



L'aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya

# **L'aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya**

Institut de Dret privat europeu i comparat  
Universitat de Girona  
(Coord.)



Documenta  
Universitaria

Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

CIP 347(467.1) APL

L'Aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya / Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (coord.). -- Girona : Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona : Documenta Universitaria, 2023. -- 1070 pàgines ; 23 cm  
Conté: El papel de la jurisprudencia: tradición y derecho catalán contemporáneo / Jesús Delgado Echeverría ...  
ISBN 978-84-9984-672-0

I. Delgado Echeverría, Jesús. Papel de la jurisprudencia: tradición y derecho catalán contemporáneo II. Universitat de Girona. Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona 1. Dret civil -- Legislació -- Catalunya 2. Catalunya. Codi civil

CIP 347(467.1) APL



No es permet un ús comercial de l'obra original ni la generació d'obres derivades per altres persones que no siguin les propietàries dels drets. És la llicència més restrictiva ja que només permet que altres persones es descarreguin l'obra i la comparteixin amb altres sempre i quan en reconeguin l'autoria, però sense fer-ne modificacions ni ús comercial.

© dels textos: els seus autors

© de l'edició: Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona

© de l'edició: Documenta Universitaria

ISBN primera edició: 978-84-9984-659-0

Segona edició, ampliada, revisada i actualitzada als RDL 5/2023 i 6/2023.

ISBN: 978-84-9984-672-9

DOI: 10.33115/b/9788499846729

Girona, 2024

Les Vint-i-dosenes Jornades han estat organitzades per l'Institut de Dret privat europeu i comparat de la Universitat de Girona, en col·laboració amb l'Ajuntament de Tossa de Mar i el suport de:

Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia, Drets i Memòria

Universitat de Girona

Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya

Deganat autonòmic dels Registradors de la Propietat i Mercantils de Catalunya

Col·legi Notarial de Catalunya

Facultat de Dret UAB (Deganat)

Facultat de Dret UB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Col·legi de l'Advocacia de Girona

Col·legi d'Advocats de Terrassa

Col·legi de l'Advocacia de Figueres

# Sumari

## **Primera ponència El paper de la jurisprudència en el dret civil català actual**

<b>El papel de la jurisprudencia: tradición y derecho catalán contemporáneo .....</b>	<b>11</b>
Jesús Delgado Echeverría	
<b>La creación de la norma jurisprudencial y los tribunales superiores de justicia. El diálogo entre el Tribunal Supremo y los Tribunales Superiores de Justicia.....</b>	<b>44</b>
Francisco de P. Blasco Gascó	
<b>La sentència del tribunal d'instància com a objecte cassacional.....</b>	<b>109</b>
Francisco Javier Pereda Gámez	
<b>Tècnica cassacional i accés al TSJC.....</b>	<b>160</b>
Joaquim Bayo Delgado	

## **Segona ponència L'aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya**

### **Llibre primer del Codi Civil de Catalunya**

<b>Principales líneas jurisprudenciales del TSJC en materia de prescripción y caducidad .....</b>	<b>206</b>
Fernando Lacaba Sánchez	

<b>Alguns problemes de l'aplicació de les normes del CCCat en matèria de prescripció. Èmfasi especial en el camp de la responsabilitat civil .....</b>	<b>263</b>
Sonia Ramos González	

## **Llibre segon del Codi Civil de Catalunya**

<b>Jurisprudència del llibre segon del Codi Civil de Catalunya.....</b>	<b>306</b>
Maria Eugènia Alegret Burgués	

<b>Adquisicions oneroses i titularitats dels cònjuges en el règim de separació de béns i dels convivents en parella estable* .....</b>	<b>354</b>
Albert Lamarca i Marquès	

<b>L'actualització del dret de filiació a la llum de la jurisprudència .....</b>	<b>448</b>
Esther Farnós Amorós	

## **Llibre quart del Codi Civil de Catalunya**

<b>Sucesión contractual e intestada: práctica notarial, experiencia jurisprudencial y doctrina de la DGDEJM .....</b>	<b>513</b>
Jesús Gómez Taboada	

<b>La sucesión testada en Catalunya: práctica notarial, jurisprudencia y doctrina de la DGDEJM.....</b>	<b>542</b>
Pablo Vázquez Moral	

<b>Jurisprudència sobre la transmissió de la delació. Els seus efectes civils, fiscals i registrals.....</b>	<b>622</b>
Enrique Peruga Pérez	

## **Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya**

<b>La jurisprudència sobre el libro quinto del CCCat.....</b>	<b>654</b>
Antonio Recio Córdoba	
<b>La jurisprudència sobre l'ús turístic dels habitatges al llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya .....</b>	<b>694</b>
Esther Sais Re	
<b>El pacte comissori en la jurisprudència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya .....</b>	<b>712</b>
Rosa Milà Rafel	
<b>La revisió judicial de les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació .....</b>	<b>752</b>
Miriam Anderson	

## **Llibre sisè del Codi Civil de Catalunya**

<b>La primera experiència en l'aplicació judicial del nou llibre sisè del Codi civil de Catalunya .....</b>	<b>816</b>
Jordi Seguí Puntas	

