ESTE MOMENTO LOS DATOS PRESENTADOS ESTARÁN CALCULADOS A  
EN BASE A LAS VIVIENDAS MULTIFAMILIARES DE CADA PAÍS**

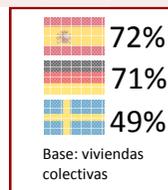


## 4. COMPARACIÓN DE RESULTADOS DE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

## 4.1. Comparativa accesibilidad: “de la calle al portal”



Fuente: Elaboración propia



El primer elemento a tener en cuenta es cómo se llega de la vía pública al portal del edificio. Comparativamente, Suecia tiene un mejor nivel de accesibilidad, el principal motivo de la diferencia es que en la mayoría de los edificios no hay escalón entre la entrada y el edificio, y en el caso de que lo haya, la rampa que lo hace accesible es adecuada.

En todos los países la accesibilidad mejora en los edificios más nuevos y con mayor número de plantas.

**Suecia tiene mejor accesibilidad para llegar al portal por el bajo índice de escalones existentes.**

**\* 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.

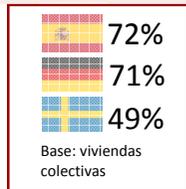
## Comparativa accesibilidad: "de la calle al portal"

		Sí son accesibles de "la calle al portal"		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Año de construcción del edificio	De 1954 o anterior	22%	25%	51%
	De 1955 a 1964	29%	27%	50%
	De 1965 a 1974	40%	29%	61%
	De 1975 a 1984	38%	36%	64%
	De 1985 a 1994	37%	34%	85%
	De 1995 a 2004	41%	45%	86%
	De 2005 a 2012	56%	54%	85%
	De 2013 a la actualidad	64%	68%	95%
Su edificio está organizado como...	Condominium		47%	64%
	Co-operative housing		30%	65%
	Tenancy apartment building		28%	65%
¿Tiene gestión profesional?	Sí	46%	36%	68%
	No	28%	27%	56%
<b>TOTAL</b>		<b>42%</b>	<b>32%</b>	<b>64%</b>

Fuente: Elaboración propia

		Sí son accesibles de "la calle al portal"		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Contando la planta baja, ¿Cuántas plantas tiene tu edificio?	2	26%	31%	54%
	3	34%	27%	57%
	4	35%	35%	59%
	5	42%	33%	74%
	6	47%	39%	83%
	7 o más plantas	52%	42%	83%
	Por vecino entendemos el número de viviendas que hay en tu edificio	Hasta 20 vecinos	33%	30%
De 21 a 50 vecinos		49%	41%	68%
Más de 50 vecinos		56%	50%	60%
Personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio	Sí	48%	33%	64%
	No	35%	29%	65%
	Ns/Nc	44%	45%	66%
<b>TOTAL</b>		<b>42%</b>	<b>32%</b>	<b>64%</b>

Fuente: Elaboración propia

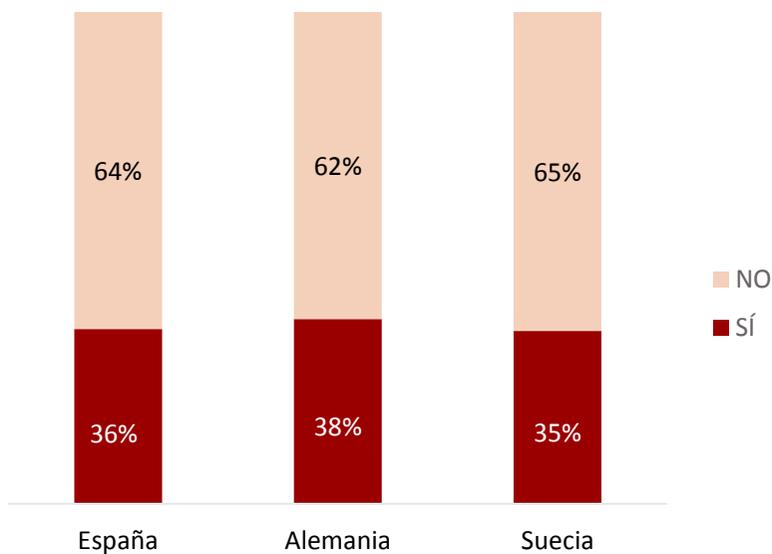


**\* Nota metodológica**

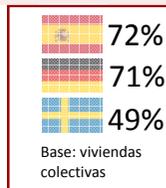
Se considera accesible si no hay escalón/escalera o si dicho escalón/escalera se salva con una rampa adecuada o una plataforma elevadora.

## 4.2. Comparativa accesibilidad: “puerta de entrada”

GRADO DE ACCESIBILIDAD “DE LA CALLE AL PORTAL”



Fuente: Elaboración propia



Los datos de accesibilidad de la puerta de entrada son muy similares entre todos los países.

**1 de cada 3 puertas son totalmente accesibles en los tres países.**

**\* 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.

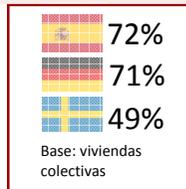
## Comparativa accesibilidad: “puerta de entrada”

		Sí son accesibles en “ la puerta de entrada”		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Año de construcción del edificio	De 1954 o anterior	20%	37%	33%
	De 1955 a 1964	28%	42%	35%
	De 1965 a 1974	37%	28%	34%
	De 1975 a 1984	36%	35%	33%
	De 1985 a 1994	31%	36%	41%
	De 1995 a 2004	39%	49%	42%
	De 2005 a 2012	38%	52%	40%
	De 2013 a la actualidad	44%	31%	39%
Su edificio está organizado como...	Condominium		43%	30%
	Co-operative housing		31%	37%
	Tenancy apartment building		37%	34%
¿Tiene gestión profesional?	Sí	36%	39%	36%
	No	38%	37%	35%
<b>TOTAL</b>		<b>36%</b>	<b>38%</b>	<b>35%</b>

Fuente: Elaboración propia

		Sí son accesibles en “la puerta de entrada”		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Contando la planta baja, ¿Cuántas plantas tiene tu edificio?	2	44%	37%	38%
	3	36%	39%	23%
	4	31%	38%	38%
	5	33%	35%	43%
	6	36%	32%	37%
	7 o más plantas	38%	38%	46%
	Por vecino entendemos el número de viviendas que hay en tu edificio	Hasta 20 vecinos	37%	38%
De 21 a 50 vecinos		37%	33%	37%
Más de 50 vecinos		31%	39%	43%
Personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio	Sí	33%	39%	43%
	No	42%	37%	29%
	Ns/Nc	28%	27%	29%
<b>TOTAL</b>		<b>36%</b>	<b>38%</b>	<b>35%</b>

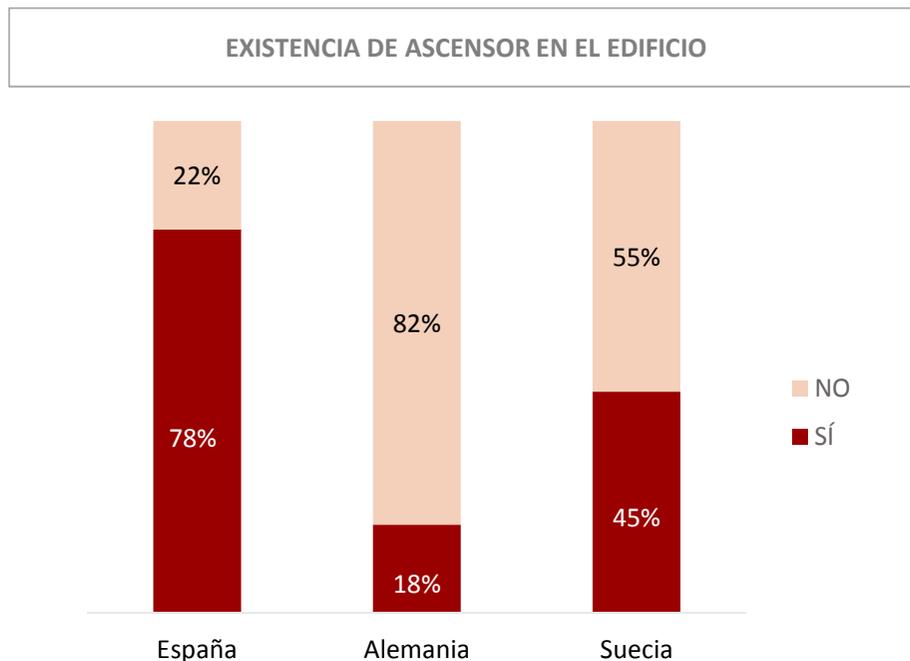
Fuente: Elaboración propia



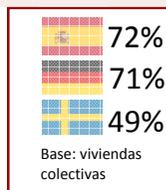
**\* Nota metodológica**

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.

## 4.3. Comparativa existencia ascensor en el edificio



Fuente: Elaboración propia



La existencia de ascensores es muy diferente en función de los diferentes países. España destaca por ser la muestra con más ascensores, un aspecto reafirmado por el hecho de que España es el país del mundo con mayor número de ascensores por habitantes.

Por perfiles, los edificios más nuevos y los que tienen un mayor número de plantas son los que en mayor proporción disponen de ascensor. En los edificios que hay personas con discapacidad o movilidad reducida también tienen una mayor proporción de ascensores.

**España es de los tres países el que más ascensores dispone, de hecho es el primer país del mundo en ascensores por cada 1000 habitantes\*.**

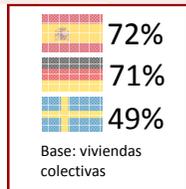
## Comparativa existencia ascensor en el edificio

		Disponen de ascensor		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Año de construcción del edificio	De 1954 o anterior	52%	4%	32%
	De 1955 a 1964	56%	11%	31%
	De 1965 a 1974	66%	24%	29%
	De 1975 a 1984	77%	26%	40%
	De 1985 a 1994	79%	22%	60%
	De 1995 a 2004	86%	26%	71%
	De 2005 a 2012	91%	50%	92%
	De 2013 a la actualidad	91%	61%	95%
Su edificio está organizado como...	Condominium		28%	31%
	Co-operative housing		22%	50%
	Tenancy apartment building		15%	45%
¿Tiene gestión profesional?	Sí	88%	29%	48%
	No	44%	5%	41%
<b>TOTAL</b>		<b>78%</b>	<b>18%</b>	<b>45%</b>

Fuente: Elaboración propia

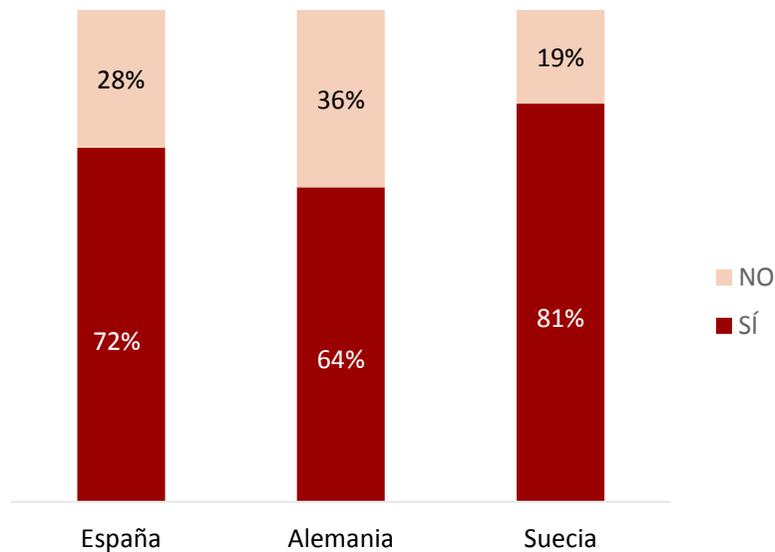
		Disponen de ascensor		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Contando la planta baja, ¿Cuántas plantas tiene tu edificio?	2	34%	7%	11%
	3	58%	8%	17%
	4	73%	14%	46%
	5	78%	29%	74%
	6	92%	41%	98%
	7 o más plantas	99%	75%	95%
	Por vecino entendemos el número de viviendas que hay en tu edificio	Hasta 20 vecinos	65%	11%
De 21 a 50 vecinos		92%	54%	53%
Más de 50 vecinos		96%	69%	59%
Personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio	Sí	84%	26%	56%
	No	68%	10%	34%
	Ns/Nc	87%	31%	40%
<b>TOTAL</b>		<b>78%</b>	<b>18%</b>	<b>45%</b>

Fuente: Elaboración propia

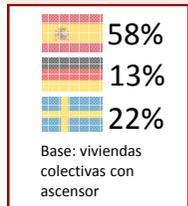


## 4.4. Comparativa accesibilidad: “de la puerta al ascensor”

GRADO DE ACCESIBILIDAD “DE LA PUERTA AL ASCENSOR”



Fuente: Elaboración propia



Los edificios con ascensor de Suecia son los que mayor accesibilidad tienen para llegar de la puerta de entrada del inmueble hasta el ascensor. España tiene un alto número de ascensores, por lo que en términos absolutos tienen una gran cantidad de ascensores que no son accesibles desde la entrada.

Por perfiles, los edificios más nuevos son los que mejor accesibilidad tienen.

**Suecia es el país que presenta una mayor accesibilidad entre la entrada y el ascensor**

**\* 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.

## Comparativa accesibilidad: “de la puerta al ascensor”

		Sí son accesibles de “la puerta al ascensor”		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Año de construcción del edificio	De 1954 o anterior	37%	29%	51%
	De 1955 a 1964	53%	40%	83%
	De 1965 a 1974	62%	61%	81%
	De 1975 a 1984	65%	56%	80%
	De 1985 a 1994	56%	69%	91%
	De 1995 a 2004	79%	77%	91%
	De 2005 a 2012	87%	85%	89%
	De 2013 a la actualidad	83%	96%	94%
Su edificio está organizado como...	Condominium		74%	68%
	Co-operative housing		43%	81%
	Tenancy apartment building		66%	84%
¿Tiene gestión profesional?	Sí	74%	65%	80%
	No	60%	68%	78%
<b>TOTAL</b>		<b>72%</b>	<b>64%</b>	<b>81%</b>

Fuente: Elaboración propia

		Sí son accesibles de “la puerta al ascensor”		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Contando la planta baja, ¿Cuántas plantas tiene tu edificio?	2	67%	70%	56%
	3	74%	87%	66%
	4	74%	85%	88%
	5	72%	66%	81%
	6	67%	36%	78%
	7 o más plantas	73%	48%	85%
	Por vecino entendemos el número de viviendas que hay en tu edificio	Hasta 20 vecinos	67%	69%
De 21 a 50 vecinos		73%	62%	82%
Más de 50 vecinos		80%	54%	85%
Personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio	Sí	72%	66%	83%
	No	69%	61%	73%
	Ns/Nc	75%	61%	82%
<b>TOTAL</b>		<b>72%</b>	<b>64%</b>	<b>81%</b>

Fuente: Elaboración propia

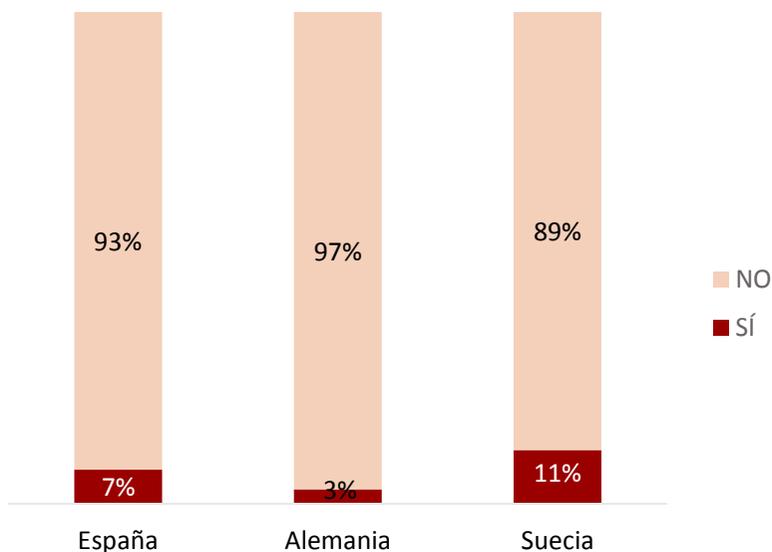


**\* Nota metodológica**

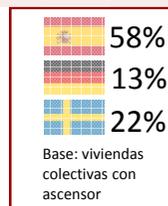
Se consideran accesible aquellos portales que no tienen desnivel entre la puerta y el ascensor o que si lo tienen disponen de una rampa adecuada o de una plataforma elevadora.

## 4.5. Comparativa accesibilidad: “del ascensor”

GRADO DE ACCESIBILIDAD “DEL ASCENSOR”



Fuente: Elaboración propia



Los 3 países tienen un nivel de accesibilidad de sus ascensores bajo.

Suecia es el país con mejor accesibilidad del ascensor de los 3 analizados. Comparado con España la diferencia principal radica en la presencia de anuncios sonoros, más presentes en los ascensores suecos que en los españoles.

