

# Reportaje

# BARRERAS EN TU COMUNIDAD

**C**omprar una casa de nueva construcción adaptada no es fácil ya que los precios en general de las viviendas son elevados. Conseguir una casa de protección oficial accesible es aún más difícil ya que las rentas exigibles son muy bajas. Si a esto añadimos que eliminar barreras en las comunidades de vecinos en viviendas de segunda mano pasa por la aceptación de la mayoría simple de los vecinos, es decir, la mitad más uno, según la Ley de Protección Oficial, nos encontramos que la vivienda es el primer espacio físico donde la persona con discapacidad encuentra impedimentos para su desarrollo humano.

MADRID

M. Domínguez Lobo  
Fotos: Javier C. Roldán

**P**arece mentira que pese a todos los avances tecnológicos, científicos y técnicos, aún nos encontremos en situaciones en las que una persona no pueda salir de su propia casa. El ciudadano de a pie —y qué mejor dicho—, puede afirmar que esta cuestión puede resolverse: que busquen una vivienda adaptada o sin barreras. Sin embargo, la solución no es tan fácil. El número de accidentes de tráfico es cada día más elevado con lo cual el número de personas que quedan con algún tipo de deficiencia ha aumentado. A esto hay que añadir que la población es cada vez mayor. Sin embargo, cambiar de domicilio no está al alcance de todos —todos sabemos los precios elevados de las viviendas—. Si se trata de un edificio antiguo, las barreras que nos podemos encontrar son muchas y las posibilidades de llegar a acuerdos en las comunidades casi imposible. Acceder a un edificio de nueva construcción a través del IVIMA es casi improbable.

Antonio Domínguez solicitó una vivienda de protección oficial después de sufrir un accidente de tráfico. Vive en un segundo sin ascensor en el centro de Madrid. Sin embargo, según nos cuenta, su renta —le aseguraron— estaba muy por encima de los baremos exigibles. “Mi renta es normal”, añade. “No puedo comprarme una casa nueva aunque venda la mía en la que vivo actualmente y paradójicamente no puedo tampoco solicitar una pública”. Esto le deja en un lugar intermedio. Según datos facilitados por las organizaciones de personas con discapacidad este tipo de situaciones parece algo generalizado. Mientras tanto, Antonio, para salir de su domicilio, lo hace gracias a la ayuda de familiares y amigos. Sin esta ayuda, Antonio, tristemente, no podría salir y entrar de su domicilio, algo que parece un derecho innegable al ser humano.

## OBJETORES

Marcelino Jiménez lleva más de diez años esperando para que la comunidad



Accesibilidad a la entrada de una urbanización de Moratalaz (Madrid)

de propietarios le dé permiso para colocar una rampa en el portal del edificio donde vive, que le permita desde su silla de ruedas bajar los siete escalones que le separan de su piso bajo situado en la localidad de Alcobendas (Madrid). Hasta ahora, lo hacía gracias a la ayuda de dos objetores de la organización Cruz Roja. La situación se ha complicado. Con la desaparición de la objeción de conciencia Marcelino se queda sin esa ayuda para solventar esos “malditos peldaños” que le separan de la calle. Él es un ejemplo más. Desde la Coordinadora de Minusválidos Físicos de Madrid nos confirman que con la ayuda de estos voluntarios asistían a unas cincuenta personas dentro

de esta Comunidad que se han quedado sin este servicio. ¿Cómo van a poder ahora salir de sus casas?, nos preguntamos. Y desde esta organización nos cuentan que la gente se “busca la vida con la ayuda de familiares o amigos”.

Sin embargo la solución no es ésta. Carlos Rodríguez, arquitecto del Centro Estatal de Autonomía Personas y Ayudas Técnicas (CEAPAT), del IMSERSO, entidad que asesora y realiza proyectos de accesibilidad dentro y fuera de la vivienda, afirma rotundamente que la cuestión estriba en solucionar los problemas técnicos y eliminar las barreras arquitectónicas en las comunidades. Tener o no tener un servicio de desenvolvimiento personal

no deja de ser una solución a medias.

El problema es principalmente económico. Gente mayor o con problemas económicos que no pueden permitirse instalar un ascensor o una simple rampa mecánica. El importe, por ejemplo, de esta ayuda técnica es aproximadamente de un millón y medio de pesetas.

## DESVENTAJA ECONÓMICA

La última reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) aprobada en el año 1999, modificó el *quorum* de votaciones necesario en las juntas de propietarios para la supresión de barreras. De las tres quintas partes se redujo a la mayoría sim-

ple, es decir la mitad de los propietarios más uno. Esto, evidentemente ha supuesto un avance pero no ha solucionado el problema. Obtener esta mayoría simple no es fácil. Además, esta norma sitúa a la persona con discapacidad en una desventaja económica al establecer que los gastos de las obras corran por cuenta exclusiva del solicitante.

Paradójicamente, además, en el caso de que la persona con minusvalía cambie de domicilio, no puede, por ejemplo, trasladar su rampa mecánica sino que esta quedará instalada en el edificio.

Pero, ¿por qué los vecinos se niegan a modificar una rampa, instalarla o colocar un ascensor? No hay perfil de zona, ni es cuestión de comunidades grandes o pequeñas, ni de poder adquisitivo, ni siquiera es una cuestión cultural.