## **Comunicacions**

<b>La reforma de la casación civil: efectos sobre la casación civil autonómica .....</b>	<b>846</b>
José-Ramón García Vicente	
<b>La prescripció de la pretensió al pagament de les despeses de la comunitat de propietaris .....</b>	<b>863</b>
Tomàs Gabriel García-Micó	
<b>Barreres arquitectòniques i comunitats de propietaris: anàlisi de l'aplicació judicial de l'art. 553-25.5 CCCat .....</b>	<b>876</b>
Guillem Izquierdo Grau	



<b>El usufructo con facultad de disposición: su desarrollo por la jurisprudencia en Cataluña .....</b>	<b>909</b>
M <sup>a</sup> Patricia Represa Polo	
<b>Desheretament per absència de relació familiar: la interpretació de les audiències provincials de Barcelona i Tarragona.....</b>	<b>935</b>
Rosa M. Garcia Teruel	
<b>El Dret català de contractes: del Dret <i>aplicable</i> al Dret <i>aplicat</i> .....</b>	<b>967</b>
Lídia Arnau Raventós	
<b>L'aplicació del règim de la conformitat del Codi civil de Catalunya per les Audiències Provincials .....</b>	<b>985</b>
Roger Barat i Rubio	

# Barreres arquitectòniques i comunitats de propietaris: anàlisi de l'aplicació judicial de l'art. 553-25.5 CCCat

Guillem Izquierdo Grau

Professor lector Serra Húnter. Departament de Dret privat  
Universitat Autònoma de Barcelona

## Sumari

### 1. Introducció

### 2. D'on venim i fins a on hem arribat: evolució legislativa en matèria d'accessibilitat

### 3. La reforma del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya per la Llei 5/2015, del 13 de maig, en matèria d'accessibilitat

- 3.1. Motivació de la reforma en matèria de supressió de barreres arquitectòniques: la convenció de Nova York sobre els drets de les persones amb discapacitat
- 3.2. Principals reformes en matèria de supressió de barreres arquitectòniques

### 4. Anàlisi jurisprudencial de l'aplicació de la reforma

- 4.1. La doctrina del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya
- 4.2. Aportacions de la jurisprudència menor

### 5. Reflexió final

### 6. Bibliografia

## 1. Introducció

Les vint-i-dosenes Jornades de Dret Català a Tossa estan dedicades a l'aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya. Per tant, enguany la perspectiva adoptada és eminentment pràctica i ens ha d'apropar a la realitat dels Tribunals sobre l'aplicació del Dret Civil Català. Una matèria que es troba immersa en canvis constants és la regulació del Llibre cinquè sobre propietat horitzontal. En aquest sentit, l'any 2015 es va dur a terme una reforma molt important en el Llibre cinquè per la Llei 5/2015, de 13 de maig, que va introduir algunes novetats en aquesta matèria.

Un dels objectius que pretenia la reforma era l'adaptació de la legislació sobre propietat horitzontal als principis de la Convenció de Nova York sobre els Drets de les persones amb discapacitat. La Llei 5/2015, de 13 de maig, va introduir alguns canvis en matèria de supressió de barreres arquitectòniques per l'autoritat judicial (art. 553-25.5 CCCat), vinculació dels acords (art. 553-30 CCCat) i restriccions i servituds forçoses (art. 553-39.2 CCCat). La doctrina havia criticat aquests preceptes i el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya havia anat elaborant la seva doctrina sobre la versió original d'aquells preceptes que finalment ha cristal·litzat en el Llibre cinquè amb la reforma de l'any 2015. Si bé la reforma que es va produir l'any 2015 va afectar fonamentalment el Llibre cinquè i, de retruc, als drets de les persones amb discapacitat enfront de les comunitats de propietaris, actualment encara es troba pendent una reforma del Codi Civil de Catalunya de major importància per adaptar la nostra legislació definitivament a la Convenció de Nova York sobre els Drets de les persones amb discapacitat. M'estic referint a la reforma del Llibre segon que tindrà lloc en els anys vinents, de la qual el Decret Llei 19/2021, de 31 d'agost, pel qual s'adapta el Codi civil de Catalunya a la reforma del procediment de modificació judicial de la capacitat n'és un primer tast. Per això, l'elecció del tema del treball es justifica per la sensibilitat del legislador en els darrers anys en l'àmbit de la defensa dels drets de les persones amb discapacitat.

La reforma realitzada l'any 2015 ja fa vuit anys que està en vigor, per la qual cosa ha transcorregut un període de temps suficient per valorar-ne l'aplicació judicial per part dels Tribunals. És per aquest motiu que aquest treball pretén exposar com els Tribunals catalans han aplicat els principis de la Convenció de Nova York sobre els Drets de les persones amb discapacitat en l'àmbit del Dret privat, sense prescindir de l'enquadrament del tema fent un repàs de l'evolució de la legislació en matèria de discapacitat. Certament, l'acció a la qual es dediquen més esforços en aquest treball és la de supressió de barreres arquitectòniques per l'autoritat judicial (art. 553-25.5 CCCat). No obstant això, no és possible tractar correctament aquesta matèria sense referir-se a aspectes connexos, com són la vinculació dels acords i les servituds forçoses per a la supressió de barreres arquitectòniques. Pel que fa a l'estructura del treball, per una banda, el primer bloc conté una aproximació teòrica als canvis introduïts per la Llei 5/2015, de 13 de maig. En aquest sentit, es contraposa la legislació vigent fins aquell moment amb l'actual per valorar i explicar els canvis introduïts. De l'altra, el treball adopta una perspectiva pràctica quan s'endinsa en l'aplicació judicial de la reforma. En primer lloc, es fa referència a la doctrina que ha fixat el Tribunal Superior de Justícia sobre supressió de barreres arquitectòniques, vinculació dels acords i servituds forçoses i, en segon lloc, s'estudia la jurisprudència menor posterior a la reforma, que també ha ajudat a perfilar els requisits per a la viabilitat de les accions treballades.