Por perfiles, los edificios más nuevos son los que mejor accesibilidad del ascensor tienen.

**Baja accesibilidad de los ascensores en los 3 países.**

**\* Nota metodológica**

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

## Comparativa accesibilidad: "del ascensor"

		Sí son accesibles de "el ascensor"		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Año de construcción del edificio	De 1954 o anterior	2%	0%	7%
	De 1955 a 1964	2%	0%	13%
	De 1965 a 1974	5%	0%	4%
	De 1975 a 1984	5%	2%	8%
	De 1985 a 1994	2%	0%	9%
	De 1995 a 2004	4%	7%	9%
	De 2005 a 2012	14%	4%	5%
	De 2013 a la actualidad	14%	12%	28%
Su edificio está organizado como...	Condominium		3%	6%
	Co-operative housing		13%	10%
	Tenancy apartment building		1%	13%
¿Tiene gestión profesional?	Sí	7%	3%	7%
	No	4%	0%	9%
<b>TOTAL</b>		<b>7%</b>	<b>3%</b>	<b>11%</b>

Fuente: Elaboración propia

		Sí son accesibles de "el ascensor"		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Contando la planta baja, ¿Cuántas plantas tiene tu edificio?	2	4%	0%	8%
	3	8%	5%	5%
	4	9%	6%	17%
	5	8%	2%	8%
	6	8%	0%	8%
	7 o más plantas	4%	2%	11%
	Por vecino entendemos el número de viviendas que hay en tu edificio	Hasta 20 vecinos	8%	3%
De 21 a 50 vecinos		6%	0%	8%
Más de 50 vecinos		6%	7%	12%
Personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio	Sí	7%	4%	13%
	No	7%	2%	7%
	Ns/Nc	7%	0%	9%
<b>TOTAL</b>		<b>7%</b>	<b>3%</b>	<b>11%</b>

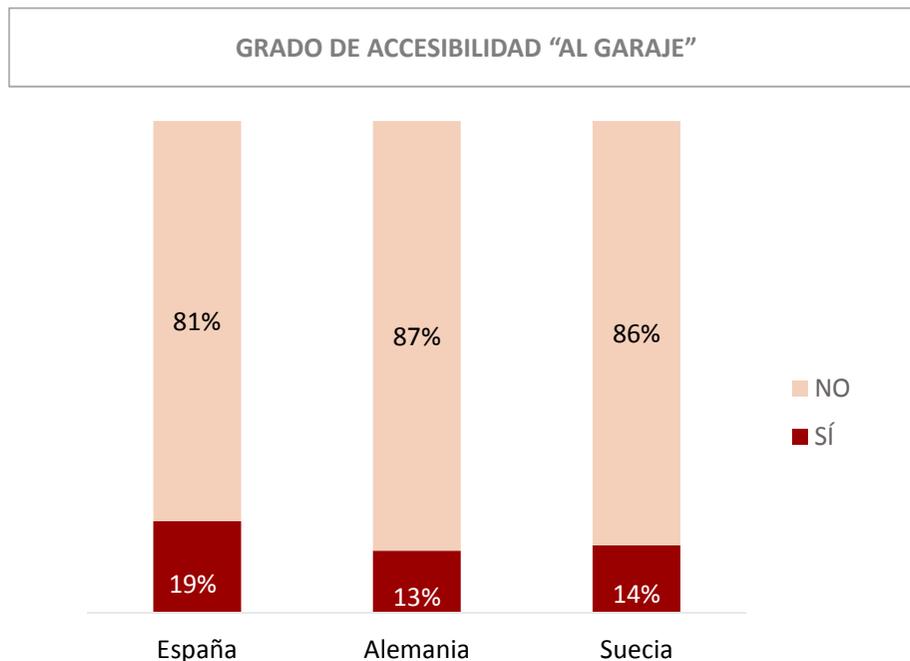
Fuente: Elaboración propia



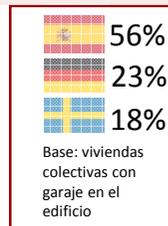
**\* Nota metodológica**

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

## 4.6. Comparativa accesibilidad: “del garaje”



Fuente: Elaboración propia



España es el país con mayor proporción de garajes en el propio edificio. De la misma manera, también es el país de los 3 analizados que mejor accesibilidad tiene. El principal motivo de la accesibilidad baja es la existencia de escalón entre el garaje y el acceso al edificio, en el caso de España ese porcentaje es menor, por lo que su accesibilidad mejora ligeramente.

Por perfiles, España y Suecia tienen la tendencia de, a más nuevo el edificio, mejor accesibilidad: en el caso de Alemania, esa relación no es tan directa.

**España dispone de mayor número de edificios con garaje en su interior y también el que mejor accesibilidad, aunque inferior al 20%.**

**\* 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,...).

## Comparativa accesibilidad: "del garaje"

		Sí son accesibles de "el garaje"		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Año de construcción del edificio	De 1954 o anterior	0%	27%	0%
	De 1955 a 1964	0%	22%	0%
	De 1965 a 1974	6%	10%	15%
	De 1975 a 1984	22%	17%	0%
	De 1985 a 1994	12%	4%	21%
	De 1995 a 2004	14%	9%	10%
	De 2005 a 2012	24%	6%	11%
	De 2013 a la actualidad	35%	17%	50%
Su edificio está organizado como...	Condominium		16%	10%
	Co-operative housing		42%	16%
	Tenancy apartment building		9%	14%
¿Tiene gestión profesional?	Sí	19%	13%	6%
	No	14%	13%	21%
<b>TOTAL</b>		<b>19%</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>

Fuente: Elaboración propia

		Sí son accesibles de "el garaje"		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Contando la planta baja, ¿Cuántas plantas tiene tu edificio?	2	15%	18%	26%
	3	16%	7%	3%
	4	16%	16%	20%
	5	24%	14%	26%
	6	22%	12%	30%
	7 o más plantas	18%	20%	8%
	Por vecino entendemos el número de viviendas que hay en tu edificio	Hasta 20 vecinos	19%	14%
De 21 a 50 vecinos		20%	0%	13%
Más de 50 vecinos		17%	22%	17%
Personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio	Sí	20%	22%	13%
	No	18%	8%	27%
	Ns/Nc	17%	0%	6%
<b>TOTAL</b>		<b>19%</b>	<b>13%</b>	<b>14%</b>

Fuente: Elaboración propia

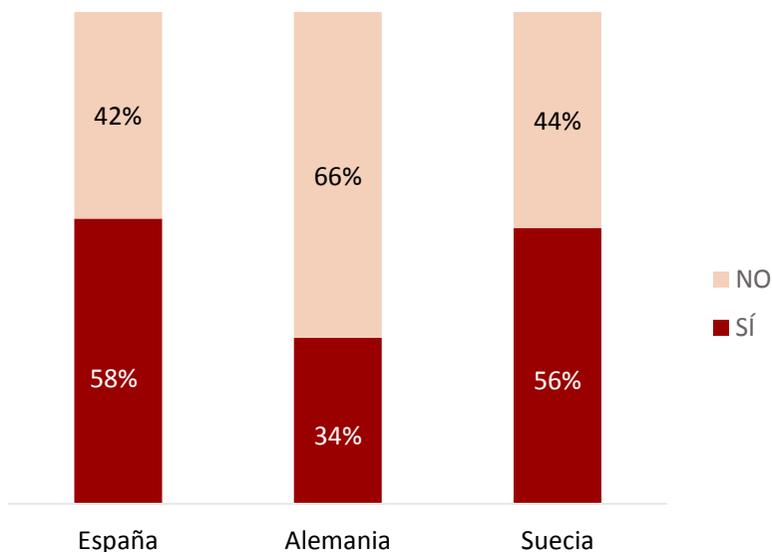


**\* Nota metodológica**

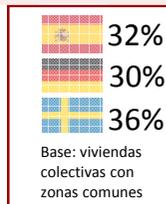
Se considera un ascensor accesible el que cumple con todos los elementos de accesibilidad (botones, señales acústicas, puertas automáticas,...).

## 4.7. Comparativa accesibilidad: “zonas comunes”

GRADO DE ACCESIBILIDAD “ZONAS COMUNES”



Fuente: Elaboración propia



El porcentaje de edificios con zonas comunes es similar en los 3 países pero su accesibilidad no tanto. España y Suecia tienen una accesibilidad superior al 50%, mientras que Alemania tiene un 34%.

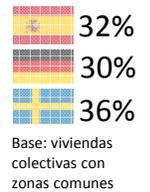
Por perfiles, los edificios más nuevos, los que tienen gestión profesional y los que viven personas con discapacidad o movilidad reducida, son los que en mayor medida tienen mejor accesibilidad.

**La accesibilidad a las zonas comunes es mejor en España y Suecia que en Alemania.**

**\* Nota metodológica**

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

## Comparativa accesibilidad: "zonas comunes"



		Sí son accesibles en "las zonas comunes"		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Año de construcción del edificio	De 1954 o anterior	19%	25%	42%
	De 1955 a 1964	30%	24%	52%
	De 1965 a 1974	55%	36%	58%
	De 1975 a 1984	27%	33%	59%
	De 1985 a 1994	48%	45%	73%
	De 1995 a 2004	64%	52%	72%
	De 2005 a 2012	71%	56%	66%
	De 2013 a la actualidad	76%	59%	75%
Su edificio está organizado como...	Condominium		45%	57%
	Co-operative housing		43%	56%
	Tenancy apartment building		29%	57%
¿Tiene gestión profesional?	Sí	60%	42%	60%
	No	41%	24%	51%
<b>TOTAL</b>		<b>58%</b>	<b>34%</b>	<b>56%</b>

Fuente: Elaboración propia

		Sí son accesibles en "las zonas comunes"		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Contando la planta baja, ¿Cuántas plantas tiene tu edificio?	2	56%	38%	52%
	3	49%	29%	47%
	4	62%	35%	51%
	5	59%	44%	65%
	6	54%	21%	66%
	7 o más plantas	62%	40%	73%
	Por vecino entendemos el número de viviendas que hay en tu edificio	Hasta 20 vecinos	51%	31%
De 21 a 50 vecinos		54%	56%	53%
Más de 50 vecinos		67%	46%	62%
Personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio	Sí	66%	40%	63%
	No	47%	30%	49%
	Ns/Nc	58%	26%	50%
<b>TOTAL</b>		<b>58%</b>	<b>34%</b>	<b>56%</b>

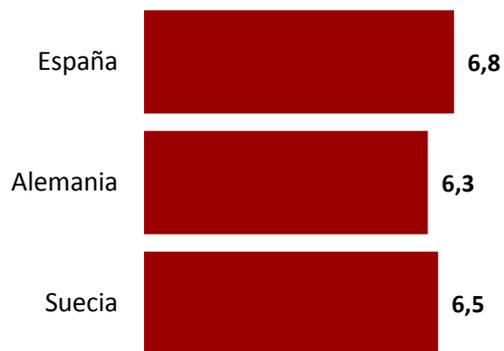
Fuente: Elaboración propia

**\* Nota metodológica**

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

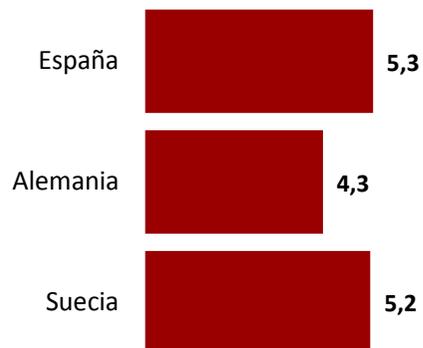
## Percepciones sobre la accesibilidad

¿CÓMO CALIFICARÍAS LA ACCESIBILIDAD DE LAS ZONAS COMUNES DE TU EDIFICIO O COMUNIDAD DE VECINOS?

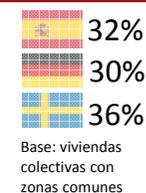


Fuente: Elaboración propia

PARA UNA PERSONA CON DISCAPACIDAD O MOVILIDAD REDUCIDA, ¿CÓMO CALIFICARÍAS LA ACCESIBILIDAD DE LAS ZONAS COMUNES?



Fuente: Elaboración propia



España valora ligeramente por encima de Suecia en cuanto a la percepción de accesibilidad de su edificio. Alemania, es el país más crítico.

Por perfiles, los edificios más antiguos son los peor valoración tienen de su propia accesibilidad.

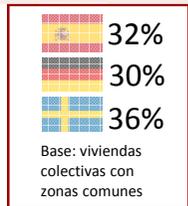
**España y Suecia, los países con mejor accesibilidad, también tienen mejor percepción de la misma.**

**\* Nota metodológica**

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

## Comparativa: “Percepciones sobre la accesibilidad del edificio”

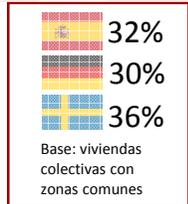
		Valoración de la accesibilidad de tu edificio (Escala de 0 a 10)			Valoración de la accesibilidad para una persona con discapacidad o movilidad reducida (Escala de 0 a 10)		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA	En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Año de construcción del edificio	De 1954 o anterior	5.32	6.25	5.65	2.58	4.02	3.77
	De 1955 a 1964	5.54	6.14	6.41	3.50	4.45	4.79
	De 1965 a 1974	5.88	5.57	5.83	4.23	3.57	4.83
	De 1975 a 1984	6.40	6.57	6.73	4.94	4.43	5.80
	De 1985 a 1994	6.65	6.93	7.64	4.81	4.75	6.68
	De 1995 a 2004	7.28	6.50	7.38	5.94	4.67	6.43
	De 2005 a 2012	7.78	7.54	7.99	6.64	6.53	7.21
	De 2013 a la actualidad	7.84	7.79	7.95	6.33	6.32	7.31
Su edificio está organizado como...	Condominium		6.81	6.38		4.99	5.32
	Co-operative housing		6.12	6.85		4.37	5.44
	Tenancy apartment building		6.22	5.93		4.15	4.79
¿Tiene gestión profesional?	Sí	7.10	6.44	6.43	5.75	4.55	5.29
	No	5.90	6.29	6.81	3.69	4.16	5.16
<b>TOTAL</b>		<b>6.82</b>	<b>6.33</b>	<b>6.52</b>	<b>5.28</b>	<b>4.34</b>	<b>5.23</b>



Fuente: Elaboración propia

## Comparativa: “Percepciones sobre la accesibilidad del edificio”

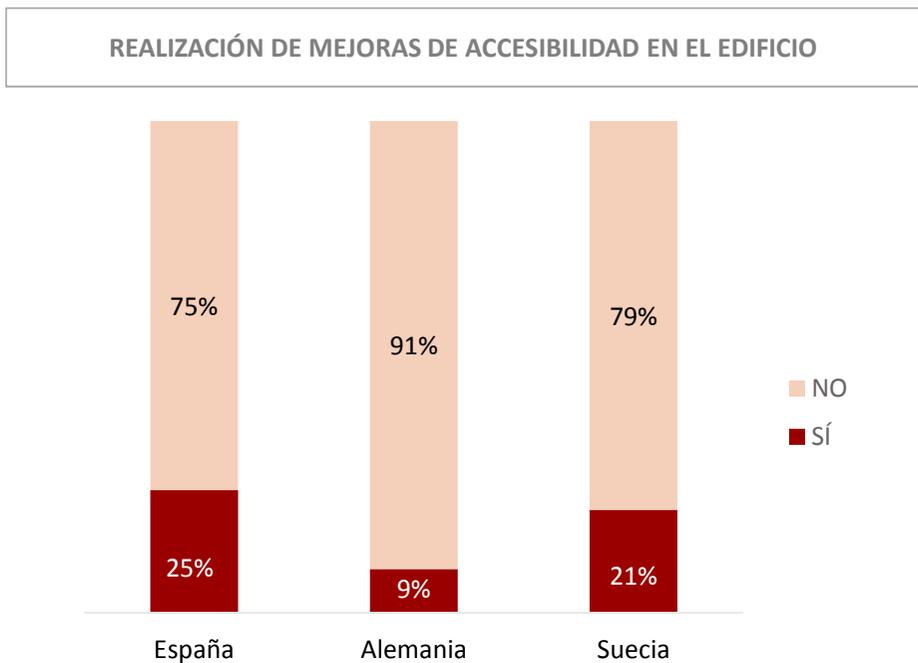
		Valoración de la accesibilidad de tu edificio (Escala de 0 a 10)			Valoración de la accesibilidad para una persona con discapacidad o movilidad reducida (Escala de 0 a 10)		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA	En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Contando la planta baja, ¿Cuántas plantas tiene tu edificio?	2	6.10	6.54	6.54	3.98	4.53	4.84
	3	6.32	6.52	5.66	4.48	4.36	4.31
	4	6.59	5.85	6.72	4.96	4.11	5.52
	5	6.80	6.43	7.12	5.30	4.59	5.58
	6	7.00	6.40	7.25	5.51	3.11	6.18
	7 o más plantas	7.39	6.15	7.14	6.19	4.62	6.37
Por vecino entendemos el número de viviendas que hay en tu edificio	Hasta 20 vecinos	6.32	6.37	6.42	4.44	4.30	5.07
	De 21 a 50 vecinos	7.15	5.72	6.45	5.87	4.09	4.96
	Más de 50 vecinos	7.70	6.87	6.80	6.73	5.45	5.95
Personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio	Sí	6.97	6.37	6.73	5.73	4.68	5.57
	No	6.62	6.29	6.23	4.76	4.04	4.89
	Ns/Nc	6.91	6.33	6.50	5.44	4.45	5.03
<b>TOTAL</b>		<b>6.82</b>	<b>6.33</b>	<b>6.52</b>	<b>5.28</b>	<b>4.34</b>	<b>5.23</b>



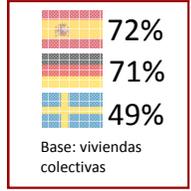
Fuente: Elaboración propia

## 5. COMPARACIÓN DE LAS OBRAS REALIZADAS Y NECESIDADES FUTURAS

## Realización de reformas de accesibilidad en el edificio



Fuente: Elaboración propia



España es el país que ha hecho más reformas de accesibilidad en su edificio. En España destacan las mejoras en rampas y ascensores, en Alemania y Suecia la puerta de entrada y elementos comunes de servicio. Existe una gran diferencia en cuanto a la financiación, el 70% de las reformas en España se han llevado a cabo por fondos propios de la comunidad de vecinos, mientras que en Alemania es el 52% y en Suecia el 41%. Por otra parte, las ayudas públicas son similares, aunque España es el que en menor medida sufraga las reformas con este tipo de fondos.

