
EL SEGURO TODO RIESGO REHABILITACIÓN EN LAS OBRAS DE ACCESIBILIDAD (ARTICULOS, PROPIOS)

17, febrero



Ayer tarde, nos encontramos en el portal de una finca con un joven deportista que, a causa de una lesión, tendrá que usar silla de ruedas durante un mes, allí vive desde hace 21 años y nos describía su odisea diaria para acceder a su vivienda en el cuarto piso. Reconoció que jamás había reparado en la dificultad del señor García de noventa y dos años para subir los 8 peldaños de acceso al ascensor.

Cuando hablamos de **accesibilidad arquitectónica**, nos estamos refiriendo al **derecho** que tiene cualquier persona de ingresar, transitar y permanecer en un lugar, de manera segura, confortable y autónoma, sin limitación alguna por razón de edad o minusvalía. A continuación te explicaremos como afecta dicha cuestión a tu Comunidad de Propietarios y su estrecha relación con el [Seguro todo riesgo rehabilitación](#).

La accesibilidad en las Comunidades de Propietarios.

Dotar de **accesibilidad universal** a los edificios se ha convertido en un reto en el que todos debemos participar, más aún las Comunidades de Propietarios ya que constituye una necesidad básica para las personas con discapacidad permanente o temporal y las personas mayores, que conecta con derechos tan fundamentales como la libertad de desplazamiento y comunicación, o el disfrute de una vida digna.

Sin embargo, todavía existen Comunidades de Propietarios que no han realizado las reformas necesarias para **facilitar la movilidad** en sus zonas comunes, así como la entrada y salida de la finca, ignorando un problema silencioso y muchas veces desconocido como es el de la accesibilidad, que se podría solucionar con la simple construcción de una rampa o la instalación de un salvaescaleras.

¿Es obligatorio que mi edificio sea accesible?

Para garantizar un acceso óptimo a cualquier edificio de viviendas, la legislación vigente establece que los inmuebles de nueva construcción deben ser diseñados en base a criterios de accesibilidad universal. En el caso de los edificios más antiguos, las mejoras de accesibilidad son **obligatorias** desde diciembre de 2017.

- [La Ley 15/1995 de límites al dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas y la ley 26/2011 del 1 de agosto](#), establecen como obligación para las CCPP, la ejecución de obras o dotación de servicios comunes para la supresión de barreras.

¿Quién puede solicitar las obras de accesibilidad?

La normativa determina que cualquier vecino con movilidad reducida, que padezca alguna discapacidad o que sea mayor de 70 años **puede exigir la realización de obras o reformas** para la adaptación del inmueble. Estas actuaciones se deberán llevar a cabo incluso **sin acuerdo previo en Junta de vecinos**, siempre que su coste anual no exceda doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Si el presupuesto de la obra supera esta cifra, la Comunidad estará en la obligación de ejecutar y costear las obras de accesibilidad (según el artículo 10.2 de la [Ley de Propiedad Horizontal](#)) cuando así lo determinen la mayoría de los propietarios. En el caso de que no se pueda conseguir una mayoría, es el Juez competente quien se pronunciará al respecto, en un plazo máximo de 20 días.

¿Tendrá alguna responsabilidad mi Comunidad de Propietarios cuando realice obras de accesibilidad?

Debes tener claro que **Si**, ya que cuando tu Comunidad realiza cualquier tipo de obras en el inmueble, se convierte automáticamente en **promotora** de la misma. Así lo establece el Artículo 9 de la [Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación \(LOE\)](#).

Además, si para la ejecución de la obra se contratan varios trabajadores autónomos o empresas, se considerará a la Comunidad de Propietarios como **contratista principal**, con las responsabilidades que de ello se derivan en materia de prevención de **riesgos laborales**.

También hay que tener en cuenta que, aunque la representación del promotor recaiga en la figura del Presidente de la Comunidad, **la responsabilidad se extenderá a los propietarios**.

Entonces ¿Cómo debe protegerse mi Comunidad de Propietarios a la hora de realizar obras de accesibilidad?