Antonio Domínguez lleva un año batallando para que los vecinos lleguen a un acuerdo para instalar un ascensor. “Evidentemente”, nos cuenta, “la obra no es barata ya que nos supone pagar por vecino medio millón de pesetas. Somos veinte vecinos en total. Los pisos bajos, son los primeros en negarse. También los primeros y los segundos. No lo necesitan, no lo quieren, no tienen dinero pero si yo





Tres simples escalones son un obstáculo real para una persona con silla de ruedas. Sobre estas líneas ejemplo de accesibilidad en la entrada de un inmueble.

corro con el presupuesto estoy seguro que lo utilizarían. Con voluntad, estoy seguro que lo resolveríamos. Es calidad de vida para todos”, apostilla.

“La Comunidad de Madrid, añade Antonio, nos subvenciona la obra con un 20 por 100 a cada vecino con independencia de las rentas. Pero esto, no parece suficiente...”

Sin esa mayoría simple que no ha conseguido Antonio no puede instalar ese ascensor que “le daría la vida”.

Otra vía, si no se ha llegado a un acuerdo comunitario, sería hacerlo a instancias y a costa del solicitante. La persona con discapacidad puede acogerse a la Ley 15/1995 de límites del dominio: comunica por escrito a la comunidad el deseo de hacer más accesible la finca acompañando la calificación de minusva-

lía y un proyecto de la obra a ejecutar solicitando autorización de la comunidad. Si en el plazo de 60 días no hay contestación, se entiende que ésta da su consentimiento. En caso de negación habría que ir a los tribunales. Lo normal, según datos aportados por el Colegio de Administradores, es que el juez dictamine la ejecución de la reforma. Eso sí, los gastos correrían a cargo del solicitante.

Desde la Confederación Andaluza de Minusválidos Físicos (CAMF) en la revista que edita esta organización, se podía leer al amparo de la nueva Ley de Propiedad Horizontal, que con su aprobación “se venía vulnerando los derechos de las personas con discapacidad, ya que pasar de los tres quintos a la mayoría no es más que un eufemismo numérico que no soluciona el problema y abandona a la persona con discapacidad a la voluntad ajena en algo tan fundamental como es el acceso a la propia casa, que a lo que se ve, no es tan propia, puesto que son los demás los que deciden quiénes deben entrar en ella”.

La CAMF presentó a raíz de la aprobación de la Ley de Propiedad Horizontal al Defensor del Pueblo Andaluz, José Chamizo, una queja para que trasladara a su par a nivel nacional el estudio de la posible inconstitucionalidad de dicha ley y además se modificase suprimiendo la exigencia de *quorum* para la realización de las obras. Según datos facilitados por la CAMF, la respuesta del Defensor del Pueblo a nivel nacional fue negativa “por entender que la exigencia de este *quorum* no contradice la Constitución”.

### RESERVA DE VIVIENDAS EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS

Según datos extraídos del estudio sobre el “Diagnóstico sobre el estado de la accesibilidad en España”, dirigido y coordinado por Fernando Alonso López del Instituto Universitario de Estudios Europeos en colaboración con el IMSERSO, las comunidades autónomas de Aragón, Cantabria, Castilla y León, Cataluña, Galicia, La Rioja y Valencia reservan un 3 por 100 de viviendas para personas con disminución en promociones públicas y promociones privadas de protección oficial. Respecto a las promociones de viviendas privadas libres en ninguna de esas comunidades se obliga a establecer

ningún tipo de porcentaje. Sólo la Comunidad de Cantabria incentiva con una línea de ayudas si los promotores privados reservan un 3 por 100 en sus promociones.

La Comunidad de Madrid y Canarias, reserva aparte de esta cuota para personas con discapacidad, un porcentaje para grandes minusvalías pero sin especificar su cuantía.

En la Comunidad de Baleares en viviendas de protección pública no se establece ningún porcentaje pero sobre un número determinado de viviendas a construir, adjudica una de reserva para las personas con discapacidad. El mínimo es de menos de diez viviendas, una, necesariamente, debe ser para una persona con discapacidad.

En Castilla la Mancha, si en la adjudicación hay más demanda de viviendas por parte de las personas con movilidad reducida permanente que viviendas reservadas, se adaptarán viviendas hasta cubrir la demanda.

La Comunidad de Extremadura establece un mayor porcentaje de viviendas adaptadas tanto en promociones públicas como de protección oficial, un 4 por 100 y en promoción libre un 2 por 100. Además, si por iniciativa propia, los promotores reservan un 4 por 100 en viviendas para personas con discapacidad tienen ayudas por parte de la Junta de Extremadura. En esta ley aparece también, la figura de vivienda convertible, que es aquella que puede transformarse en adaptada mediante la realización de reformas, cuyo coste no supere un 10 por 100 el coste total de la vivienda. Se reserva, en este caso, un 10 por 100 tanto en promoción pública como en protección oficial.

También la Comunidad de Murcia reserva un 4 por 100 en promoción pública aunque baja la cuota a un 3 por 100 en protección social. Las viviendas de nueva construcción deben tener un 20 por 100 de viviendas convertibles.

Respecto a las promociones oficiales, en el País Vasco es obligatorio realizar un vivienda adaptada por cada veinticinco, mientras que en la promoción libre es una vivienda por cada cincuenta.

Por último, en Navarra se establece preferencia en la obtención de subvenciones si se reserva un 3 por 100 de viviendas adaptadas tanto en la promoción pública como en la privada.