Por perfiles, los edificios con más plantas y los que tienen algún vecino con discapacidad o dificultad de movilidad, son los que en mayor proporción han realizado reformas.

**España es el país que más reformas ha hecho y también es el que en mayor medida el peso de las reformas recae en la comunidad de vecinos.**

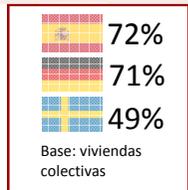
## Realización de reformas de accesibilidad en el edificio

		Han realizado reformas adaptativas en el edificio		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Año de construcción del edificio	De 1954 o anterior	22%	5%	22%
	De 1955 a 1964	30%	7%	23%
	De 1965 a 1974	40%	10%	24%
	De 1975 a 1984	44%	10%	27%
	De 1985 a 1994	34%	13%	23%
	De 1995 a 2004	17%	9%	27%
	De 2005 a 2012	12%	16%	13%
	De 2013 a la actualidad	9%	29%	7%
Su edificio está organizado como...	Condominium		18%	18%
	Co-operative housing		10%	26%
	Tenancy apartment building		7%	14%
¿Tiene gestión profesional?	Sí	29%	12%	26%
	No	15%	5%	13%
<b>TOTAL</b>		<b>25%</b>	<b>9%</b>	<b>21%</b>

Fuente: Elaboración propia

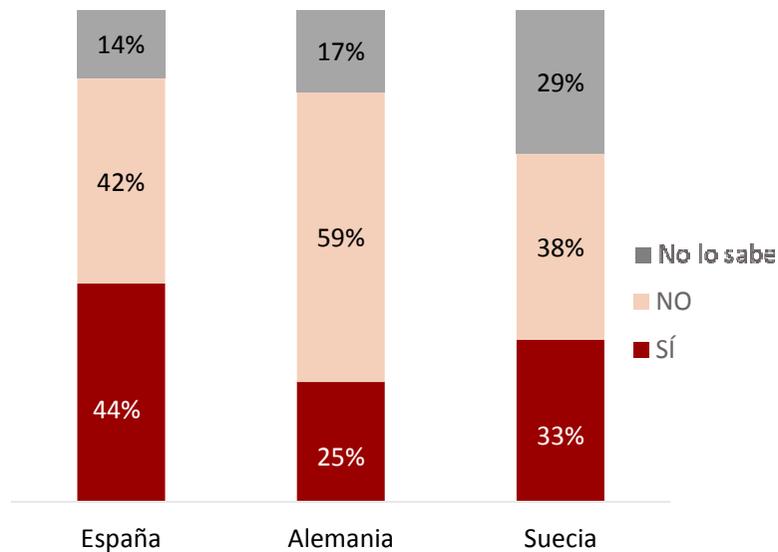
		Han realizado reformas adaptativas en el edificio		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Contando la planta baja, ¿Cuántas plantas tiene tu edificio?	2	9%	8%	20%
	3	11%	5%	19%
	4	19%	9%	21%
	5	22%	12%	20%
	6	27%	10%	23%
	7 o más plantas	44%	23%	25%
	Por vecino entendemos el número de viviendas que hay en tu edificio	Hasta 20 vecinos	18%	7%
De 21 a 50 vecinos		33%	18%	24%
Más de 50 vecinos		33%	19%	24%
Personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio	Sí	38%	12%	34%
	No	15%	6%	12%
	Ns/Nc	21%	9%	9%
<b>TOTAL</b>		<b>25%</b>	<b>9%</b>	<b>21%</b>

Fuente: Elaboración propia

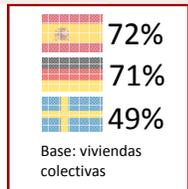


## Percepción de necesidades futuras de adaptación del edificio

PERCEPCIÓN DE NECESIDADES DE ADAPTACIONES EN SU EDIFICIO EN UN FUTURO



Fuente: Elaboración propia



España es el país que mayor percepción tiene de necesidades de mejora de su edificio.

Por perfiles, las personas consultadas que vienen en edificios más antiguos son los que en mayor medida expresan que se necesitan esas reformas. Del mismo modo, los edificios con personas con discapacidad o dificultad en la movilidad, también muestran una mayor tendencia a percibir dicha necesidad.

**España a la cabeza en considerar que si edificio necesita mejoras de accesibilidad.**

## Percepción de necesidades futuras de adaptaciones

		Sí necesitan adaptaciones futuras en su edificio		
		en ESPAÑA	en ALEMANIA	en SUECIA
Año de construcción del edificio	De 1954 o anterior	58%	20%	38%
	De 1955 a 1964	63%	28%	36%
	De 1965 a 1974	55%	24%	40%
	De 1975 a 1984	53%	33%	35%
	De 1985 a 1994	51%	38%	27%
	De 1995 a 2004	40%	19%	28%
	De 2005 a 2012	28%	15%	38%
	De 2013 a la actualidad	26%	27%	11%
Su edificio está organizado como...	Condominium		20%	36%
	Co-operative housing		30%	34%
	Tenancy apartment building		25%	29%
¿Tiene gestión profesional?	Sí	43%	32%	39%
	No	48%	15%	28%
<b>TOTAL</b>		<b>44%</b>	<b>25%</b>	<b>33%</b>

Fuente: Elaboración propia

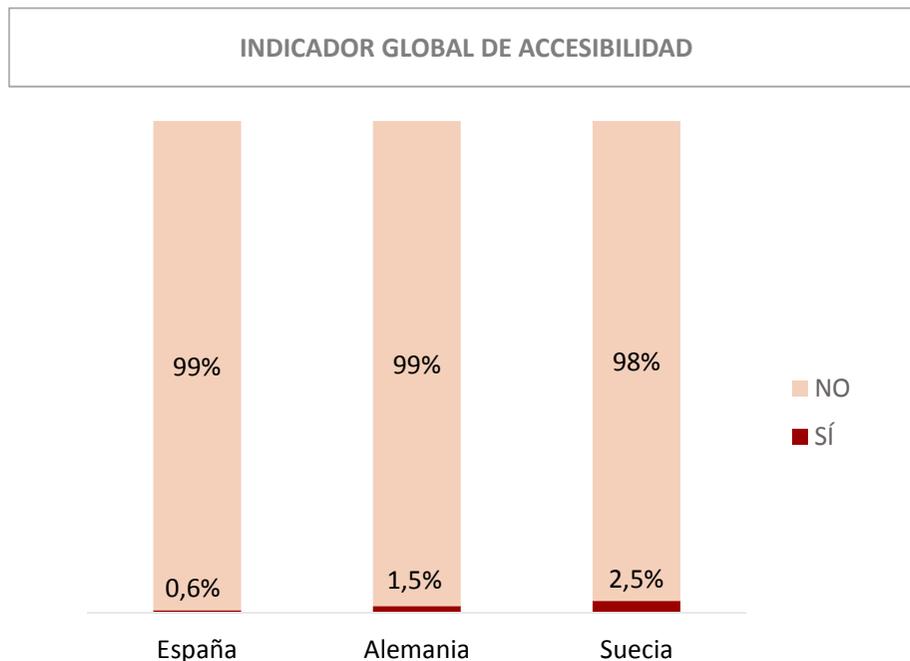
		Sí necesitan adaptaciones futuras en su edificio		
		en ESPAÑA	en ALEMANIA	en SUECIA
Contando la planta baja, ¿Cuántas plantas tiene tu edificio?	2	43%	21%	31%
	3	47%	19%	37%
	4	44%	26%	35%
	5	45%	31%	29%
	6	43%	45%	32%
	7 o más plantas	44%	37%	30%
	Por vecino entendemos el número de viviendas que hay en tu edificio	Hasta 20 vecinos	48%	23%
De 21 a 50 vecinos		44%	39%	33%
Más de 50 vecinos		35%	27%	38%
Personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio	Sí	51%	30%	41%
	No	39%	20%	28%
	Ns/Nc	42%	24%	26%
<b>TOTAL</b>		<b>44%</b>	<b>25%</b>	<b>33%</b>

Fuente: Elaboración propia



## 6. COMPARACIÓN DEL INDICADOR GLOBAL DE ACCESIBILIDAD

# Indicador global de accesibilidad



Fuente: Elaboración propia

## FORMAN EL INDICADOR GLOBAL

### 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":

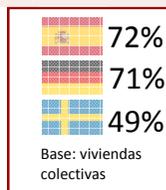
- Sencillo de usar
- Accesible en silla de ruedas
- Videoportero

### 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



**Baja accesibilidad global en general en los tres países.**

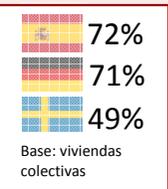
## Indicador global de accesibilidad

		Accesibilidad GLOBAL		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Año de construcción del edificio	De 1954 o anterior	0,0%	1,3%	0,9%
	De 1955 a 1964	0,0%	1,7%	2,3%
	De 1965 a 1974	0,7%	0,4%	5,9%
	De 1975 a 1984	1,4%	2,9%	1,4%
	De 1985 a 1994	0,0%	0,0%	7,3%
	De 1995 a 2004	0,3%	4,0%	0,0%
	De 2005 a 2012	1,2%	0,0%	0,0%
	De 2013 a la actualidad	0,0%	2,1%	0,0%
Su edificio está organizado como...	Condominium		2,9%	3,9%
	Co-operative housing		2,3%	1,9%
	Tenancy apartment building		0,8%	3,0%
¿Tiene gestión profesional?	Sí	0,8%	1,0%	2,1%
	No	0,0%	2,2%	2,9%
<b>TOTAL</b>		<b>0,6%</b>	<b>1,5%</b>	<b>2,5%</b>

Fuente: Elaboración propia

		Accesibilidad GLOBAL		
		En ESPAÑA	En ALEMANIA	En SUECIA
Contando la planta baja, ¿Cuántas plantas tiene tu edificio?	2	0,0%	3,6%	5,4%
	3	0,0%	1,2%	3,2%
	4	0,4%	1,4%	1,6%
	5	0,6%	0,0%	2,7%
	6	1,1%	0,0%	0,0%
	7 o más plantas	1,1%	0,8%	0,0%
	Por vecino entendemos el número de viviendas que hay en tu edificio	Hasta 20 vecinos	0,7%	1,6%
De 21 a 50 vecinos		0,9%	0,7%	1,5%
Más de 50 vecinos		0,0%	0,0%	0,7%
Personas con discapacidad o movilidad reducida en el edificio	Sí	0,9%	1,7%	2,3%
	No	0,7%	1,4%	1,9%
	Ns/Nc	0,0%	0,0%	3,6%
<b>TOTAL</b>		<b>0,6%</b>	<b>1,5%</b>	<b>2,5%</b>

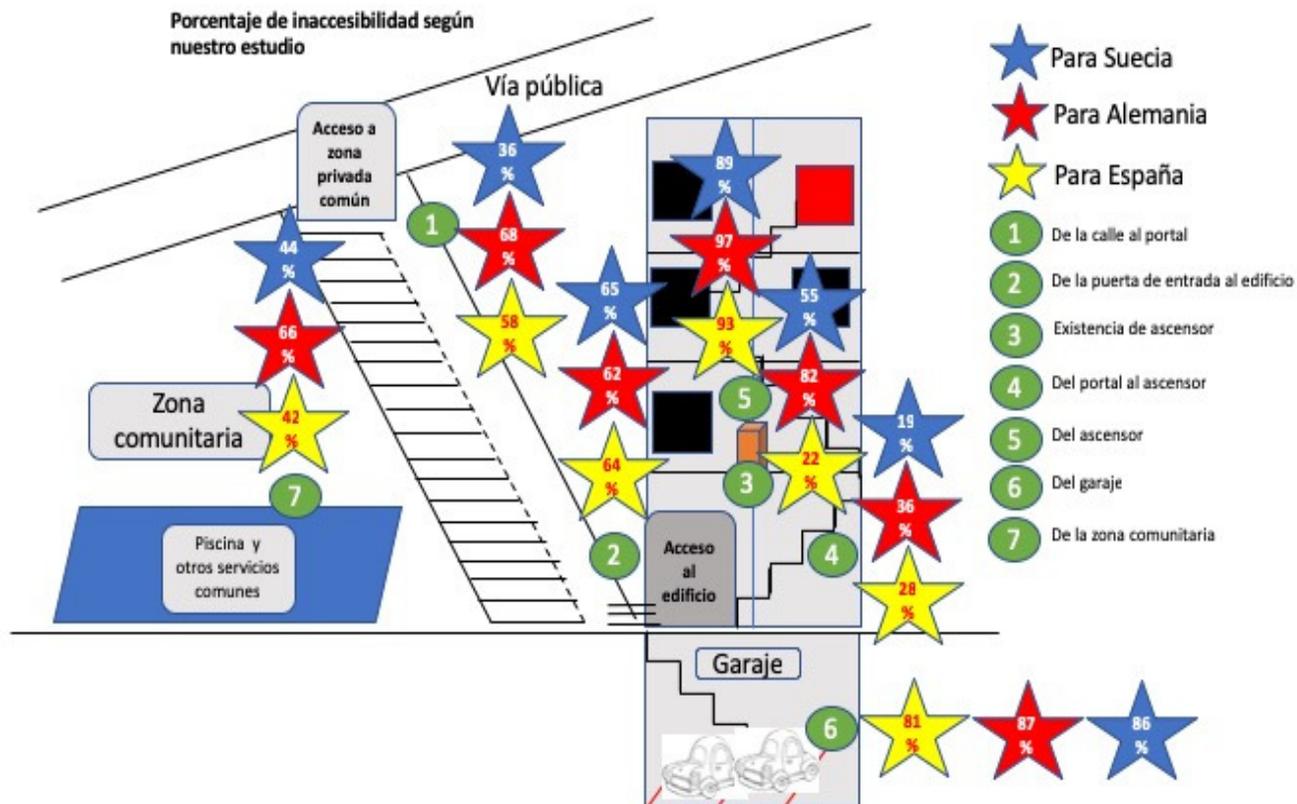
Fuente: Elaboración propia



## 7. ANÁLISIS CONCLUSIVO DE LA CÁTEDRA UNESCO DE VIVIENDA DE LA UNIVERSIDAD ROVIRA I VIRGILI (URV)

# Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV

**Figura 1.** Accesibilidad para los tres países en cada una de las zonas de acceso de los edificios multifamiliares



## 7.1. Consideraciones sobre la comparativa en los resultados entre países

1. Accesibilidad de la calle al portal. Aquí hay una clara ventaja a favor de Suecia, con una accesibilidad del 64%, siendo el principal motivo de la diferencia que en la mayoría de los edificios **no hay escalón** entre la entrada y el edificio, y en el caso de que lo haya, **la rampa que lo hace accesible es adecuada**.

2. Accesibilidad de la puerta de entrada. No existen diferencias significativas de la accesibilidad de la puerta de entrada en los tres países.

3. Existencia de ascensor. En este punto sí que existen **importantes diferencias**, con una presencia de ascensores en el **78% de los edificios multifamiliares en España, pero solo un 45% en Suecia y un escaso 18% en Alemania** (incluso en los pisos más modernos, solamente alcanzan el 61%, mientras que es del 91% en España y del 95% para Suecia). Estos datos concuerdan con el hecho de que en **Suecia**, por ejemplo, la **principal mejora reclamada** en materia de accesibilidad por los residentes en edificios multifamiliares es la **instalación de un ascensor**. Este hecho tiene su origen en la **antigüedad** del parque de viviendas (un 40% anteriores a 1964), que no tenían la obligación de instalar un ascensor.