Per acabar, esperem que el treball sigui de l'interès del lector i que pugui ser d'ajut als professionals del dret en la defensa dels drets de les persones amb discapacitat.

## **2. D'on venim i fins a on hem arribat: evolució legislativa en matèria d'accessibilitat**

El primer reconeixement que trobem en la legislació sobre la supressió de barreres arquitectòniques es remunta a l'any 1984 amb l'adopció del Decret 100/1984, de 10 d'abril, sobre supressió de barreres arquitectòniques.<sup>1</sup> Es tracta d'una norma que regulava la supressió de barreres arquitectòniques

---

1 Decret 100/1984, de 10 d'abril, sobre supressió de barreres arquitectòniques (DOGC núm. 427, del 18 d'abril de 1984).

en l'espai públic, sense fer referència als edificis privats o en règim de propietat horitzontal.

Posteriorment, el legislador català va aprovar la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques. Es tracta d'una norma que, si bé la major part de les seves disposicions anaven destinades a millorar l'accessibilitat dels edificis públics, l'art. 11 ja preveia l'adaptació dels elements comuns de les comunitats de propietaris:

«Els propietaris o usuaris d'habitatges poden dur a terme les obres d'adaptació necessàries per tal que els seus interiors o elements i els serveis comuns dels edificis d'habitatge puguin ser utilitzats per persones amb mobilitat reduïda que hi visquin o hi hagin de viure, sempre que disposin respectivament, i en el seu cas, de l'autorització de la comunitat o del propietari.»<sup>2</sup>

El Preàmbul de la Llei reconeixia el progressiu envelliment de la població de Catalunya i a la necessitat de millorar l'accessibilitat mitjançant la supressió de barreres arquitectòniques.

Pocs mesos després es va entrar en vigor la Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge.<sup>3</sup> Els arts. 35 i 36 d'aquella llei permetien que la supressió de les barreres arquitectòniques fos autoritzada per l'Administració,

---

2 Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques (DOGC núm. 1526, del 4 de desembre del 1991).

3 Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge (BOE núm. 42, del 18 de febrer del 1992). «Art. 35. Realización de obras de adaptación. Los propietarios y los usuarios podrán llevar a cabo las obras de transformación necesarias para que los interiores de las viviendas o los elementos y los servicios comunes del edificio sean utilizables por las personas con movilidad reducida que deban vivir en ellas, siempre que dispongan, en su caso, de autorización de la comunidad o del propietario, respectivamente, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean preceptivas.

Art. 36. Autorización administrativa. 1. En el supuesto de que la comunidad o el propietario denieguen la autorización a que se refiere el artículo 35, esta puede ser solicitada a la administración que se determine por reglamento, cumplimentando los siguientes requisitos: A) acreditar la situación de movilidad reducida y acreditar que la vivienda no es practicable o accesible para quien reside o debe residir en ella de forma habitual y permanente.

B) presentar una descripción detallada de las obras que deben realizarse, acreditativa de que no son de entidad desproporcionada a la causa.

2. Para el otorgamiento o la denegación de la autorización administrativa solicitada, debe tenerse en cuenta la normativa vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas y de fomento de la accesibilidad de la edificación, así como la proporcionalidad entre las obras y la causa que las motiva.»

en el supòsit que la comunitat denegué la supressió. Per tant, veiem com abans de l'entrada en vigor del Llibre V del Codi Civil de Catalunya aquesta matèria estava regulada per normes de dret administratiu que preveien que davant la negativa de la comunitat de veïns era suplerta per ordre de l'Administració, sempre que es provés la situació de mobilitat reduïda i que l'edifici no era accessible o practicable, sempre que les obres no fossin desproporcionades. La Llei 24/1991 va estar en vigor fins a l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la disposició derogatòria de la qual deroga la Llei 24/1991. Tanmateix, la Llei 24/1991 va ser desenvolupada pel Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.<sup>4</sup>

Per explicar l'evolució legislativa en matèria d'accessibilitat no podem descuidar fer referència a la legislació estatal sobre propietat horitzontal, que constitueix pròpiament la legislació de dret civil que regia a Catalunya fins a l'entrada en vigor del Llibre V CCCat i que per aquesta raó ha tingut una influència en la legislació catalana sobre aquesta matèria. Seguint amb l'exposició cronològica, la següent fita temporal es troba en l'adopció de la Llei 15/1995, del 30 de maig, sobre límits del domini sobre immobles per a eliminar barreres arquitectòniques a les persones amb discapacitat.<sup>5</sup> Aquesta llei va suposar un avenç significatiu en la supressió de barreres arquitectòniques, atès que legitimava activament per a accionar, no només al propietari de l'immoble, sinó també als usuaris, com poden ser els arrendataris, usufructuaris o subarrendataris (art. 2 Llei 15/1995). Tanmateix,

---

4 Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat (DOGC núm. 2043, del 28 d'abril del 1995). *Vid.* Art. 31 Decret 135/1995: «31.2 En el supòsit que la comunitat o el propietari deneguin l'autorització a la qual es refereix l'apartat anterior, aquesta pot ser sol·licitada al Departament de Benestar Social, complint els requisits següents: Acreditar la situació de mobilitat reduïda i acreditar que l'habitatge no és practicable o accessible per a qui hi resideix o hi ha de residir habitualment i permanentment. Presentar una descripció detallada de les obres que cal fer, acreditativa que no són d'entitat desproporcionada a la causa. 31.3 Per a l'atorgament o la denegació de l'autorització administrativa sol·licitada, cal tenir en compte el que estableix el present Reglament i també la proporcionalitat entre les obres i la causa que les motiva.»

