Actualización: Diciembre 2025

¿CÓMO ACTUAR PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS?
PIDE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN TU EDIFICIO

?

¿Dónde se establecen las normas sobre accesibilidad en las comunidades de propietarios?

En el Real Decreto Legislativo 1/2013, que regula los Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social, y en la Ley de Propiedad Horizontal, que regula todo lo referente a las comunidades de propietarios.

?

¿Qué establecen estas normas?

Establecen las condiciones legales para poder desarrollar obras de accesibilidad, cuándo es obligatorio y cómo deben pagarse.

¿Quién puede solicitar la realización de las obras?

Cualquier propietario lo puede solicitar pero, si lo hacen personas con discapacidad o mayores de setenta años (ya sean propietarios, inquilinos o trabajen en el inmueble), la obra será obligatoria en la mayoría de los casos.

¿Quién paga las obras de accesibilidad?

Dependerá de quién lo solicite y la forma de acordarlo. En general, las pagarán todos los propietarios siempre que el importe repercutido anualmente por las obras no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. Si no hubiera acuerdo o si el coste excede de esas doce mensualidades, el resto de su importe debe ser asumido por los propietarios que hayan solicitado la eliminación de las barreras arquitectónicas.

¿Se debe convocar Junta de Propietarios?

Sí, para aprobar el proyecto, elegir la empresa que lo ejecutará, el presupuesto y su financiación, así como la forma en que se va a repercutir el gasto entre sus propietarios. El acuerdo ha de ser por mayoría simple.

RECUERDA QUE CADA CASO ES DISTINTO:
CONSULTA SIEMPRE A UN ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO.

> REGULACIÓN EN CATALUÑA

• En Cataluña no es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. La regulación civil de las obras de accesibilidad en un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal se recoge en la Ley 5/2015 de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña. La Comunidad no puede oponerse a la realización de obras necesarias para garantizar la accesibilidad de cualquier persona con alguna disfunción física o mayor de 70 años, siempre que las actuaciones sean técnica y jurídicamente viables y proporcionadas.

• El artículo 553-25.2 CCCat establece que, para la supresión de barreras arquitectónicas, basta la aprobación por mayoría simple de los propietarios, de manera que la negativa de la Comunidad no puede fundamentarse en criterios arbitrarios. No obstante, el mismo precepto contempla excepciones, pudiendo la junta de propietarios denegar la obra si la infraestructura del edificio impide técnicamente la instalación del ascensor, o si los costes o la dificultad técnica son desproporcionados o excesivos.

• Por otra parte, si hubiese disidencia con esa decisión, el art. 553-25.5 CCCat prevé expresamente que los propietarios o titulares de un derecho posesorio sobre el elemento privativo, cuando ellos mismos o personas con quienes conviven sufren alguna discapacidad o son mayores de 70 años, y no consiguen que la comunidad adopte los acuerdos de supresión de barreras arquitectónicas, pueden solicitar a la autoridad judicial que verifique las razones de ese rechazo y , en su caso, imponga la obligación de ejecutar las obras que sean necesarias, lo que podrá hacer el juez siempre que sean razonables y proporcionadas para alcanzar la accesibilidad sin barreras.