Es cierto, sin embargo, que las primeras normas en materia de accesibilidad dictadas desde el año 1950 en adelante han requerido progresivamente (aunque han establecido excepciones a su aplicación) la instalación de ascensores en los edificios de más de cuatro (1960), tres (1977) y finalmente dos pisos (1985). Con todo, casi la mitad de los edificios suecos tienen 3 pisos o menos (por lo que es probable que la normativa citada fuese realmente aplicada a partir de 1977, donde ya se había construido casi la mitad del actual parque de viviendas); además, la ley permite instalar el ascensor requerido desde 1985 **en una fecha posterior** bajo determinadas circunstancias, por lo que el constructor podía (y puede) cumplir con la normativa de accesibilidad sin tener que afrontar su instalación.

Finalmente, el alto porcentaje de ascensores en los pisos más modernos es un indicativo de que el constructor, pese a esta posibilidad, ha instalado los ascensores, y el porcentaje de pisos con ascensor (45%) muestra que **el constructor también lo ha hecho en los edificios construidos no solo a partir de 1985 (que representan el 31% del parque de viviendas) sino también en aquellos construidos con anterioridad**. También debe tenerse en cuenta que un porcentaje de los edificios multifamiliares más antiguos habrá realizado obras de adaptación con posterioridad. Más allá de la limitación general del estudio que comentamos *infra* en relación a la antigüedad de los edificios de la muestra y del número de plantas, **España es el país europeo con más ascensores con 1.035.000 unidades instaladas** (Federación Empresarial Española de Ascensores, 2017).

4. Sin embargo, cuando nos centramos en la accesibilidad de la puerta del ascensor, los más accesibles son los suecos (81%) y los últimos, los alemanes (64%). Lo mismo sucede con la accesibilidad del propio ascensor (11% en Suecia, 7% en España y un escaso 3% en Alemania), siendo la **diferencia principal la existencia de anuncios sonoros** (más presentes en los ascensores suecos que en los españoles, **a pesar de que no es un elemento obligatorio** de acuerdo con la normativa).

5. En cuanto a la accesibilidad del garaje, cuando este se encuentra en el edificio<sup>6</sup> (56% de los edificios de los encuestados en España, 23% en Alemania y 18% en Suecia), España obtiene ligeramente mejores resultados (19%) frente a Alemania (13%) y Suecia (14%), especialmente por la existencia de escalones entre el garaje y el acceso al edificio (hay menos en España).

6. Sobre la accesibilidad de las zonas comunes, España y Suecia superan el 50%, pero Alemania solo alcanza el 34%.

<sup>6</sup> Se entiende que si está fuera del mismo ya se ha contabilizado su accesibilidad en el tramo "de la calle a la entrada del edificio".

## Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV

La Tabla 1 resume la **comparativa del *iter* de accesibilidad a edificios multifamiliares en los tres países**, fase por fase.

<b>Fase del <i>iter</i></b>	<b>España</b>	<b>Alemania</b>	<b>Suecia</b>
<b>De la calle al portal</b>	42%	32%	64%
<b>La puerta de entrada del edificio</b>	36%	38%	35%
<b>Existencia de ascensor</b>	78%	18%	45%
<b>Del portal al ascensor</b>	72%	64%	81%
<b>Del ascensor en sí</b>	7%	3%	11%
<b>Del garaje</b>	19%	13%	14%
<b>De la zona comunitaria</b>	58%	34%	56%

De la Tabla 1 se extrae que de los 7 momentos del *iter* analizados, Alemania alcanza la mayoría de peores resultados; quizás su aproximación a la accesibilidad universal a través de la ponderación de intereses (propietario-inquilino y propietario-copropietarios) no es del todo eficiente<sup>7</sup>. Suecia y España empatan en el número de los mejores. Pero Suecia destaca mucho sobre los otros dos países en los tres aspectos en los que sobresale. En cambio, España destaca solamente de manera relevante en la existencia de ascensores, en parte debido a que la exigencia en Suecia es relativamente reciente (a partir de 1985 para los edificios de dos pisos) y flexible (se permite al constructor instalarlos más adelante en determinados casos).

Algunos **motivos genéricos** para los resultados descritos hasta el momento podrían ser los siguientes:

a) Primero, que si bien en **España todos los edificios residenciales existentes** a diciembre de 2017 debían cumplir obligatoriamente con las condiciones básicas de accesibilidad (previstas en el Código Técnico de la Edificación, sin perjuicio de la normativa autonómica y local), en **Suecia**, por el contrario, **la normativa no proporciona ningún requisito de carácter técnico y obligatorio en materia de accesibilidad** (más allá de la necesidad de contar con ascensores en los edificios de más de tres (1960) y cuatro pisos (1977)) para los edificios más antiguos (los anteriores a 1985, que son los más numerosos representando casi un 70% del total de parque de viviendas), de manera que en **Suecia no es obligatorio que todos los edificios cumplan con la normativa** en materia de accesibilidad.

<sup>7</sup> Vid *infra*.

b) Segundo, por una **limitación en la muestra de la encuesta**: mientras que las viviendas de los encuestados para España construidas entre 1995 y 2012 representan el 46% del total, solo representan el 13% en Alemania (mientras que las construidas entre el 1954 o anterior y 1974 representan el 56%; mientras que la normativa de accesibilidad en Alemania -la *Behindertengleichstellungsgesetz*- es de 2002) y el 10% en Suecia (en cambio las construidas entre el 1954 o anterior y 1974 representan el 58%). Además, los edificios de Alemania representados en la encuesta son de menos vecinos y de menos altura que los representados para Suecia y España.

c) Tercero, que el **porcentaje de propietarios viviendo en propiedad horizontal en Suecia** debe ser necesariamente inferior al que se desprende de los resultados, dado que la regulación sueca sobre esta forma de organización de los edificios multifamiliares es relativamente reciente (se introdujo en 2009) y no ha dado los resultados esperados (existían únicamente un millar de apartamentos registrados en este régimen en 2017). La razón de este resultado puede ser el desconocimiento de esta normativa por los residentes y la elección errónea en la respuesta.

Además de estas causas generales, nos remitimos a causas relacionadas con la normativa técnica (estándares e implementación) más abajo.

En definitiva, la accesibilidad universal en los edificios multifamiliares, combinando todos los pasos del iter desde la calle hasta la vivienda, en Alemania es 2,5 veces más que en los edificios españoles y la sueca de 4 veces más, a pesar de que paso a paso del iter Alemania alcanza los peores resultados la mayoría de veces. Esto se puede explicar porque el grupo de viviendas que son universalmente accesibles -en todos sus puntos, por lo tanto- en total en Alemania y en Suecia es mayor (a pesar de que no destaque en prácticamente ningún aspecto), mientras que en España la accesibilidad se ha llevado a cabo por zonas (ej. ascensor, garaje, zona comunitaria), es decir, está parcheada y da un mucho menor número global de viviendas universalmente accesible.

Las diferencias más importantes se hallan en la accesibilidad de la calle al portal, la existencia de ascensores y la accesibilidad de los mismos.

A pesar de todo, aún queda mucho camino por recorrer y puede decirse que incluso en sistemas con un Estado Social más consolidado, se está lejos de alcanzar una auténtica accesibilidad universal.

A todo ello hay que añadir que, en general, los **edificios multifamiliares donde residen discapacitados o personas con movilidad reducida son más accesibles**. Esto se cumple en los siguientes aspectos:

1. En el acceso de la calle al portal: en España y Alemania, pero sin diferencias en Suecia.

2. **Accesibilidad de la puerta de entrada al edificio: en Suecia y Alemania, pero no en España.**

3. Existencia de ascensor, la puerta del ascensor y la accesibilidad del propio ascensor: en los tres países.

4. **En cuanto al garaje, es el caso en España y Alemania, pero no en Suecia (13% vs 27%), lo que resulta realmente sorprendente.**

Además, **se han realizado más obras de accesibilidad: 38% vs 15% en España; 12% vs 6% en Alemania; 34% vs 12% en Suecia.**

Por lo tanto, los edificios multifamiliares donde residen discapacitados o con movilidad reducida son más accesibles y además se han llevado a cabo más obras de accesibilidad. Así, los porcentajes de accesibilidad universal en los edificios multipropiedad que cuentan con vecinos con discapacidad o con movilidad reducida son 0,9% para España, del 1,7% en Alemania y del 2,3% en comparación con los edificios multifamiliares en los que no hay de España (0,7%), Alemania (1,4%) y Suecia (1,9%). No obstante, como se ha dicho, se está aún lejos de una accesibilidad universal generalizada, incluso en estos supuestos, lo que lo hace especialmente grave.

## 7.2. Consideraciones sobre las diferencias entre las diferentes formas de organización de los edificios multifamiliares

Cuando llevamos a cabo el estudio para **España no diferenciamos la manera de organizar los edificios multifamiliares**, especialmente, primero porque es el país europeo con mayor tasa de población viviendo en pisos (Eurostat, 2016) y, segundo, porque la inmensa mayoría de estas construcciones está organizada en propiedad horizontal (siendo pocas las construcciones organizadas en auténticas cooperativas, asociaciones, etc.).

Sin embargo, **esta diferenciación es importante para Alemania y Suecia** por dos motivos: primero, porque existe un número relevante de edificios organizados en cooperativas: el 12% de los encuestados en Alemania y el 55% en Suecia entre los dos tipos; y, segundo, porque existe una tipología muy común en estos países que consiste en que el propietario del edificio es único (a menudo, en Alemania, incluso una persona física) que tiene los apartamentos alquilados (un 69% de los encuestados en Alemania; un 28% en Suecia).

Es decir, las propiedades horizontales encuestadas en Alemania solo representan el 16% en Alemania y otro 16% en Suecia (si bien ya hemos comentado que el porcentaje de propiedades horizontales en Suecia es necesariamente inferior al que reflejan los resultados).

Y partimos de la siguiente **hipótesis**, que veremos si queda corroborada por los datos obtenidos: que dado que el propietario de un edificio de inquilinos no vive allí y lo utiliza a menudo como ingreso extraordinario, está menos interesado en adaptar y mejorar su edificio; que los propietarios que viven en una propiedad horizontal tienen más intereses en ello que el grupo anterior puesto que son copropietarios de los elementos comunes, propietarios de las unidades y por lo tanto viven allí; que las cooperativas, con su espíritu colectivista (propiedad vertical), supuestamente están más preocupadas por el bienestar de la comunidad<sup>8</sup>.

**Se espera, por lo tanto, menos adaptación del primer grupo (edificios con inquilinos y un solo propietario), adaptación media en el segundo (propiedades horizontales o *condominiums*) y mayor adaptación en el tercero (cooperativas de diversa tipología).**

Teóricamente, por lo tanto, el marco legal de cada una de las tres tipologías básicas debería adaptarse también en cuanto a la accesibilidad.

---

<sup>8</sup> De hecho, las cooperativas en Alemania se gobiernan según los principios de autoayuda, autoresponsabilidad y autogestión (ver Die Wohnungsbaugenossenschaft Deutschland, *So funktioniert eine Genossenschaft*, disponible en <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/wie-funktioniert-genossenschaft>).

No obstante, en general, la **legislación sueca no discrimina en función de la forma jurídica en que se organicen los edificios para el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad**; solo discrimina, en su caso, en función de las personas que vivan en el edificio (por ejemplo, personas mayores o discapacitados) a efectos de la posibilidad de pedir ayudas públicas en materia de accesibilidad. Por lo tanto, el grado de accesibilidad de una vivienda multifamiliar en Suecia **depende principalmente de si los requisitos legales son de obligado cumplimiento para sus propietarios, lo que dependerá del año de construcción del edificio**, por lo que puede concluirse que las principales diferencias en materia de accesibilidad entre los modelos de tenencia de los edificios multifamiliares se encontrarán en los edificios antiguos y en si han llevado a cabo o no obras de adaptación. Además, debe tenerse en cuenta que tanto en las cooperativas suecas como en las propiedades horizontales las decisiones se toman por la cooperativa en el primer caso y por una asociación en el segundo (por la *joint property association*), por lo que en cierto modo **ambas modalidades (a pesar de sus diferencias) requieren la adopción de decisiones sobre las partes comunes de una forma similar**.

Además, en **Suecia**, las adaptaciones en materia de accesibilidad de los edificios multifamiliares antiguos dependen del consentimiento de sus propietarios.

Pues bien, los resultados muestran que **en las cooperativas se han llevado a cabo más obras de adaptación (26%) que en las propiedades horizontales (18%) y en los edificios multifamiliares propiedad de una sola persona o entidad (14%)**, lo que puede ser un indicativo de la **mayor predisposición de las cooperativas a consentir la realización de las obras de accesibilidad por las necesidades de sus residentes** (a pesar de que la toma de decisiones es similar en ambas modalidades).

Con todo, debe tenerse en cuenta que la normativa sobre propiedad horizontal sueca se introdujo en el año 2009, por lo que es coherente que los resultados reflejen mayores porcentajes de accesibilidad generales en esta forma de organización del edificio dado que la normativa requiere que se constituya sobre edificios construidos o rehabilitados a partir de 2009.

Por este motivo, cabe la posibilidad de que los resultados en cada uno de los indicadores relativos a las propiedades horizontales sean en realidad mejores de los reflejados en el estudio.

<sup>9</sup> Scheuch in „NomosKommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch“, 10. Auflage 2019, § 554a BGB, Rn.6.

<sup>10</sup> BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 28. März 2000 – 1 BvR 1460/99.

<sup>11</sup> En España, lo encontramos en la combinación del art. 14 CE (igualdad) con el art. 49 CE.

En cuanto a **Alemania**, hay que distinguir entre los tres tipos de organización:

a) En cuanto a los **arrendatarios**, el párrafo 554a BGB señala que el arrendador solo puede rechazar cambios estructurales requeridos por las personas con discapacidad si su interés en preservar el estado de la vivienda supera el interés del inquilino y puede hacerlo depender de que el inquilino de garantía adicional para restaurar la vivienda a su estado original. **Algunos factores a tener en cuenta en este balance son:** tipo y gravedad de la discapacidad, extensión y duración de la medida de construcción, posibilidad y gasto de una posible remoción, disturbios causados por las medidas a los vecinos o la reducción de la usabilidad del edificio durante las obras<sup>9</sup>. El párrafo implementa la **Sentencia del Tribunal Federal de 28-3-2000**<sup>10</sup> que aplicó el art. 3(3) de la Constitución alemana que **señala expresamente que nadie puede ser discriminado por su discapacidad**<sup>11</sup>.

b) Hay 2,2 millones de cooperativas en Alemania que albergan a 5 millones de personas<sup>12</sup> y están reguladas por la *Genossenschaftsgesetz*. El edificio pertenece a la cooperativa y los habitantes son usuarios de la misma, aunque deciden con su voto quién les gobierna. A pesar de ser *quasi-propietarios*, la ley alemana de cooperativas carece de normativa propia sobre adaptación a las personas con discapacidad, de manera que **se aplica la misma regla que para los inquilinos, es decir el párrafo 554a BGB**.

c) Las propiedades horizontales alemanas (*Wohnungseigentümergeinschaft*). No obstante, en la ley que las regula (*Wohnungseigentumsgesetz*, WEG) no existen reglas específicas sobre accesibilidad. Así, cualquier alteración de las partes comunes que vaya más allá del mero mantenimiento o reparación, **debe ser decidido con el consentimiento de todos aquellos propietarios que se vean afectados por la modificación** (párrafos 22 y 14 WEG)<sup>13</sup>.

<sup>9</sup> Scheuch in „NomosKommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch“, 10. Auflage 2019, § 554a BGB, Rn.6.

<sup>10</sup> BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 28. März 2000 – 1 BvR 1460/99.

<sup>11</sup> En España, lo encontramos en la combinación del art. 14 CE (igualdad) con el art. 49 CE.

<sup>12</sup> Genossenschaften in Deutschland, ‚Wohnungsgenossenschaften‘, disponible en <https://www.genossenschaften.de/wohnungsgenossenschaften>.

<sup>13</sup> Hans-Joachim Gellwitzki, Zur Rechtsposition des (vermietenden) Wohnungseigentümers hinsichtlich barrierefreier Gestaltung des recital 21. Gemeinschaftseigentums, WuM 2018, p. 330.

No obstante, la jurisprudencia ha reconocido que un **propietario discapacitado** (independientemente del motivo por el cual lo es; aunque la edad no se considera una causa *per se*) **puede exigir ascensor, rampa o pasamanos, sin necesidad del consentimiento del resto si no puede llegar a su casa sin barreras**<sup>14</sup>. También si convive con una persona discapacitada<sup>15</sup> o incluso si destina la vivienda a alquiler turístico y quiere tener la posibilidad de hospedar a turistas con discapacidad<sup>16</sup>.

No obstante, **también se deberá hacer un juicio de intereses en juego entre el propietario que pretende estos cambios y el resto de copropietarios**. Así, el tribunal tendrá en cuenta la intensidad de la discapacidad (solo se descartan las menores), si el cambio lo permiten las reglas constructivas, el impacto visual (pero ponderado por la necesidad del discapacitado de acceder a su domicilio; p.ej. si la rampa incrementa el riesgo de robo de la planta baja o le impide ver) y la posibilidad y costes de la remoción de la mejora. En cambio, si el edificio no se ve alterado sustancialmente (ej. pasamanos) la alteración es inevitable<sup>17</sup>.