5 Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (BOE núm. 129, del 31 de maig de 1995).

l'art. 6 d'aquesta llei preveia que davant la negativa de la comunitat de propietaris es pogués substituir la seva voluntat per una autorització judicial. Això no obstant, l'art. 7 de la Llei 15/1995 imposava les despeses de les obres d'adequació dels elements comuns als sol·licitants, la qual cosa dificultava la seva viabilitat pràctica. Les obres no podien afectar a l'estructura de l'edifici ni perjudicar la resistència dels materials utilitzats en la construcció, sempre que fossin raonables i compatibles amb les característiques arquitectòniques i històriques de l'edifici (art. 3 Llei 15/1995). A més, cal destacar que la Llei 15/1995 només era aplicable en cas de manca de les normes dictades per les comunitats autònomes en l'exercici de les seves competències en matèria de dret civil, foral o especial, de conformitat amb el que estableixen els estatuts d'autonomia (Disposició final única Llei 15/1995). Per tant, a Catalunya aquesta matèria continuava regint-se per la Llei 24/1991.

Abans de l'entrada en vigor del llibre cinquè CCCat cal també destacar la Llei 51/2003, del 2 de desembre, que va modificar l'art. 10 de la Llei de Propietat Horizontal estatal per ampliar la legitimació per a reclamar la supressió de les barreres arquitectòniques existents en les comunitats de propietaris. A més, introduïa un topall màxim per a la realització de les obres d'adequació dels elements comuns, ja que no podien superar l'import de tres mensualitats ordinàries de despeses comunes, fet que dificultava la viabilitat d'algunes obres com, per exemple, la instal·lació d'un ascensor en una comunitat on originàriament no n'hi havia, degut a l'elevat cost d'aquesta obra.<sup>6</sup>

Finalment, el dia 1 de juliol de 2006 entra en vigor el llibre V del Codi civil de Catalunya, que en la seva versió publicada regulava les qüestions en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques en les comunitats de propietaris de la manera com s'exposarà en l'epígraf 3.2 d'aquest treball.

---

6 Llei 51/2003, del 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat (BOE núm. 289, del 3 de desembre del 2003). Vid. Disposició Addicional Tercera: «1. Será obligación de la comunidad la realización de 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, accesibilidad y seguridad.

2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.»

No voldria concloure aquest apartat sense fer referència a la legislació catalana sobre accessibilitat, en particular, a la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat. Sens perjudici del dret civil català, aquesta llei encara preveu una via administrativa no judicial per a la supressió de barreres arquitectòniques,<sup>7</sup> en la línia del que disposaven els arts. 35 i 36 de la Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge.

### **3. La reforma del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya per la Llei 5/2015, del 13 de maig, en matèria d'accessibilitat**

#### **3.1. Motivació de la reforma en matèria de supressió de barreres arquitectòniques: la convenció de Nova York sobre els drets de les persones amb discapacitat**

El Preàmbul de la Llei 5/2015, de 13 de maig diu que la principal motivació per a la reforma del Llibre cinquè en la matèria que ens ocupa, és a dir, la protecció dels drets de les persones amb discapacitat envers les comunitats de propietaris, va ser la promulgació de la Convenció de Nova York sobre els Drets de les persones amb discapacitat: «S'atorga una

---

7 Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat (DOGC núm. 6742, del 4 de novembre del 2014).

Article 60

Intervenció administrativa en edificis d'habitatges

«1. Sens perjudici de les determinacions del dret civil català, si els propietaris o titulars d'un dret possessori sobre un habitatge, o les persones amb qui conviuen, tenen alguna discapacitat i no obtenen l'acord de la comunitat o l'autorització del propietari per a executar obres d'accessibilitat, poden instar la intervenció del departament competent en matèria de promoció de l'accessibilitat perquè adopti les mesures necessàries que garanteixin llurs drets, per mitjà del procediment i en els termes que siguin establerts per reglament.