Existe un producto específicamente diseñado para prestar cobertura a las Comunidades de Propietarios frente a la amplia variedad de riesgos que les pueden afectar a la hora de ejecutar una obra: el [Seguro todo riesgo rehabilitación](#).

-
- Además de poseer una necesaria cobertura de Responsabilidad Civil, este seguro protege a los propietarios frente las consecuencias económicas de los daños materiales imprevistos que sufran toda clase de obras de rehabilitación o reforma, en su concepto más amplio, durante su ejecución, y durante el periodo de mantenimiento.

¿Serán muy numerosas las obras que deberemos realizar en nuestra CCPP para lograr que sea accesible?

Tendréis que efectuar obras de rehabilitación con el fin de eliminar o subsanar los elementos principales que impiden un óptimo acceso a vuestro edificio. Aunque las barreras físicas más habituales son los escalones o los desniveles de rellanos, las plazas de aparcamiento estrechas, las puertas pesadas, el telefonillo (prueba a llamar a un piso desde una silla de ruedas) o video-portero, los extintores o incluso la iluminación también son obstáculos que podrían necesitar una modificación.

Para todos estos casos hay distintas soluciones que eliminarán esas barreras arquitectónicas y harán que vuestro edificio sea totalmente accesible:

- **Instalación de una puerta de acceso accesible:** Debe disponer de una anchura cómoda y suficiente, un peso adecuado que no dificulte su uso y los mecanismos de apertura (llave, pulsador, etc.) deben ser sencillos de utilizar.
- **Automatización de la puerta del garaje,** para que no requiera descender del vehículo para poder ser abierta.
- **Instalación de una rampa:** Principalmente indicada para evitar los primeros escalones que conducen al rellano de planta.
- **Instalación de una silla salva escaleras:** Si una rampa no es posible, otra opción son las sillas salva escaleras. Sus ventajas son su bajo coste y el poco espacio requerido.
- **Instalación de una plataforma salva escaleras:** Este dispositivo es ideal para sillas de ruedas, ya que puede subir y bajar tramos rectos o incluso curvos.
- **Cota Cero:** La opción que acaba definitivamente con las barreras arquitectónicas es [llevar el ascensor a](#)

[Cota Cero](#). Permite quitar todas las escaleras del portal y llevar el ascensor a nivel de calle, de tal manera que ningún obstáculo priva de su accesibilidad.

¿Que papel tiene el Administrador de Fincas en lo referente a la accesibilidad de mi comunidad?

Tu **Administrador de Fincas** es un profesional que conoce a la perfección las realidades de las comunidades y las leyes que las legislan. Es la persona adecuada para comunicar al Presidente o la Comunidad de Propietarios los derechos de los discapacitados, y la necesidad de realizar las actuaciones tanto jurídicas como funcionales para conseguir su integración plena, con los mismos derechos que los demás propietarios. Además suele ser el encargado de la búsqueda y selección de los seguros necesarios para la comunidad, y por lo tanto buscará la ayuda de **una correduría de seguros es decir, un mediador especializado, independiente e imparcial**. [Nuestra Correduría](#) es el perfecto ejemplo de colaboración profesional, ya que es experta en [seguros de comunidades de propietarios](#) y uno de los principales pilares en el asesoramiento de pólizas de seguros para los Administradores de Fincas, ofreciéndoles sus servicios desde el año 1990.

Y tu edificio, ¿es accesible?

Actualmente, todavía son muchas las personas que se enfrentan a problemas de movilidad causados por las barreras arquitectónicas que se encuentran en las zonas comunes de los edificios, ¿conoces algún caso?. Si es así compártelo con nosotros dejando a continuación un comentario. Si necesitas más información sobre este tema, o cualquier otro relacionado con seguros, no dudes y escríbenos a nuestra dirección de correo josilva@josilva.com, contacta con nosotros través de [nuestra página web](#) o llamándonos al teléfono 915353009.

Comentarios