<sup>14</sup> BGH, Urteil vom 13.01.2017 – V ZR 96/16, ver nº 22.

<sup>15</sup> Ver el caso de un nieto discapacitado que es cuidado largos períodos por el propietario en BGH Urteil vom 13.01.2017 – V ZR 96/16, see

<sup>16</sup> BGH Urteil vom 27.10.2017 – VR 193/16.

<sup>17</sup> Gellwitzki, „Zur Rechtsposition des (vermietenden) Wohnungseigentümers hinsichtlich barrierefreier Gestaltung des Gemeinschaftseigentums“, WuM 2018, 330-342 (333).

Hasta aquí, vemos como:

**a) Suecia no discrimina por la forma de organización del edificio en relación a las exigencias de accesibilidad, sino solo según su año de construcción. El estudio, sin embargo, muestra que en las cooperativas se han hecho más obras que en el resto, lo que evidencia su mayor predisposición a llevarlas a cabo. Finalmente, solo si viven en el edificio personas con discapacidad o personas mayores, estos pueden solicitar subvenciones públicas en materia de accesibilidad. Desde 2018, el propietario del edificio también queda legitimado si viven en él personas mayores.**

**b) Alemania permite a inquilinos y a usuarios de cooperativas solicitar al titular del inmueble las obras de adaptación y este solo se podrá oponer si su interés en mantener el inmueble es superior, aunque podrá pedir mayores garantías adicionales para reponer el inmueble al estado original. En cuanto a los propietarios en PH, la jurisprudencia admite que estos puedan forzar obras unilateralmente si las barreras les impiden llegar a su apartamento (incluso si es para un conviviente habitual o un inquilino turístico), aunque ponderando siempre sus intereses con los del resto de copropietarios.**

Pues bien, a la vista de las fases (*iter*) que caracteriza la accesibilidad universal en los edificios multifamiliares, tenemos que:

1. De **la calle al portal**. Mientras no existen diferencias entre los tres tipos de organización en Suecia, sí existe en **Alemania**, siendo mucho más accesibles (47%) las **propiedades horizontales** que el resto (30% y 28%, siendo este último el edificio de inquilinos).

2. En cuanto a la accesibilidad de la puerta de entrada destacan (con un 41% de accesibilidad) las puertas de entrada en las **propiedades horizontales alemanas** (contra las cooperativas) y las **cooperativas suecas** (37%) frente a las propiedades horizontales (30%).

3. En cuanto a la existencia de ascensor, de nuevo las **propiedades horizontales alemanas destacan (28%) frente a los edificios de inquilinos** (15%) y de nuevo las **cooperativas suecas (50%) destacan** sobre sus condominios (31%). **La tendencia sigue en la accesibilidad de la puerta del ascensor**, siendo más en las propiedades horizontales alemanas (74%) y las últimas las suecas (68%). Pero en cuanto a la **accesibilidad del propio ascensor**, lo son más los de **cooperativas alemanas** (13%) que los que están en condominios (3%), al igual que sucede en Suecia (los peores son los de los condominios, con un 6%).

4. cuanto a la accesibilidad del garaje que se encuentra en el edificio, las **cooperativas alemanas** (42% accesibles; mucho más que el 19% de los edificios españoles, en su mayoría en PH) y las **suecas** (16% accesibles) superan a sus respectivos condominios.

5. Sobre la accesibilidad de **zonas comunes** por tenencias, no existen diferencias importantes, **excepto para los edificios de inquilinos en Alemania, donde la accesibilidad baja al 29%**.

Visto esto, podemos extraer dos conclusiones importantes:

**Primera. Que en ningún caso los edificios multifamiliares propiedad de una sola persona o entidad (edificios de inquilinos), ni en Suecia ni en Alemania superan en accesibilidad al resto de formas de organización. En algunas ocasiones, incluso, quedan muy por detrás. Lo mismo sucede en el indicador general de accesibilidad universal (0,8% en Alemania, parecido al 0,6% general de España; 3% para Suecia). Con ello corroboramos la hipótesis de que hay menos preocupación por la accesibilidad en este tipo de edificios multifamiliares organizados de este modo y que, en general, la calidad de las viviendas donde viven inquilinos es peor que la calidad de las que viven los propietarios<sup>18</sup>.**

**Segunda. Que existe para la mayoría de indicadores una destacada mejor situación de las propiedades horizontales alemanas (se corrobora también en el indicador general de accesibilidad, con un 2,9%) y de las cooperativas suecas. No obstante, en el indicador general sueco triunfan las propiedades horizontales (3,9%, frente al 1,9% de las cooperativas). De manera que, si bien para Suecia corroboramos nuestra hipótesis de mayor preocupación de los miembros de estas comunidades en algunos indicadores, no se corrobora para Alemania ni para Suecia, esta en relación a su indicador general.**

<sup>18</sup> Así, la situación de hacinamiento es dos, tres o incluso cuatro veces mayor en el arrendamiento con respecto a la vivienda en propiedad en Europa a partir de la información facilitada por EUROSTAT (2012), los arrendatarios hacen frente a más gastos relacionados con la vivienda que los propietarios, incluso cuando estos tienen que hacer frente al reembolso de un préstamo hipotecario, y el porcentaje de hogares que viven con poca intensidad de trabajo es superior en el arrendamiento (Simón Moreno, 2015). Todo ello ayuda a explicar por qué los inquilinos están más insatisfechos con su vivienda (Lelkes y Zóyomi, 2015) y por qué las condiciones de la vivienda se acaban finalmente por resentir: por ejemplo, el 33% de las viviendas de alquiler privado en Reino Unido no cumplían con la normativa de habitabilidad, y más de seis de cada diez inquilinos (un 61 por ciento) habían experimentado en 2014 alguno de estos problemas: humedad, moho, techos o ventanas con fugas, peligros eléctricos, infestaciones de animales y fugas de gas (Shelter, 2014).

### 7.3. En cuanto a la normativa técnica

La normativa técnica española y sueca materia de accesibilidad **aborda aspectos parecidos**, pero **existen diferencias** en algunos aspectos. Por ejemplo, la normativa española requiere la presencia de porteros automáticos para cumplir con la normativa de accesibilidad (sin que sea necesario el vídeoportero), pero **en la sueca el portero automático no es un requisito exigible en materia de accesibilidad**. Lo mismo tiene lugar con las **señales sonoras** en los ascensores. En cuanto a la **normativa sueca**, además, deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Según el resultado del cuestionario, solo el **45% de los edificios son accesibles desde la calle**. Ello puede explicarse porque la **accesibilidad desde la calle es solo un requisito técnico para los edificios que se construyeron después de 1985**. En los resultados, el cambio en 1985 es visible. En los edificios construidos entre 1985-2017, la tasa de accesibilidad es del 85-95%. Para edificios más antiguos, la existencia de una rampa o un elevador/plataforma vertical solo se instalará si hay una persona con discapacidades en el edificio y esta persona ha iniciado la instalación de una rampa/elevador, y solo si el trabajo de adaptación ha sido consentido por el propietario del edificio. Otras razones para el bajo porcentaje de accesibilidad son, por ejemplo, que de acuerdo con la normativa solo se requiere que las barandillas se instalen en un lado de las escaleras, rampas, etc.

b) Los resultados muestran que **más del 60% de los edificios multifamiliares no tienen un acceso accesible a la calle**. Los resultados son más o menos consistentes con el año de construcción promedio de las viviendas de la muestra: más del 50% de los edificios fueron construidos antes de 1985. Por lo tanto, los requisitos de accesibilidad para las puertas no se aplican a estos edificios.

c) En cuanto a los ascensores, **el 55% de viviendas multifamiliares no tiene ascensor**. Como ya se ha comentado, el parque de viviendas en Suecia es antiguo, y la necesidad de contar con un ascensor se introdujo en 1960 respecto a edificios multifamiliares de cuatro o más pisos, y en 1977 para edificios multifamiliares de tres o más pisos. El requisito de ascensores en edificios de más de dos pisos solo ha sido obligatorio (aunque con la posibilidad de que no se instale, como ya se ha comentado) desde 1985. Por lo tanto, es congruente que aproximadamente el 50 por ciento de los edificios multifamiliares no tenga un ascensor.

d) De los edificios que tienen un **garaje, sólo el 10% son accesibles**. El porcentaje parece bajo atendiendo a que los requisitos de accesibilidad de las áreas comunes, incluidos los garajes, han sido obligatorios y aplicables a todos los edificios desde 1985. Una posible explicación de los bajos resultados de accesibilidad podría ser la edad promedio del porcentaje de edificios que tienen garaje, que reflejan un **aumento progresivo de los edificios multifamiliares que disponen de garaje** a medida que son de construcción más reciente.

e) En cuanto al **acceso a las áreas comunes**, la accesibilidad mejora en los edificios multifamiliares construidos a partir de 1985. Este resultado es consistente con los requisitos legislativos relacionados con la accesibilidad en las áreas comunes, que se introdujeron en 1985. Por su parte, el hecho que la accesibilidad en las zonas comunes de los edificios donde viven las personas con discapacidad sea mayor también es consistente con el enfoque legislativo (por ejemplo, ayudas públicas) para mejorar la situación de los discapacitados.

En cuanto a la **normativa técnica alemana**, deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Que la normativa técnica sobre accesibilidad se halla en la regla DIN 18040-2 y se aplica **solo a edificios nuevos**<sup>19</sup>, así como a **ciertos procesos de renovación y modernización**<sup>20</sup>. Así, en cuanto a los edificios viejos, solo se aplica cuando pueda aplicarse y debe evaluarse caso a caso.

<sup>19</sup> Einfach teilhaben, ‚Mietrecht‘, disponible en [http://www.einfach-teilhaben.de/DE/StdS/Bauen\\_Wohnen/Barrierefrei\\_Wohnen/Mietrecht/mietrecht\\_no\\_de.html](http://www.einfach-teilhaben.de/DE/StdS/Bauen_Wohnen/Barrierefrei_Wohnen/Mietrecht/mietrecht_no_de.html).

<sup>20</sup> Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, ‚DIN 18040-1 und DIN 18040-2 – Planungsgrundlagen des barrierefreien Bauens‘, available at [https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/planungsgrundlag\\_en\\_barrierefreies\\_bauen.pdf](https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/planungsgrundlag_en_barrierefreies_bauen.pdf).

b) Alemania ha resultado tener una baja accesibilidad desde la calle, lo que puede obedecer a la **antigüedad de los pisos participantes** en la encuesta (la mayoría construidos antes de 1985) pero también al **hundimiento del sector de la vivienda social, en el cual la accesibilidad es mayor que las viviendas del mercado libre**.

c) Según el estudio, **solo el 10% de los encuestados encuentra una rampa frente a la casa**. Es notable que en **el 66% de los casos no hay una barandilla de doble vía** en la rampa. Esto puede explicarse por el hecho de que la **norma DIN 18040-2, que regula la accesibilidad de las escaleras, no se introdujo como norma en la mayoría de los estados federales**<sup>21</sup>. No obstante, para los propietarios de viviendas la instalación de pasamanos de doble cara en edificios residenciales, independientemente de las regulaciones de las regulaciones estatales de construcción y las regulaciones técnicas de construcción asociadas, es de interés, principalmente, por razones de seguridad pública. Así, el problema radica en que la implementación de la norma DIN 18040-2 no tiene lugar en todos los estados federales (debido a que esto corresponde a la competencia de los estados).

<sup>21</sup> Hay algunas excepciones. Así, en Baden-Wuerttemberg (LBO 05.03.2010, a partir del 14.11.2014), el módulo "se [...] aplica a las escaleras que se encuentran en el curso del desarrollo principal o, alternativamente, a otro desarrollo significativo". Sin embargo, la introducción solo se refiere a viviendas en el sentido de la §39 (1) LBO y, de forma análoga, a viviendas utilizadas en viviendas en instalaciones de conformidad con la §39 (1) LBO (por ejemplo, en residencias o residencias de ancianos). Los apartamentos según §35 están excluidos. § 35 LBO se refiere a edificios residenciales con más de dos apartamentos. En Renania-Palatinado (LBauO 24.11.1998, a partir del 15.06.2015), las escaleras necesarias no deben tener barreras, es decir, con pasamanos en ambos lados. Por su parte, el Código de construcción de Baviera requiere en edificios residenciales con apartamentos sin barreras solo por el diseño de escaleras de acuerdo con la norma DIN 18040-2, ya que todos los apartamentos sin barreras deben ser accesibles de todas formas (LTB, Apéndice 7.3 / 02). Cabe señalar, sin embargo, que en edificios con más de dos apartamentos no accesibles, todas las escaleras deben tener pasamanos en ambos lados.

d) El estudio muestra que **solo el 64% tiene un intercomunicador que no se puede alcanzar** debido a la altura a la que está instalado. Este resultado también puede explicarse sobre la base de la norma DIN 18040, que señala que los elementos de control y los sistemas de comunicación para el uso de edificios residenciales y públicos y el espacio público deben ser accesibles y utilizables. Solo requiere que los sistemas de comunicación que incluyen el intercomunicador tengan una señal para la audición. Sin embargo, **una altura mínima o una altura máxima no se encuentra en esta norma DIN, por lo que el resultado no es sorprendente.**

e) El estudio encontró que el 76% de los encuestados cree que **la puerta no se cierra lo suficientemente lentamente**. Si bien la norma DIN 18040-2 es completa<sup>22</sup>, **la implementación de esta norma es responsabilidad de los estados y no todos lo han hecho**. Por lo tanto, la no transposición de la norma en este caso tampoco es sorprendente.

---

<sup>22</sup> Las puertas deben estar equipadas con un herraje de cierre automático. Debe poder ser operado con un motor eléctrico. La resistencia, la velocidad y el tiempo de retardo son ajustables. El empujador se asienta a una altura de 85 cm. En el lado de la cerradura, al menos 50 cm, mejor aún, debe permanecer libre como área de movimiento. Proporcionar un área de 1,5 mx 1,5 m en el pasillo para mover y maniobrar la silla de ruedas.

f) El estudio muestra que **solo el 18% de las viviendas multifamiliares están equipadas con un ascensor**. En los edificios construidos después de 2004, el 50% de los edificios están equipados con un ascensor que es dos veces más alto que los edificios construidos en el período de 1965 a 2004. Este aumento es sorprendente y al menos no puede explicarse mediante una enmienda legal. Sin embargo, **puede asumirse que los edificios más nuevos probablemente ponen énfasis en la instalación de ascensores**. Esto contrasta con el número de ascensores en España, como hemos visto.

g) El estudio concluye que el 63% tiene acceso a un garaje. Sin embargo, este espacio de estacionamiento se encuentra en el 54% de los casos fuera del edificio (en un área común reservada para los residentes del edificio). Este resultado también puede explicarse parcialmente por DIN 18040-1<sup>23</sup>. El 1% de las plazas de aparcamiento (pero un mínimo de 2 plazas), deben diseñarse de acuerdo con la norma DIN 18025-1. La instalación de dichas áreas en un edificio residencial a veces puede ser costosa para el propietario del edificio. **Por lo tanto, no es sorprendente que el estudio concluya que el 54% de estos espacios de estacionamiento están fuera del edificio.**

---

<sup>23</sup> Las áreas de movimiento deben tener una profundidad de al menos 150 cm, además del lado largo del vehículo motorizado de la persona que usa una silla de ruedas en los espacios de estacionamiento. El área de movimiento en frente del lado longitudinal del vehículo debe tener una profundidad de al menos 150 cm. Esto resulta en un ancho total del espacio de estacionamiento de 350 cm.

En resumen, **dos son básicamente los problemas de la baja accesibilidad** universal en Alemania:

a) La *Föderalismusreform* de 2007 se transfirieron más competencias a los Estados Federales, incluida la promoción de la vivienda social y esta normativa regula los requisitos de las personas con discapacidad. Solo 11 de los 16 Estados aprobaron su propia normativa y el resto se siguen refiriendo a la normativa federal, lo que ha implicado una aplicación desigual de los derechos de accesibilidad universal.

b) La baja accesibilidad de los edificios más antiguos se puede explicar por el hecho de que las denominadas **reglas DIN que regulan la accesibilidad de los edificios generalmente solo se aplican a los edificios nuevos, y eventualmente a los antiguos, si su estructura lo permite.**

**Por lo tanto, los problemas para los bajos resultados en estos aspectos tanto en Alemania como en Suecia se deben a los menores estándares técnicos exigidos por las respectivas normativas técnicas.**

**Además, en Alemania se explica por la no-transposición de la normativa técnica en algunos estados, dado que es competencia de estos, y porque las reglas DIN solo se aplican a los edificios nuevos (esta última causa también es aplicable a Suecia), aunque ocasionalmente a los antiguos.**

**En España, sin embargo, aunque los requisitos técnicos son más elevados y son exigibles a todos los edificios, se incumplen.**

### 7.4. Posibilidad unilateral del discapacitado de forzar las adaptaciones

Si bien en España **los propietarios** que reúnan las condiciones subjetivas requeridas (propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años) **pueden reclamar las obras necesarias** para asegurar un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes (con el límite de las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes) (art. 10.1 LPH), en Suecia **no se prevé esta facultad** a favor de los residentes de los edificios, de manera que los requisitos técnicos de la normativa en materia de accesibilidad ni son vinculantes para la cooperativa o el propietario del edificio **ni pueden imponerse o exigirse** por sus residentes. Tampoco pueden exigirlos los arrendatarios, dado que debe autorizar los cambios el propietario.