2. En tots els casos, el procediment a què fa referència l'apartat 1:

- a) Ha de garantir l'audiència als interessats en el procediment.
- b) Ha de tenir en compte la normativa vigent sobre accessibilitat, i també la proporcionalitat entre les obres i la causa que les motiva, d'acord amb el que estableix l'article 3.p.
3. Per a executar les obres que estableix aquest article, els interessats poden sol·licitar els ajuts o les subvencions disponibles.
4. La intervenció administrativa del departament competent en matèria d'accessibilitat a què fa referència l'apartat 1 s'ha de desenvolupar sens perjudici de l'obligatorietat de tramitar les llicències i els permisos d'obra que siguin preceptius.»



consideració especial a l'adopció d'acords que afecten les obres obligades d'adaptació de l'edifici a les necessitats de les persones amb discapacitat i per a les persones més grans de setanta anys, per a la qual cosa s'ha tingut en compte la Convenció internacional sobre els drets de les persones amb discapacitat i el seu Protocol facultatiu, aprovats el 13 de desembre de 2006 per l'Assemblea General de l'Organització de les Nacions Unides.»<sup>8</sup> Al llarg de l'articulat de la Convenció no hi ha una referència explícita a la supressió de les barreres arquitectòniques de les comunitats de propietaris, però és una exigència que deriva d'altres drets que la Convenció reconeix a les persones amb discapacitat, com el dret a l'accessibilitat universal (art. 9 Convenció) i a una vida independent (art. 19 Convenció).<sup>9</sup>

L'accessibilitat és un dels principis fonamentals sobre els quals s'assenta la Convenció. L'accessibilitat universal és una condició prèvia per tal que les persones amb discapacitat tinguin una vida independent i en condicions d'igualtat amb la resta de persones que integren la seva comunitat. Tanmateix, l'accessibilitat és un pressupòsit bàsic per a l'exercici dels seus drets i llibertats. En la matèria que en ocupa, la supressió de barreres arquitectòniques constitueix una manifestació del

---

8 Llei 5/2015, del 13 de maig, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (DOGC núm. 6875, de 20 de maig del 2015).

9 Convenció sobre els drets de les persones amb discapacitat i protocol facultatiu. Es pot consultar a: [https://dretssocials.gencat.cat/web/.content/03ambits\\_tematic/11discapacitat/2012\\_04\\_11\\_convencio\\_drets\\_persones\\_discapacitat\\_catala.pdf](https://dretssocials.gencat.cat/web/.content/03ambits_tematic/11discapacitat/2012_04_11_convencio_drets_persones_discapacitat_catala.pdf).

Article 9. Accessibilitat «1. A fi que les persones amb discapacitat puguin viure independentment i participar plenament en tots els aspectes de la vida, els estats part han d'adoptar mesures pertinents per assegurar l'accés de les persones amb discapacitat, en igualtat de condicions amb les altres, a l'entorn físic, el transport, la informació i les comunicacions, inclosos els sistemes i les tecnologies de la informació i les comunicacions, i a altres serveis i instal·lacions oberts al públic o d'ús públic, tant en zones urbanes com en rurals. Aquestes mesures, que inclouran la identificació i l'eliminació d'obstacles i barreres d'accés, s'han d'aplicar, entre d'altres, a: a) Els edificis, les vies públiques, el transport i altres instal·lacions exteriors i interiors com ara escoles, habitatges, instal·lacions mèdiques i llocs de treball; [...].»

Article 19. Dret a viure de forma independent i a ser inclòs en la comunitat. «Els estats part en aquesta convenció reconeixen el dret en igualtat de condicions de totes les persones amb discapacitat a viure a la comunitat, amb opcions iguals a les de les altres, i han d'adoptar mesures efectives i pertinents per facilitar el ple gaudi d'aquest dret a les persones amb discapacitat i la seva plena inclusió i participació a la comunitat, i han d'assegurar especialment que: a) Les persones amb discapacitat tinguin l'oportunitat de triar el seu lloc de residència i on i amb qui viure, en igualtat de condicions amb les altres, i no es vegin obligades a viure conformement a un sistema de vida específic; [...].»

dret a l'accessibilitat en l'entorn físic de les persones amb discapacitat. Malgrat que l'art. 9 de la Convenció conté un mandat dirigit als Estats parts, que es concreta en la supressió de barreres existents en edificis oberts al públic, no hi hauria d'haver cap impediment perquè aquest principi s'incorpori en l'àmbit del Dret privat i que, per tant, també sigui exigible enfront de les comunitats de propietaris, en la mesura que les barreres arquitectòniques existents poden dificultar l'exercici d'aquest dret en l'àmbit més privat de la persona.<sup>10</sup>

El dret a una vida independent té dos vessants. El primer, que podríem considerar la dimensió individual del dret, reconeix el dret a les persones amb discapacitat a la presa autònoma de decisions i a exercir el control de manera personal i individual dels aspectes de la seva vida, sense intromissions de tercers. El segon vessant té una perspectiva col·lectiva o social, en el sentit d'impedir que la persona amb discapacitat sigui segregada de la seva comunitat per aquesta causa, fet que dona lloc a l'abandonament, a la dependència respecte d'altres familiars per a desplaçar-se o per la presa de decisions i a l'aïllament.<sup>11</sup> L'art. 19.b) de la Convenció conté una referència a l'elecció del lloc de residència. Això implica que les característiques de l'immoble on resideix una persona amb discapacitat no han de condicionar la seva vida independent en les seves múltiples vessants. Per tant, aquest dret es troba fortament vinculat amb la supressió de les barreres arquitectòniques del lloc on habita una persona amb discapacitat.

D'acord amb el que s'ha exposat, queda clar que la reforma operada en el Llibre cinquè CCCat per la Llei 5/2015, de 13 de maig, està plenament justificada després de l'entrada en vigor de la Convenció, per adaptar la nostra legislació als seus principis.

## **3.2. Principals reformes en matèria de supressió de barreres arquitectòniques**

### **3.2.1. Supressió de barreres arquitectòniques per mandat judicial**

Originàriament, l'art. 553-25.6 CCCat, en la versió publicada en l'entrada en vigor del llibre cinquè CCCat el dia 1 de juliol de 2006, deia el següent:

---

10 SARAVIA MÉNDEZ, Gregorio, *Las observaciones generales del Comité de derechos de las personas con discapacidad de Naciones Unidas explicadas y comentadas*, Grupo editorial Cinca, Madrid, 2022, p. 47-77.

11 SARAVIA MÉNDEZ, Gregorio, «Las observaciones generales...», p. 141-174.

«Els propietaris amb discapacitat física o les persones amb qui conviuen, si els acords a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 5 no assoleixen la majoria necessària, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles per a assolir la transibilitat de l'immoble.» El tenor literal de l'art. 553-25.6 CCCat plantejava algunes qüestions que van ser resoltes, bàsicament, per la SSTSCat núm. 36/2012, d'11 de juny i 34/2013 de 6 de maig.<sup>12</sup>

En particular, el tenor literal de l'art. 553-25.6 CCCat donava lloc a entendre que les mesures per a suprimir barreres arquitectòniques es podien demanar i aplicar amb un cert grau d'automaticitat, després de fracassar l'acord per a suprimir-les en junta de propietaris. La reacció del TSJCat va ser introduir la necessitat de dur a terme un judici de raonabilitat i proporcionalitat de la mesura i es va descartar, així, l'aplicació automàtica de la mesura proposada.<sup>13</sup> En la mateixa sentència el TSJCat va fixar les circumstàncies que s'havien de valorar en el judici de raonabilitat i proporcionalitat de les actuacions, que són els següents: «Ello implica que en tal juicio de ponderación o proporcionalidad deba el Tribunal considerar, por un lado, la clase y tipo de minusvalías físicas o la edad de los concretos peticionarios incluso su número, con independencia de que tales discapacidades hayan sido determinadas en vía administrativa y, de otro, sin ánimo exhaustivo: a) el mantenimiento del propio sistema; b) los derechos que en su caso podrían resultar afectados por la instalación; c) el coste total de las obras; d) la capacidad de la Comunidad y de sus miembros para llevarlas a cabo sin afectar a su propia subsistencia; d) las ayudas oficiales previstas y con las que podría contar la Comunidad para sufragar las obras.» Com s'exposarà a continuació, aquesta doctrina es va reiterar en la TSJCat núm. 15/2019, de 21 de febrer.

Una altra aportació de la STSJCat núm. 36/2012, d'11 de juny va ser reconèixer legitimació activa a les persones d'edat avançada, independentment del fet que tinguin una discapacitat física o no. És a dir, l'edat constitueix un factor rellevant per reconèixer legitimació activa als efectes de l'art. 553-25.6

---

12 STSJCat núm. 34/2013, de 6 de maig.

13 STSJCat núm. 36/2012, d'11 de juny: «Necesariamente el Tribunal, acreditada la negativa de la Comunidad a la realización de las obras demandadas, deberá realizar un juicio ponderado sobre las necesidades de tales vecinos y las posibilidades de realización y asunción de las obras por los restantes, partiendo de que, en abstracto, los derechos de los primeros resultan más relevantes que los de los segundos en atención al valor superior que el principio de igualdad tiene sobre los derechos dominicales que desarrollan las normas relativas a la propiedad horizontal.»

quan era vigent, malgrat que la redacció del precepte només reconeixia legitimació als propietaris dels elements privatis i els seus convivents amb discapacitat: «De este modo, entendemos como ya hizo el Tribunal Supremo (Sala 1a) en Sentencia, entre otras de 28-9-2006, que no existe obstáculo legal para considerar la edad como un factor relevante en la reducción de la movilidad para la superación de las barreras arquitectónicas y que, en consecuencia, se hallan legitimadas las personas de edad avanzada, incluso sin especiales dolencias físicas, para acudir al Juzgado al amparo del art. 553-25.6. El procedimiento será el que corresponda según la LEC 1/2000. / Parece incontestable que el paso del tiempo produce por sí mismo menguas físicas que dificultan el acceso a los pisos altos por escaleras, más si, como es usual, se tienen que transportar bultos o paquetes, afectando esta dificultad al disfrute de la vivienda en condiciones de igualdad respecto de quien no sufre tales deterioros.»

Parece incontestable que el paso del tiempo produce por sí mismo menguas físicas que dificultan el acceso a los pisos altos por escaleras, más si, como es usual, se tienen que transportar bultos o paquetes, afectando esta dificultad al disfrute de la vivienda en condiciones de igualdad respecto de quien no sufre tales deterioros.» D'aquesta manera, s'ampliava el cercle de legitimats activament per a demanar forçosament la supressió de barreres arquitectòniques, i no es limitava a les persones que tenen la condició de propietari d'un element privatiu o els seus convivents que tenen discapacitat.

La doctrina del TSJCat es va recollir en ocasió de la modificació del Llibre cinquè CCCat per la reforma operada per la Llei 5/2015, de 13 de maig. Actualment, el tenor literal de l'art. 553-25.5 CCCat disposa el següent: «Els propietaris o titulars d'un dret possessori sobre l'element privatiu, en el cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o tinguin més de setanta anys, si no aconseguen que s'adoptin els acords a què fan referència les lletres a) i b) de l'apartat 2, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques o a fer les innovacions exigibles, sempre que siguin raonables i proporcionades, per a assolir l'accessibilitat i la transitabilitat de l'immoble en atenció a la discapacitat que les motiva.»