En cuanto a la situación de los arrendatarios y usuarios de cooperativas alemanes, ya hemos comentado que la sección 554a BGB establece que el **inquilino puede exigir la aprobación del propietario para los cambios estructurales u otras instalaciones requeridas** para hacer que el uso de la vivienda o el acceso sea adecuado para las necesidades de los discapacitados; debe tener, por lo tanto, un interés legítimo.

El propietario solo puede rechazar la aprobación si **su interés en mantener la vivienda o edificio alquilado sin cambios supera los intereses del inquilino** (sección 554a (I 2) BGB). Además, el propietario puede hacer que su aprobación dependa del pago de un **depósito de seguridad adicional** razonable para la restauración de la condición original del inmueble (sección 554<sup>a</sup> (II) BGB). En consecuencia, el **arrendatario debe soportar no solo los costes de las modificaciones estructurales, sino también los costos de las obras de restauración**. En cuanto a quién satisface la obra, en caso de acuerdo con el arrendador, se considera mejora y permite a este aumentar la renta (regla del 11% del valor de la obra anual). Si no, el inquilino paga y, además, se le exige garantía de reposición.

**En cuanto a los propietarios en PH alemanes, como ya hemos comentado, la jurisprudencia admite que estos puedan forzar obras unilateralmente si las barreras les impiden llegar a su apartamento (incluso si es para un conviviente habitual o un inquilino turístico) aunque ponderando siempre sus intereses con los del resto de copropietarios. Los costes los debe asumir el propietario que lo fuerza, según la WEG.**

### 7.5. Las obras realizadas o a realizar, las ayudas públicas y la gestión profesional

Los resultados de la encuesta evidencian que **España es el país que ha hecho más reformas de accesibilidad en sus edificios**. En España destacan las mejoras en rampas y ascensores, en Alemania y Suecia la puerta de entrada y elementos comunes de servicio. Pero existe una gran diferencia en cuanto a la financiación: **el 70% de las reformas en España se han llevado a cabo por fondos propios de la comunidad de propietarios, mientras que en Alemania es del 52% y en Suecia el 41%**. En Suecia, como ahora se analizará, este porcentaje (a pesar de la ausencia de datos oficiales de libre acceso al respecto) puede explicarse por la importancia de las subvenciones públicas.

Por otra parte, **las ayudas públicas son similares**, aunque **España es el que en menor medida sufraga las reformas con este tipo de fondos**. Así, si bien en España las ayudas públicas coadyuvan ciertamente a lograr que todos los edificios sean accesibles y cumplan con la mencionada obligación legal, en Suecia la **subvención pública es una parte fundamental de la política pública sueca** en materia de accesibilidad (cuyos inicios se remontan a 1959 y que sigue promoviéndose en 2018) dado que los residentes de los edificios más antiguos pueden mejorar por esta vía la accesibilidad en la vivienda o en las áreas comunes fuera o dentro del edificio.

Así se desprende de los resultados, en tanto que un **17% de las obras que se han llevado a cabo en los edificios multifamiliares ha sido posible gracias a la concesión de ayudas públicas** (está en segundo lugar por detrás de los fondos propios de los vecinos, que representan un 41%), que solo se concedían (antes de la nueva normativa de 2018) **directamente a las personas con discapacidad**. El porcentaje de obras financiadas por ayudas públicas no es superior, a nuestro juicio, **porque los resultados demuestran que la persona discapacitada, aún obteniendo la ayuda, ha visto denegada su solicitud por el propietario del edificio** (en el 35% de los casos); y, segundo, porque cabe la posibilidad de que sea necesario llevar a cabo obras de accesibilidad pero que ningún residente sea discapacitado o tenga problemas de movilidad (de acuerdo con los resultados, en el 53% de los edificios multifamiliares residía una persona con estas características), lo que impediría al propietario del edificio beneficiarse de ayudas públicas (esto es posible desde 2018 si vive alguna persona mayor).

En consecuencia, en España la normativa ha evolucionado hacia una **mayor exigibilidad de las obras de accesibilidad en las comunidades de propietarios**, con apoyo de la administración en forma de ayudas públicas, mientras que en Suecia la **normativa ha ido perfeccionando el sistema de ayudas públicas en materia de accesibilidad**. En efecto, el enfoque sueco para lograr la accesibilidad universal en su parque de viviendas más antiguas se basa en gran medida en **incentivos económicos, en lugar de, por ejemplo, la imposición de obligaciones a los propietarios de edificios**.

En cuanto a **Alemania**, también existen **subsidios públicos**. El gobierno alemán reintrodujo un subsidio público llamado programa KfW en 2014. Los inquilinos y los propietarios privados también pueden solicitar el subsidio, aunque este queda **limitado al 10% del valor de la inversión**<sup>24</sup>. **El estudio ha revelado que las obras de accesibilidad no se llevan a cabo porque el interesado no las solicita, principalmente por el coste o porque no conoce la existencia de subsidios**. El programa KfW proporciona subvenciones independientemente de lo que el solicitante ingresa y la edad que tenga y alcanza las medidas a llevar a cabo en el *iter* hacia la vivienda, para superar los cambios de altitud, las partes comunes, etc<sup>25</sup>. También existen programas promocionales que son liderados por los Estados federales. Las condiciones y los subsidios otorgados varían correspondientemente de un estado a otro. También existen programas de subsidio a nivel regional. Este programa<sup>26</sup> de subsidios es proporcionado por la ciudad de Manheim y se dirige a propietarios, inquilinos y usuarios de cooperativas de la misma manera. Los costos son elegibles hasta el 25% de los gastos que el solicitante tiene para gastar.

<sup>24</sup> KfW Bank, ‚Merkblatt Bauen, Wohnen, Energie sparen‘, disponible en [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-\(Inlandsförderung\)/PDF-Dokumente/6000003912\\_M\\_455\\_AU\\_Zuschuss.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-(Inlandsförderung)/PDF-Dokumente/6000003912_M_455_AU_Zuschuss.pdf). La ayuda del 10% se aplica a costes de inversión no superiores a € 50.000.

<sup>25</sup> KfW Bank, ‚Merkblatt Bauen, Wohnen, Energie sparen‘, disponible en [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-\(Inlandsförderung\)/PDF-Dokumente/6000003912\\_M\\_455\\_AU\\_Zuschuss.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Förderprogramme-(Inlandsförderung)/PDF-Dokumente/6000003912_M_455_AU_Zuschuss.pdf).

<sup>26</sup> [https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/3089/barrieren\\_druck.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/3089/barrieren_druck.pdf).

En la Tabla 2 puede observarse esta evolución.

## Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV

**Tabla 2. Evolución de la normativa en materia de accesibilidad**

Período	Suecia	España	Alemania
<b>Período 1950-1979</b>	<p>En 1959 se aprueba la primera subvención del gobierno para personas discapacitadas, pero limitada a los ajustes en la vivienda de los solicitantes. En el período 1969-1973, la subvención del gobierno se extendió para incluir a todas las formas de discapacidad.</p> <p>Se aprueba el Estatuto de la construcción (1959), que contiene los primeros requisitos técnicos de accesibilidad (por ejemplo, la necesidad de instalar ascensores en los edificios de más de cuatro pisos), pero cuya implementación se ajustaba a criterios de razonabilidad.</p>	<p>Ausencia de normativa estatal referente a la accesibilidad. Se aprueba en este período la Ley 49/1960, sobre propiedad horizontal, cuyo art. 10, que llevaba por título “Régimen de las innovaciones o mejoras no necesarias”, no hacía ninguna referencia a la accesibilidad de la vivienda, simplemente al hecho de que ningún propietario podía exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble. La aprobación de estas obras, por lo tanto, exigía la unanimidad de la junta de propietarios.</p>	<p>La sección 3.3 de la Ley Fundamental de la República Federal de Alemania de 1949 proclama que “Nadie podrá ser perjudicado a causa de un impedimento físico o psíquico”.</p> <p>La Ley de Propiedad Horizontal alemana de 1951 (Wohnungseigentumsgesetz) no contiene ninguna norma específica en materia de accesibilidad, si bien la sección 14.1 prevé que cada propietario debe conservar su propia propiedad así como la propiedad de los elementos comunes, de tal manera que ningún otro propietario sufra ninguna desventaja que vaya más allá del nivel de desventaja que es inevitable cuando las personas conviven de manera ordenada. En un sentido similar, la sección 22.1 establece que los cambios estructurales y los gastos que van más allá del debido mantenimiento y reparación de los elementos comunes pueden exigirse siempre que cada propietario lo consienta. No se requerirá este consentimiento en la medida en que no se infrinjan los derechos del resto de propietarios.</p> <p>Estos preceptos se han interpretado por la jurisprudencia en el sentido de que permiten que el propietario de la vivienda discapacitado pueda ser exigido (no sólo para él sino también en beneficio de una persona discapacitada que vive con ella o si desea transmitir la vivienda a una persona discapacitada) la instalación de un elevador de escaleras, una rampa para sillas de ruedas o un pasamanos sin el consentimiento de los otros propietarios si no puede llegar a su hogar debido a una discapacidad. Esto es posible siempre que no existan criterios objetivos y una interferencia significativa en los derechos del resto de propietarios.</p>

## Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV

**Tabla 2. Evolución de la normativa en materia de accesibilidad**

Período	Suecia	España	Alemania
<b>Período 1980-1992</b>	<p>En este período merece destacarse lo siguiente:</p> <p>a) Primero, que en 1985 se aprobó una normativa sobre subvenciones gubernamentales destinada, entre otras cosas, a facilitar que las viviendas adaptadas por motivos de accesibilidad volvieran a su estado original. Esta ayuda se enmarca en la necesaria aceptación y compromiso del propietario a no reclamar que el solicitante (propietario o arrendatario) restableciese la vivienda a su estado original después de mudarse y le compensase por el coste de eliminar la mejora. Esta normativa amplió el ámbito objetivo de la subvención del gobierno, que pasaría a cubrir también las adaptaciones de las áreas comunes dentro y fuera de un edificio.</p> <p>b) Se aprueban subvenciones directas con el fin de mejorar la instalación de ascensores en edificios antiguos, que cubren dos tercios del coste total de instalación.</p> <p>c) Finalmente, en 1985 se aprueba Ley de planificación y construcción, donde se incluyen las disposiciones anteriores sobre accesibilidad, se añade el requisito de que todas las nuevas construcciones de más de dos pisos deban tener un ascensor (ya desde 1977 era exigible la instalación de ascensores en los edificios de más de tres pisos) y se amplían los requisitos de accesibilidad para incluir también las áreas exteriores de edificios como patios de recreo y zonas de estar o barbacoa.</p>	<p>No es hasta la aprobación de la Ley 13/1990, de 21 de junio, 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 (desde entonces se necesitaban de las tres quintas partes del total de los propietarios que a su vez representasen 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. Por lo tanto, la nueva normativa deja de exigir la unanimidad.</p>	

## Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV

**Tabla 2. Evolución de la normativa en materia de accesibilidad**

Período	Suecia	España	Alemania
<b>Período 1993-2009</b>	<p>Las dos leyes relativas a las subvenciones para la adaptación de la vivienda y las subvenciones para la restauración de la adaptación de la vivienda a su estado original fueron sustituidas por una ley común en el período 1993-2009: la Ley de adaptación de la vivienda de 1992. Esta Ley reemplazó las dos regulaciones anteriores sin grandes cambios. La nueva ley incluía algunas modificaciones respecto a la concesión y los procedimientos administrativos.</p>	<p>En este período puede destacarse lo siguiente:</p> <p>a) Se promulgan normas relativas a la adopción de acuerdos sobre accesibilidad en fincas urbanas, en particular la Ley 15/1995, que busca establecer un procedimiento para que los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios y los usuarios 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.</p> <p>b). Se modifican de nuevo las normas relativas a la adopción de acuerdos sobre accesibilidad en las comunidades y se establecen, por primera vez, los requisitos básicos de accesibilidad de las edificaciones.</p> <p>Lo primero tuvo lugar con la Ley 8/1999, de 6 de abril, que modificó el 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. Fue la DA 3ª de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, la que incorporó el concepto de accesibilidad. Sin embargo, 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).</p> <p>Por su parte, las condiciones básicas de accesibilidad en los edificios no se recogieron en el Código Técnico de la Edificación (CTE, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo) sino en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril.</p>	<p>En relación a los edificios que son propiedad de un solo propietario, la Ley de Reforma de los Arrendamientos de 19 de junio de 2001 (no existió ninguna norma de este tipo con anterioridad), se modificó el art. 554a BGB, que establece que el inquilino puede exigir la aprobación del propietario para los cambios estructurales u otras instalaciones requeridas para hacer que el uso de la vivienda o el acceso sea adecuado para las necesidades de los discapacitados; debe tener, por lo tanto, un interés legítimo. El propietario solo puede rechazar la aprobación si su interés en mantener la vivienda o edificio alquilado sin cambios supera los intereses del inquilino (sección 554ª (I 2) BGB). Además, el propietario puede hacer que su aprobación dependa del pago de un depósito de seguridad adicional razonable para la restauración de la condición original del inmueble (sección 554ª (II) BGB).</p> <p>La aplicación de la sección 554a BGB no está restringida a las discapacidades del inquilino, sino que también cubre las de las personas que viven legítimamente en el apartamento del arrendatario. Cabe mencionar que una vez que el propietario aprueba la solicitud del arrendatario, esto no significa que deba pagar los costes de las obras. Los gastos deben ser sufragados por el inquilino.</p> <p>Por otra parte, la Ley de igualdad de discapacidad de 2002 (Behindertengleichstellungsgesetz) busca asegurar la accesibilidad de las personas discapacitadas a los edificios la proclamar que "El objetivo de esta norma es la accesibilidad de los edificios, de modo que sean accesibles y utilizables para las personas con discapacidades de la manera habitual, sin ninguna dificultad particular y, en principio, sin ayuda externa (sección 4). Esta norma ha introducido el carácter vinculante de los reglamentos técnicos generalmente aceptados, como las normas DIN.</p> <p>La <i>Föderalismusreform</i> de 2007 transfirió más competencias a los Estados Federales, incluida la promoción de la vivienda social, y esta normativa regula los requisitos de las personas con discapacidad. Solo 11 de los 16 Estados aprobaron su propia normativa y el resto se siguen refiriendo a la normativa federal, lo que ha implicado una aplicación desigual de los derechos de accesibilidad universal.</p>

# Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV

**Tabla 2. Evolución de la normativa en materia de accesibilidad**

Período	Suecia	España	Alemania
<b>Período 2010-actualidad</b>	<p>En esta etapa destaca una mayor fiscalización en el cumplimiento de los requisitos de todas las edificaciones de adoptar las condiciones básicas de accesibilidad y nuevas normativas en materia de ayudas públicas. En particular, la normativa evoluciona de la siguiente manera:</p> <p>a) En 2010 la Ley de adaptación de la vivienda introdujo un nuevo procedimiento administrativo. Los requisitos de accesibilidad ahora se evalúan en un estado anterior del proceso de construcción, y se redujeron las posibilidades de que los edificios reconstruidos quedasen exentos de cumplir con los requisitos técnicos. Así, esta desviación solo está permitida si, teniendo en cuenta el alcance del cambio y la norma de construcción, está claro que no sería razonable cumplir los requisitos</p> <p>b) En noviembre de 2016 se introdujo una nueva subvención del gobierno para mejorar la accesibilidad destinada específicamente a las personas mayores. Esta subvención, sin embargo, está dirigida al propietario de edificios en los que viven personas mayores. De este modo, la subvención se solicita y se otorga directamente al propietario del edificio en lugar de la tradicional subvención de adaptación de vivienda que se solicita y se otorga a la persona con discapacidad, independientemente de si él o ella es el propietario del edificio.</p> <p>c) En julio de 2018, la Ley de Adaptación de la Vivienda de 1992 fue derogada y reemplazada por la Ley de Adaptación de la Vivienda de 2018. También es relevante la posibilidad de que el propietario del edificio pueda beneficiarse y controlar directamente (pasando a ser su titular) de la subvención otorgada a un residente, así como la posibilidad de solicitar una subvención para mejorar la accesibilidad del edificio, incluso si es de nueva construcción y, en principio, ya debería cumplir los requisitos técnicos.</p>	<p>En esta etapa destaca la obligación de todas las comunidades de propietarios de adoptar las condiciones básicas de accesibilidad. La evolución de la normativa es la siguiente:</p> <p>a) Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que modifica 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, pero no será de aplicación, salvo excepciones, 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.</p> <p>b) Ley 8/2013, de 26 de junio. Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que modifica de nuevo el art 10.1 LPH y establece que 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 obras en materia de accesibilidad.</p> <p>c) El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, que obliga a los edificios a adaptarse a la normativa sobre accesibilidad del CTE: los espacios y edificaciones nuevos a partir del 4 de diciembre de 2010 y los espacios y edificaciones existentes en esta fecha que sean susceptibles de ajustes razonables, el 4 de diciembre de 2017. 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 (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.</p>	<p>Desde septiembre 2011 están vigentes las normas DIN 18040-2 (que sustituyen a las DIN 18025-1 de 1992), que son recomendaciones que son obligatorias para los edificios públicos y residenciales en el caso de que formen parte del código de construcción del estado. El objetivo de las normas DIN es la eliminación de las barreras de los edificios, es decir, garantizar el acceso y el uso sin ayuda de las personas con discapacidad y las personas con movilidad reducida.</p>

De la evolución de la normativa en materia de accesibilidad puede concluirse que:

1. **España ha protegido** a los propietarios mayores de 70 años o con una discapacidad o movilidad reducida **de dos maneras distintas**: primero, **obligando progresivamente a las comunidades de propietarios a asumir los costes de adaptación del edificio, siempre y cuando estos sean razonables**; y segundo, **obligando a todos los edificios a adaptarse al Código Técnico de la Edificación en diciembre de 2017**. Es decir, la accesibilidad se ha intentado conseguir vía imposición legal. Nótese, además, que España se ha centrado en las propiedades horizontales al ser la principal forma de organización de los edificios multifamiliares. Así, el auge reciente de las **cooperativas de vivienda** obliga a preguntarnos si los citados colectivos se encuentran suficientemente protegidos en tanto que la Ley estatal 27/1999, de cooperativas (artículos 89 a 92)<sup>31</sup>, **no hace ninguna referencia a las obras necesarias en materia de accesibilidad ni legitima a alguno de los socios a exigirles a la cooperativa** (lo que tiene sentido en tanto que la ley de cooperativas no entra a regular los aspectos civiles del funcionamiento de las cooperativas, como tiene lugar con el derecho que se adjudica a los socios para usar la vivienda propiedad de la cooperativa).