Dividiré l'anàlisi de l'art. 553-25.5 CCCat en tres blocs: estudi de la legitimació activa; requisit de procedibilitat i el possible contingut del mandat judicial.

### a) Legitimació activa

En segon lloc, com ja he apuntat anteriorment, l'art. 553-25.5 CCCat atorga legitimació activa no només als propietaris d'un element privatiu, sinó que també es reconeix legitimació activa als titulars d'un dret possessori sobre un element privatiu. L'ampliació del cercle de legitimats és benvinguda atès que, en cas contrari, els titulars de drets possessoris sobre un element privatiu, si pateixen una discapacitat o són majors de setanta anys no podrien gaudir l'immoble segons les facultats que els reconeix el seu dret. Per la qual cosa, veurien disminuïdes les seves facultats sobre el bé d'una forma injustificada. Pensem, per exemple, en el cas d'un usufructuari o arrendatari major de setanta anys o que pateix una discapacitat i que viu en un edifici que no disposa d'un ascensor.<sup>14</sup>

Per tant, els legitimats activament per a l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat són els propietaris i els titulars de drets possessoris sobre l'immoble, ja sigui un dret real o personal. Ara bé, a continuació el precepte es refereix a les circumstàncies personals que habiliten per demanar a l'autoritat judicial la supressió de barreres arquitectòniques, que són les següents: patir una discapacitat o ser major de setanta anys, independentment de patir alguna discapacitat física. És a dir, tal com he apuntat en l'apartat anterior, l'edat és un factor rellevant que habilita per acudir a la protecció que dispensa l'art. 553-25.5 CCCat. La principal novetat que recull l'actual art. 553-25.5 CCCat és que aquestes circumstàncies, el patiment d'una discapacitat o ser major de setanta anys, no és una circumstància predicable del propietari o titular d'un dret real possessori de l'element privatiu, sinó que la seva legitimació també s'estén quan aquestes vicissituds afectin les persones amb qui conviuen o que treballin en l'element privatiu. Per una banda, el precepte no exigeix mantenir un determinat grau de parentiu respecte d'ells, o un vincle formal (matrimoni o unió estable de parella). Per tant, l'ús del verb «conviu» exigeix una interpretació àmplia dels subjectes que puguin habitar o relacionar-se amb l'immoble. No obstant això, una interpretació extensiva podria donar lloc a un abús de dret o almenys contrari a la bona fe. És per aquest motiu que el propietari o el titular d'un dret real possessori s'haurà de valdre dels mitjans de prova que acreditin una relació efectiva de les persones que conviuen en relació amb l'immoble. D'altra banda, el precepte també fa referència a les persones que «treballen» en l'immoble.

---

14 ESCUTIA ABAD, Mar, «Capítol 13: La propietat horitzontal», a: LUCAS ESTEVE, Adolfo (dir.), *Drets reals. Possessió, propietat i situacions de comunitat*, t. 1, 2a ed., Bosch, 2017, p. 318-319.

Podria ser el cas d'un element privatiu on es du a terme una activitat professional. En aquests casos el titular del negoci també pot sol·licitar la supressió de les barreres arquitectòniques, però haurà de provar el vincle que manté amb l'immoble.<sup>15</sup> En tot cas, els verbs «conviure» i «treballar» evoquen a un cert grau de permanència i, per tant, la relació espontània d'aquelles persones amb l'immoble no empara, al meu parer, l'exercici de l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat.<sup>16</sup>

La legitimació directa dels titulars de drets possessoris per a sol·licitar judicialment la supressió de barreres arquitectòniques, és a dir, sense ser representats pel propietari de l'element privatiu, contrasta amb la falta de legitimació per a incloure assumptes en l'ordre del dia que hauran de ser deliberats en junta de propietaris (art. 553-21.4 CCCat: «a) L'ordre del dia. Si la reunió es convoca a petició de propietaris promotors, hi han de constar els punts que proposen. L'ordre del dia inclou, entre altres assumptes, els proposats per escrit a la presidència, abans de la convocatòria, per qualsevol dels propietaris.»). L'ordre de dia inclou, per tant, els assumptes proposats per escrit a la presidència, abans de la convocatòria, per qualsevol dels propietaris. Tanmateix, l'art. 553-22 CCCat diu que el dret d'assistència a la junta correspon als propietaris. Com es veurà en el proper epígraf la jurisprudència ha fixat, com a requisit de procedibilitat de l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat de la deliberació, votació i adopció de l'acord en junta de propietaris. Per tant, si els titulars de drets possessoris no poden, per si mateixos, incloure assumptes en l'ordre del dia ni assistir a la junta de propietaris, s'hauran de dirigir al propietari de l'element privatiu per tal que insti la votació de l'acord en junta de propietaris, com a pas previ a l'exercici de l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat per la via judicial davant la negativa de la comunitat a suprimir la barrera arquitectònica. Aquesta circumstància pot ser especialment problemàtica en aquells casos on el propietari no tingui interès a suprimir les barreres

---

15 SAP Barcelona, Secció 1a, núm. 523/2017, de 2 d'octubre: «La literalidad de la norma no permite ir mas allá de otorgar protección a quienes residen en la vivienda y no a quienes teóricamente desean ir a vivir a ella, por lo que al no haberse acreditado que la persona en cuyo interés se pretende la reforma viva ciertamente en la vivienda».