<sup>31</sup> BOE 17 junio 1999, núm. 170, p. 27027.

2. La misma situación encontramos en **Alemania**: la ley de cooperativas no contiene ninguna disposición que regule la relación legal entre el usuario y la cooperativa en relación con los problemas de accesibilidad. A pesar de esta omisión, puede entenderse aplicable a las cooperativas la sección 554a BGB, que **permite tanto a los socios de la cooperativa como a los inquilinos de los edificios propiedad de un solo propietario** (debe recordarse que si bien Alemania tiene también requisitos arquitectónicos relativos a la accesibilidad de los discapacitados, no fue hasta 2001 cuando los arrendatarios y los usuarios de cooperativas pudieron pedir a los titulares del edificio cambios de adaptación) **exigir las obras de accesibilidad** (sufragando su coste) si acreditan tener un interés legítimo (una solución similar a la prevista en la Ley española 15/1995). Sorprende, por otra parte, que la **Ley de Propiedad Horizontal alemana no contenga ninguna disposición específica en materia de accesibilidad**, aunque la jurisprudencia ha permitido a los propietarios exigir a la comunidad la realización de obras de accesibilidad sufragando su coste el propietario interesado. De esta forma, Alemania permite al menos a los propietarios exigir a la comunidad la realización de las obras de accesibilidad (lo que no permite Suecia), si bien **la legislación alemana no obliga a la comunidad de propietarios a sufragar su coste**.

3. En Suecia debe tenerse en cuenta el objetivo de la política pública de vivienda en Suecia es alcanzar los **objetivos de la ONU establecidos en la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad**, es decir, busca alcanzar una igualdad de oportunidades y la posibilidad de una participación e inclusión plena y efectiva de las personas con discapacidad en la sociedad. A ello también responde la modificación de otras leyes, como la Ley de Discriminación sueca, con la inclusión de la falta de accesibilidad como una modalidad más de discriminación. A pesar de esta voluntad plasmada en la normativa sobre accesibilidad, y atendiendo a los resultados del estudio de campo en materia de accesibilidad, es **cuestionable** si depender de incentivos económicos es un enfoque eficiente y una medida suficiente para lograr la modernización deseada y la reducción de los problemas actuales de falta de accesibilidad en la gran mayoría de los edificios multifamiliares suecos, con el añadido de que la **obtención de la ayuda pública se supedita a la aceptación previa por parte del propietario o el órgano de gobierno del edificio**. Por lo tanto, si estos rechazan la solicitud de un residente del edificio para realizar ajustes de accesibilidad, los interesados **no podrán obtener la subvención** del gobierno y **no podrán realizar los ajustes necesarios** en materia de accesibilidad.

**Por lo tanto, en Suecia el rol de las ayudas públicas es mayor que en España, donde la legislación hace recaer el peso en el dinero propio de los copropietarios. Sin embargo, la falta de exigibilidad unilateral por el discapacitado, lastra la posibilidad de adaptación en Suecia al supeditarla a los intereses de la comunidad o del propietario del edificio (en caso de edificios de inquilinos). En Alemania, no es hasta 2001 que los inquilinos y socios de cooperativas pueden exigir adaptaciones, aunque a su coste, y siempre ponderando los intereses con el propietario del inmueble, al igual que sucede en sus PH**

**Por su parte, España es el país donde existe una mayor percepción de necesidad de obras (44%), siendo Alemania la menor (25%), corroborándose para los tres que los porcentajes son mayores en las comunidades donde residen discapacitados o personas con movilidad reducida y donde existe gestión profesional (algo menor en España en este aspecto, no obstante).**

Así, el poder acceder a subvenciones, el conocimiento de la normativa, la realización de obras o la percepción de su necesidad está usualmente vinculado a una **gestión profesional** de los edificios multifamiliares. En general, la gestión profesional representa el 54% en Alemania y el 60% en Suecia, mientras que en España era del 71%. Sobre si existe o no la diferencia sobre accesibilidad entre edificios gestionados profesionalmente, destacan en los siguientes aspectos (en el resto, no<sup>32</sup>):

1. **Accesibilidad de la calle al portal.** En los **tres países**, es más accesible esta fase del *iter* en los edificios gestionados profesionalmente que en los que no.

2. **Existencia de ascensor y accesibilidad de la puerta.** En los **tres países**, es más común la existencia de ascensor y son más accesibles en su puerta en edificios gestionados profesionalmente que en los que no. En cuanto a la accesibilidad del propio ascensor, se cumple la regla en España y Alemania, pero en Suecia es ligeramente inferior el porcentaje en los edificios multifamiliares.

3. **Accesibilidad de las zonas comunes.** En los **tres países**.

4. En los edificios que **se han llevado a cabo obras de accesibilidad.** En los **tres países**. Este es un signo importante de proactividad de adaptación de las comunidades gracias a una gestión profesional de los edificios.

<sup>32</sup> Por ejemplo, accesibilidad de la puerta de entrada. Además, es mucho peor en los casos de la accesibilidad del garaje en Suecia (21% vs 6%).

**En términos generales puede concluirse que la mayoría de indicadores señalan que aquellos edificios gestionados por profesionales se da una mejor accesibilidad y se han hecho más obras de adaptación. Y ello a pesar de que en Suecia no sea tan relevante prima facie la figura del administrador al estar las ayudas destinadas específicamente (hasta 2018) a las personas discapacitadas, que pueden recibir asesoramiento directamente de los poderes públicos. Con todo, la figura del administrador sí ha adquirido una mayor relevancia con la nueva reforma de 2018, dado que los propietarios de los edificios multifamiliares ya están legitimados para pedir ayudas públicas para llevar a cabo obras de accesibilidad. En cambio, en el indicador global de accesibilidad no puede corroborarse esta afirmación más que para España.**

**No obstante, vistos los porcentajes de accesibilidad universal total, aún queda mucha tarea por hacer por estos profesionales para administrar adecuadamente las comunidades en términos de accesibilidad.**

### 7.6. Especialidades para Cataluña.

#### 7.6.1. Normativa civil propia: el Código civil de Cataluña

Como se ya comentado, en la normativa estatal sobre PH (artículo 10), 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) 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).

Cataluña, por su parte, tiene **legislación civil propia en materia de propiedad horizontal**, que se regula en los artículos 553-1 y siguientes del Código Civil de Cataluña (CCC). Esta normativa se incorporó al CCC por la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales<sup>33</sup>, y de ella puede destacarse lo siguiente:

a) Primero, que la **comunidad de propietarios tiene la obligación** de conservar los elementos comunes de modo que cumplan con las condiciones estructurales, de habitabilidad, de accesibilidad, de estanquidad y de seguridad necesarias o exigibles según la normativa vigente (artículo 553-44 CCC).

<sup>33</sup> BOE 22 junio 2006, núm. 148, p. 23543.

b) Segundo, que los **propietarios deben asumir y sufragar las obras** de conservación y reparación necesarias (artículo 553-44 CCC). Dado que estas obras, incluidas las relativas a la accesibilidad, son de obligado cumplimiento, los acuerdos adoptados en este sentido por la junta de propietarios vinculan a todos los propietarios, incluso a los disidentes, y los gastos que sean precisos para garantizar la accesibilidad deberán ser sufragados, en consecuencia, por todos ellos (artículo 553-30.2 CCC).

c) Tercero, que el acuerdo sobre las **obras** de accesibilidad **se adopta por mayoría simple** en la junta de propietarios. Así lo establece el artículo 553-25.2 CCC, que prevé que se adoptan por la mayoría simple de los propietarios que han participado en cada votación, que debe representar, a la vez, la mayoría simple del total de sus cuotas de participación, los acuerdos que se refieren a la ejecución de obras o el establecimiento de servicios que tienen la finalidad de **suprimir barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores**, aunque el acuerdo suponga la modificación del título de constitución y de los estatutos o aunque las obras o los servicios afecten a la estructura o a la configuración exterior (apartado a), así como las innovaciones exigibles para la habitabilidad, **accesibilidad** o seguridad del inmueble, según su naturaleza y características, aunque el acuerdo suponga la modificación del título de constitución y de los estatutos o afecten a la estructura o a la configuración exterior (apartado b). Si se adopta la decisión en la junta de propietarios, todos los propietarios deben sufragar el coste acordado sin limitaciones.

<sup>34</sup> En este sentido, LUCAS ESTEVE, Adolfo, *Dret Civil Català Volum IV. Tom 1. Drets reals. Possessió, propietat i situacions de comunitat*, J. M. Bosch Editor, Barcelona, 2015, p. 296.

d) Y cuarto, que si la **junta de propietarios se negase** a llevar a cabo las obras en materia de accesibilidad, el apartado 5º del artículo 553-25 CCC establece en este sentido lo siguiente:

*“Los propietarios o los titulares de un derecho posesorio sobre el elemento privativo, en el caso de que ellos mismos o las personas con quien conviven o trabajan sufran alguna discapacidad o sean mayores de setenta años, si no consiguen que se adopten los acuerdos a que se refieren las letras a y b del apartado 2, pueden solicitar a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas o a hacer las innovaciones exigibles, siempre y cuando sean razonables y proporcionadas, para alcanzar la accesibilidad y transitabilidad del inmueble en atención a la discapacidad que las motiva”.*

Por lo tanto, se deduce de este precepto que sólo determinadas personas pueden exigir las obras de accesibilidad a la autoridad judicial (artículo 553-25.5 CCC) si la junta de propietarios no llega a un acuerdo para llevar a cabo las obras. Cabe destacar de esta regulación<sup>35</sup>, si la comparamos con la LPH, que en ambos casos **es el propietario** el que tiene la legitimación para exigir a la junta de propietarios la realización de las obras de obras de accesibilidad, por lo que los inquilinos, usuarios, usufructuarios, trabajadores, etc. deben esperar a que lo haga, si quiere, el propietario de la vivienda en la que residen.

<sup>35</sup> Ver en este sentido DEL POZO CARRASCOSA, Pedro, VAQUER ALOY, Antoni y BOSCH CAPDEVILA, Esteve, *Derecho Civil de Cataluña. Derechos Reales*, 6ª Edición, Marcial Pons, Madrid, 2018, pp. 289 y 290.

Ahora bien, el CCC establece que la legitimación para solicitar al juez que ordene la realización de las obras no sólo la tienen los propietarios sino también los titulares de un derecho posesorio, como podría ser un inquilino o un usufructuario, en el caso de que ellos mismos o las personas con quien conviven (la literalidad de la norma no permite ir más allá de otorgar protección a quienes residen en la vivienda y no a quienes teóricamente desean ir a vivir a ella, según la Sentencia AP Barcelona 2.10.2017<sup>36</sup>) no hayan conseguido un acuerdo favorable en la junta de propietarios. Dicha posibilidad no se contempla específicamente en la LPH.

Si se opta por la vía judicial, corresponde entonces a la autoridad judicial fijar el **importe de las obras en función de los gastos ordinarios comunes de la comunidad de propietarios** (artículo 553-30.3 CCC), **sin especificar un máximo, a diferencia de lo que pasaba en el art. 10.1b LPH, que lo fijaba en el equivalente a 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes**. El artículo 553-25.5 CCC establece, eso sí, que se podrán solicitar judicialmente las obras “siempre y cuando sean **razonables y proporcionadas**”. Por lo tanto, no hay un límite legal expreso como en el art. 10.1.b LPH: el juez tiene libertad para decidir el importe de las obras.

<sup>36</sup> ECLI:ES:APB:2017:9667.

Con todo, sobre ello debe tenerse en cuenta:

a) Primero, que la SAP Barcelona 3.2.2017<sup>37</sup> ha puntualizado que si bien “no se establece ningún límite económico ni condición de ninguna clase respecto al alcance de la obligación, a diferencia de lo que se prevé en el artículo 10.2 LPH”, el juez deberá valorar antes de obligar a la comunidad “la **necesidad, proporcionalidad y adecuación** de las medidas [...] respecto de la situación física de la finca en relación con su transitabilidad por las personas discapacitadas, la apreciación de la exigencia de la **buena fe**, la posible concurrencia de **abuso de derecho** en dicha mayoría o en el peticionario, de su ejercicio antisocial o de que no se sobrepasen los límites normales o proporcionales de su ejercicio” (artículo 111-7 CCC), de hecho así lo establece el propio artículo 553-25.5 CCC;

b) Segundo, que el juez atenderá también a si es posible sufragar los gastos de la instalación en relación a los **gastos ordinarios comunes**. Por ejemplo, la SAP Girona 3.2.2016<sup>38</sup> deniega la instalación de un ascensor, entre otros motivos, por el hecho que en una comunidad de diez propietarios exista más del 50% de **morosidad**.

<sup>37</sup> ECLI:ES:APB:2017:1372.

<sup>38</sup> ECLI:ES:APGI:2016:32.

c) Y tercero, que la posibilidad establecida en la redacción original del artículo 553-44.3 CCC de que “los propietarios pueden exigir el fraccionamiento del pago en mensualidades durante un año” ha desaparecido con la modificación del CCC por la Ley 5/2015, de 13 de mayo<sup>39</sup>. **Desde entonces, por lo tanto, los propietarios en una PH catalana no pueden exigir el fraccionamiento del pago (lo que tampoco se prevé específicamente en la normativa estatal sobre PH).**

### 7.6.2. Normativa técnica catalana sobre accesibilidad

El RD estatal 173/2010 incorporó al CTE (RD 314/2006), con carácter de normativa básica estatal, las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los edificios. Por lo tanto, las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación son **condiciones básicas para toda España**, de manera que las Comunidades Autónomas y las Ordenanzas urbanísticas de ámbito municipal deberán respetar los criterios o exigencias básicas consagrados en el CTE, aunque, si lo desean, pueden mejorar estos mínimos<sup>40</sup>.

<sup>39</sup> BOE 1 junio 2015, núm. 130, p. 46417.

<sup>40</sup> DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A. M. y FLORES RODRÍGUEZ, J., “Accesibilidad universal y no discriminación en inmuebles residenciales de uso privado”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 737, Mayo 2013, pp. 1539 y ss.

En este sentido, **Cataluña tiene legislación propia en materia de accesibilidad** (Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad<sup>41</sup>). Esta norma integra en el marco normativo de Cataluña las condiciones básicas de accesibilidad, de acuerdo con las directrices internacionales y estatales, y fija condiciones de accesibilidad en referencia a espacios de uso público, **los edificios**, los medios de transporte, los productos, los servicios y los procesos de comunicación

Dentro de la accesibilidad en la edificación, se contemplan las condiciones de accesibilidad de los edificios de nueva construcción (art. 13), que deben disponer de itinerarios peatonales accesibles que comuniquen los distintos espacios de uso público entre sí y con la vía pública, los espacios de uso público deben garantizar las condiciones de accesibilidad para que las **personas con discapacidad puedan disfrutar de las actividades que se desarrollen en los mismos de forma autónoma y en igualdad de condiciones que los demás usuarios**, y los espacios de uso privado deben garantizar las condiciones de accesibilidad establecidas por reglamento. **Por su parte, los edificios de nueva construcción con uso de vivienda plurifamiliar deben disponer de itinerarios peatonales accesibles que permitan la conexión entre la vía pública, la entrada a cada vivienda y las dependencias y zonas de uso comunitario.**

<sup>41</sup> BOE 20 noviembre 2014, núm. 281, p. 94762.

Destaca en los edificios existentes (artículo 15), que deben alcanzar progresivamente las condiciones de accesibilidad que permitan a las personas con discapacidad acceder a los mismos y hacer uso de ellos, de acuerdo con los principios de ajustes razonables y de proporcionalidad, y que en los edificios plurifamiliares (artículo 17), las zonas comunes de los edificios plurifamiliares donde residan personas con discapacidad, o personas mayores de setenta años, deben tener las condiciones de accesibilidad adecuadas a sus necesidades de acceso a la vivienda, de comunicación y de interacción con el acceso al edificio que sean técnicamente posibles.

Corresponde a la comunidad de propietarios, o al propietario único del edificio (en los términos ya explicados), llevar a cabo y sufragar las actuaciones y las obras de adecuación necesarias. La **ejecución de estas obras** debe llevarse a cabo de forma diligente con relación al agravio a las personas afectadas, y en cualquier caso en el **plazo de un año, si son obras menores, o de dos años, si son obras mayores**, a contar desde la fecha del acuerdo de la comunidad de propietarios o, en su caso, de la fecha de la notificación de la resolución administrativa o judicial. Por lo tanto, la normativa concreta el plazo en el que deben llevarse a cabo las obras de accesibilidad (que se deciden de acuerdo con la normativa civil ya explicada).

Cabe destacar que esta **Ley todavía no ha sido desarrollada por vía reglamentaria**, por lo que sigue vigente el Decreto 135/1995, de 24 de marzo<sup>42</sup>, que prevé disposiciones sobre **accesibilidad en los edificios de uso privado de nueva construcción que dispongan o no de ascensor** y la posibilidad de que los propietarios y usuarios puedan llevar a cabo las obras de transformación necesarias para que los interiores de las viviendas o los elementos y servicios comunes del edificio puedan ser utilizables por personas con movilidad reducida que tengan que vivir, siempre que dispongan, si es necesario, de la autorización de la comunidad, según lo previsto en la Ley 3/1990, que perdió vigencia por la aprobación de la Ley 8/1999,. **Este hecho pone de relieve la necesaria actualización de la normativa técnica en vigor en Cataluña. En este sentido, actualmente se encuentra en fase de discusión el Decreto por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Cataluña sobre la base de la Ley 30/2014<sup>43</sup>.**

### 7.6.3. Comparativa con el resto de España en materia de accesibilidad, en contexto europeo

La siguiente Tabla resume la **comparativa del iter de accesibilidad a edificios multifamiliares en Alemania, Suecia, resto de España** y, además, **Cataluña**, fase por fase.

<sup>42</sup> DO. Generalitat de Catalunya 28 abril 1995, núm. 2043, [pág. 3369].

<sup>43</sup> <https://participa.gencat.cat/processes/CODIACCESSIBILITAT/steps>.

**La normativa catalana del CCC en materia de accesibilidad es, desde 2006, más flexible aún que la recogida en la LPH porque el CCC establece que la legitimación para solicitar al juez que ordene la realización de las obras (siempre que sean razonables y proporcionadas) no solo la tienen los propietarios discapacitados o mayores de 70 años sino también los titulares de un derecho posesorio y porque el juez tiene discreción para fijar el máximo de la inversión que deben pagar entre todos (y no queda limitada a 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes). En ambas normativas los copropietarios no pueden exigir el fraccionamiento del pago (en Cataluña era posible hasta la reforma de 2015). Además, Cataluña dispone de normativa técnica propia, pero su necesaria actualización implica que por el momento se siga la estatal.**

**A pesar de ello, Cataluña únicamente sobresale respecto al resto de España en un mayor número de ascensores (aunque no la accesibilidad de los ascensores en sí) y en cuanto a la puerta de entrada al edificio y está por debajo en otros momentos del iter como de la calle al portal, la accesibilidad del garaje y de la zona comunitaria.**

## Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV

La Tabla 2 resume la **comparativa del *iter* de accesibilidad a edificios multifamiliares en Alemania, Suecia, resto de España y, además, Cataluña**, fase por fase

Fase del <i>iter</i>	Resto de España	Cataluña	Alemania	Suecia
De la calle al portal	42%	38%	32%	64%
La puerta de entrada del edificio	36%	44%	38%	35%
Existencia de ascensor	78%	83%	18%	45%
Del portal al ascensor	72%	73%	64%	81%
Del ascensor en sí	7%	3%	3%	11%
Del garaje	18%	17%	13%	14%
De la zona comunitaria	58%	49%	34%	56%

## 7.7. Conclusiones generales

1. El **objetivo del trabajo** es la de comparar la accesibilidad universal de los edificios multifamiliares entre España y dos países representativos del sistema nórdico de vivienda, Alemania y Suecia, con Estados Sociales más desarrollados y con importantes tasas de ciudadanos viviendo en edificios multifamiliares, con una forma de organización legal de dichos edificios variada: propiedad horizontal, cooperativas y edificios propiedad de un solo propietario.

2. **De los 7 momentos del recorrido** de la calle a la vivienda analizados, **Alemania alcanza la mayoría de peores resultados**. Suecia y España empatan en el número de los mejores. Pero Suecia destaca mucho sobre los otros dos países en los tres aspectos en los que sobresale. En cambio, España destaca solamente de manera relevante en la existencia de ascensores.

3. **La accesibilidad universal en los edificios multifamiliares, combinando todos los pasos del iter desde la calle hasta la vivienda, en Alemania es 2,5 veces más que en los edificios españoles y la sueca de 4 veces más**. Y ello a pesar que la muestra evidencia una importante mayor cantidad de edificios anteriores a 1974 en Alemania y Suecia y mucho más modernos (a partir de 1995) en España.

4. **Por lo tanto, los edificios multifamiliares donde residen discapacitados o con movilidad reducida son más accesibles y además se han llevado a cabo más obras de accesibilidad. Así, los porcentajes de accesibilidad universal en los edificios multipropiedad que cuentan con vecinos con discapacidad o con movilidad reducida son 0,9% para España, del 1,7% en Alemania y del 2,3% en comparación con los edificios multifamiliares en los que no hay de España (0,7%), Alemania (1,4%) y Suecia (1,9%).**

5. Vistos estos resultados, **estamos aún lejos de una accesibilidad universal generalizada en países representativos a nivel europeo, incluso en los casos en los que hay vecinos discapacitados o con movilidad reducida, lo que lo hace especialmente grave. El reto de la accesibilidad universal a la vivienda es un reto europeo.**

6. En cuanto a las **tres formas de organización de los edificios multifamiliares** (PH/condominios, cooperativas y edificios de inquilinos), primero, en ningún caso los edificios multifamiliares propiedad de una sola persona o entidad (**edificios de inquilinos**), **ni en Suecia ni en Alemania superan en accesibilidad al resto de formas de organización**. Y, segundo, que existe para la mayoría de indicadores una destacada **mejor situación de las propiedades horizontales alemanas y de las cooperativas suecas**<sup>44</sup>. Ello corrobora en su mayor parte las hipótesis de las que partíamos sobre que una mayor implicación en las decisiones de la comunidad de sus miembros implican un mayor cuidado (incluida la accesibilidad) de los elementos comunes.

<sup>40</sup> Si bien es plausible que las propiedades horizontales tengan mejores resultados en Suecia que los conseguidos, porque la ley es muy reciente (solo 10 años) y usualmente se ha aplicado a edificios nuevos o rehabilitados. Además, cabe recordar que nuestra muestra evidencia un exceso de PH en relación a las únicas 1.000 comunidades que hay organizadas así.

7. Sin embargo, los **bajos resultados** también para Alemania y Suecia, pueden explicarse por los **menores estándares técnicos** exigidos por las respectivas normativas técnicas. Por ejemplo, el hecho de que en **Suecia** exista una normativa de accesibilidad desde 1985 no implica que exija todos los elementos preguntados en el cuestionario; es más, estos elementos no se exigen retroactivamente (a diferencia de España) y en algunos casos tales exigencias quedan excepcionadas (p. ej. bajo criterios de razonabilidad) incluso para edificios posteriores, siendo los ascensores el elemento más demandado. Además, en Alemania se explica por la **no-transposición** de la normativa técnica en algunos estados, dado que es competencia de estos; por el **hundimiento del sector de la vivienda social** (que tradicionalmente había sido más accesible que la vivienda libre); y, posiblemente, también por la aproximación a la accesibilidad universal a través de la “**ponderación de intereses**” entre propietarios e inquilinos y entre propietarios y copropietarios. **En España, sin embargo, aunque los requisitos técnicos son más elevados y retroactivos, se incumplen, pero a cambio el discapacitado o mayor de 70 años puede forzar más claramente las obras, que serán satisfechas por el resto de propietarios.**

8. De este modo, a diferencia de lo que sucede en España, el **discapacitado sueco no puede forzar obras de adaptación**, de manera que necesita el consentimiento de la comunidad o del propietario (en el caso de edificio de inquilinos) para llevarlas a cabo. El **alemán sí puede, aunque ponderando sus intereses con los del dueño del edificio o con los del resto de condueños. Si lo consigue, no obstante, los costes de las obras los debe satisfacer él.**

9. En Suecia el rol de las **ayudas públicas** es mayor que en España, donde la legislación hace recaer el peso en el dinero propio de los copropietarios. Sin embargo, la **falta de exigibilidad unilateral** por el discapacitado lastra la posibilidad de adaptación en Suecia al supeditarla a los intereses de la comunidad o del propietario del edificio (en caso de edificios de inquilinos). Las ayudas en Alemania tampoco son definitivas.

10. Por su parte, **España es el país donde existe una mayor percepción de necesidad de obras** (44%), siendo Alemania la menor (25%), corroborándose para los tres que los porcentajes son mayores en las comunidades donde residen discapacitados o personas con movilidad reducida y donde existe gestión profesional (algo menor en España en este aspecto, no obstante).

11. En términos generales puede concluirse que la mayoría de indicadores señalan que aquellos **edificios gestionados por profesionales** se da una mejor accesibilidad y se han hecho más obras de adaptación. En cambio, en el indicador global de accesibilidad no puede corroborarse esta afirmación más que para España. No obstante, vistos los porcentajes de accesibilidad universal total, aún queda **mucho tarea por hacer por estos profesionales** para administrar adecuadamente las comunidades en términos de accesibilidad.

12. En cuanto a la comparativa de la **evolución histórica de los tres países**, tanto Suecia como España y Alemania han ido **incrementando progresivamente los requisitos mínimos en materia de accesibilidad en los edificios multifamiliares**. No obstante, una importante diferencia entre Suecia y España es que el primero **ha intentado mejorar la accesibilidad de los edificios antiguos gracias a subvenciones públicas en lugar de imposiciones legales a las comunidades de propietarios/propietarios** de todo el edificio y el empoderamiento del discapacitado o persona mayor, como en España. En Alemania, a pesar de existir normativa técnica de accesibilidad, **no tiene carácter básico para los Land, plantea problemas para su aplicación retroactiva y no son exigibles unilateralmente por la persona interesada si no se hace una ponderación de intereses**.

13. **A pesar de que Cataluña desde 2006 tienen una normativa aún más favorable que la de la LPH para que las personas con discapacidad y mayores de 70 años puedan exigir obras de adaptación** (extensión a otros poseedores de la vivienda, además del propietario; y el juez es libre de fijar un máximo a contribuir entre todos;), **Cataluña únicamente sobresale respecto al resto de España en un mayor número de ascensores** (aunque no la accesibilidad de los ascensores en sí) y en cuanto a la puerta de entrada al edificio y está por debajo en otros momentos del *iter* como de la calle al portal, la accesibilidad del garaje y de la zona comunitaria.

14. En cuanto a las **buenas y malas prácticas en materia de accesibilidad**, tenemos que:

a. **La manera más eficiente para incrementar los porcentajes de accesibilidad de los edificios multifamiliares es el establecimiento de requisitos imperativos por ley**, lo que no ha tenido lugar en Suecia, cuya aproximación ha fomentado la existencia de un parque de viviendas dual en materia de accesibilidad en función de la antigüedad del edificio, cuya situación, además, puede perpetuarse en el tiempo si así lo deciden sus integrantes (denegando la autorización de las obras). La aproximación de **“ponderación de intereses” alemana** no parece resultar tampoco del todo eficiente para conseguir una accesibilidad universal. Por lo tanto, la **aproximación española**, si se cumple, es coherente con la voluntad de alcanzar una accesibilidad universal en todos los edificios multifamiliares.

b. No obstante, una actuación **sueca digna de mención son los incentivos económicos en forma de subvenciones**, que por otra parte también ha adoptado recientemente la legislación española (por ejemplo, en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, se recoge el programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas y el programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad), que de hecho ya contempla alguna de las recientes innovaciones de la normativa sueca, como la posibilidad de que **el propietario del edificio (la comunidad de propietarios en España) pueda pedir directamente la ayuda**.

c. También debe destacarse que un porcentaje relativamente alto de la **población sueca encuestada (45%) conoce la posibilidad de pedir ayudas públicas** en materia de accesibilidad, lo que debería **inspirar a los poderes públicos españoles** a implementar acciones específicas de formación para estos colectivos vulnerables dado que el 70% de los encuestados no conocían la posibilidad de forzar el acuerdo de la junta de propietarios respecto a las obras en materia de accesibilidad.

d. De Alemania, podemos adoptar el reconocimiento expreso como derecho fundamental en su Constitución (art. 3.3) del derecho a no ser discriminado debido a una discapacidad, lo que ha inspirado legislación y jurisprudencia en este sentido.

15. Finalmente, la Tabla 3 resume los principales resultados del presente estudio.

## Análisis conclusivo de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV

	España	Alemania	Suecia
<b>Obligatoriedad de todos los edificios (independientemente de su año de construcción) de cumplir con a la normativa sobre accesibilidad</b>	Sí, desde diciembre de 2017	Sí, pero aplicación limitada a pisos antiguos	No, régimen dual de edificios con y sin la obligación de adaptarse a la normativa en función del año de construcción
<b>Posibilidad de obligar unilateralmente al propietario del edificio a llevar a cabo las obras de accesibilidad</b>	Sí, en las PH, con contribución de los <u>condóminos</u> aunque con alguna limitación (p. e. límite económico legal en la contribución de la comunidad; no en Cataluña)	Sí, tanto en las PH como en las cooperativas y los inquilinos, pero sujeto a un balance de intereses entre los residentes y a costa del solicitante.	No
<b>Rol de las subvenciones públicas para la adaptación de los edificios</b>	Rol secundario, dado que la comunidad de propietarios se hace cargo por ley de parte del precio (según el estudio, en el 70% de los casos las obras se financian con fondos propios)	Rol limitado.	Rol esencial en las políticas públicas en materia de accesibilidad, pero lastradas por la posibilidad de que el propietario rechace las obras a pesar de estar subvencionadas
<b>Accesibilidad universal en los edificios multifamiliares</b>	0,6%	1,5%	2,5%
<b>Accesibilidad universal en los edificios con vecinos con discapacidad o con movilidad reducida, respecto a los que no tienen</b>	Superior (0,9% vs 07%)	Superior (1,7% vs 1,4%)	Superior (2,3% vs 1,9%)
<b>Mejores indicadores en el <u>Iter</u> de accesibilidad a los edificios<sup>45</sup></b>	3	1	3 (pero con más diferencia)

	España	Alemania	Suecia
<b>Mayor o menor adaptación del edificio en función de la organización de los edificios multifamiliares</b>	Solo ha sido objeto de estudio la PH	Peores resultados de los edificios propiedad de una sola persona o entidad. Mejores resultados de las PH respecto a las cooperativas	Peores resultados de los edificios propiedad de una sola persona o entidad. Mejores resultados de las cooperativas.
<b>Normativa técnica</b>	Se aplica a todos los edificios y constituye un mínimo en todas las CCAA  Exigencia de mayores requisitos técnicos, que, sin embargo, se incumplen	No se aplica a todos los edificios de manera directa, ni se ha implementado en todos los Estados alemanes. Problema por la transferencia de competencias  Menores estándares técnicos exigidos	No se aplica a todos los edificios y constituye un mínimo en todas las regiones  Menores estándares técnicos exigidos
<b>Diferencias sobre accesibilidad entre edificios gestionados profesionalmente</b>	Sí, en la mayoría de indicadores, y puede corroborarse en el indicador global de accesibilidad	Sí, en la mayoría de indicadores, pero no puede corroborarse en el indicador global de accesibilidad	Sí, en la mayoría de indicadores, pero no puede corroborarse en el indicador global de accesibilidad

**Tabla 3.** Principales conclusiones del estudio. Fuente: elaboración propia

-----



Muchas gracias por vuestra atención.



@fundacionmdp | @fundaciomdp

[www.fundacionmpd.org](http://www.fundacionmpd.org)