16 DEL POZO CARRASCOSA, Pedro; VAQUER ALOY, Antoni; BOSCH CAPDEVILA, Esteve, *Derecho Civil de Cataluña. Derecho de Sucesiones*, 6ª edició, Madrid, Marcial Pons, 2017, p. 290. Certament el precepte no imposa tenir en compte la durada del dret dels titulars de drets reals o personals possessoris. No obstant això, cal un cert arrelament en l'immoble per estar legitimat per a exercir l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat.

arquitectòniques. Pensem en el cas d'un element privatiu el titular del qual és un inversor que busca obtenir la màxima rendibilitat de la inversió arrendant l'immoble. Si aquest es negués a sol·licitar la inclusió de l'assumpte en l'ordre del dia s'hauria de mitigar les exigències del requisit de procedibilitat de l'acció per suprimir la barrera arquitectònica a instàncies del titular del dret possessori, habilitant-lo per reclamar a l'autoritat judicial la supressió de la barrera arquitectònica si demostra la negativa del propietari de l'element privatiu per sotmetre aquest assumpte a la junta de propietaris.

#### **b) Requisit de procedibilitat**

En segon lloc, del tenor literal de l'art. 553-25.5 CCCat se'n desprèn un requisit de procedibilitat de la pretensió:<sup>17</sup> cal haver intentat la supressió de la barrera arquitectònica o la innovació exigible en junta de propietaris, sempre que aquest punt consti en l'ordre del dia de la junta ordinària o extraordinària: «si no aconsegueixen que s'adoptin els acords a què fan referència les lletres a) i b) de l'apartat 2». Per tant, és un requisit ineludible haver intentat la supressió de la barrera arquitectònica en junta de propietaris i si l'acord no fos adoptat, aleshores s'obre la via de l'art. 553-25.5 CCCat, que permet, per ordre de l'autoritat judicial, la supressió de la barrera arquitectònica o l'adopció de les innovacions exigibles si el judici de raonabilitat i proporcionalitat justifiquen les mesures exigibles en atenció a la discapacitat que les motiva.

#### **c) El mandat judicial: supressió de barreres arquitectòniques o realització d'innovacions exigibles**

En tercer lloc, davant l'intent fallit per eliminar la barrera arquitectònica o reclamar les innovacions exigibles, l'art. 553-25.5 CCCat permet substituir la voluntat de la junta de propietaris per una ordre de l'autoritat judicial, adoptada després de ponderar les circumstàncies concurrents en un judici de raonabilitat i proporcionalitat i, en particular, els elements que apareixen, a títol exemplificatiu, en la STSJCat núm. 36/2012, d'11 de juny, reiterats en la STSCat núm. 15/2019, de 21 de febrer.

L'art. 553-25.5 CCCat parla de barreres arquitectòniques i d'innovacions exigibles. És aquest, per tant, l'àmbit material del precepte dins el qual s'inclouen les mesures que poden ser proposades a l'autoritat judicial. En

---

17 SAP Barcelona, Secció 13a, núm. 41/2017, de 3 de febrer. Més endavant es desenvoluparà aquesta qüestió.

la meua opinió, per supressió de barreres arquitectòniques cal entendre la remoció d'aquells elements que impedeixen o bé dificulten l'accessibilitat o transitabilitat dels elements comuns.<sup>18</sup> És a dir, la seva simple presència impedeix o dificulta que es puguin utilitzar i gaudir els elements comuns de l'immoble en igualtat de condicions respecte dels veïns que no pateixen cap discapacitat. Per tant, la seva simple supressió en permet l'accessibilitat o transitabilitat. En canvi, per innovacions exigibles cal entendre l'adopció d'elements que no integraven l'immoble originàriament i que amb la seva adopció es millora l'accessibilitat o transitabilitat. Això implica la necessitat de realitzar un esforç econòmic per la comunitat per tal de dotar-se d'elements que suposi una millora en comparació amb la situació originària de l'immoble.

També planteja una reflexió l'ús dels termes accessibilitat i transitabilitat. El concepte d'accessibilitat és un concepte normatiu<sup>19</sup> i que, per tant, aquesta qualitat es predica d'un immoble per la seva conformitat amb la normativa en matèria d'accessibilitat, actualment continguda en el Codi d'accessibilitat de Catalunya i en el Reial decret 314/2006, de 17 de març (BOE de 28 de març de 2006), que aprova el Document bàsic SUA sobre seguretat d'ús i accessibilitat. Per contra, el terme transitabilitat no es troba definit en la legislació sobre discapacitat i, a parer meu, podria ser interpretat de manera més extensiva per comprendre actuacions que, tot i que no s'ajusten a la normativa en matèria d'accessibilitat, milloren l'ús i el gaudi dels elements comuns per les persones que pateixen una discapacitat, sempre que aquestes actuacions siguin raonables i proporcionades.

Per acabar, la supressió de la barrera arquitectònica o la reclamació de la innovació exigible ha d'estar relacionada amb la discapacitat que la motiva.

---

18 ECHEVERRÍA SUMMERS, FRANCISCO, MORILLO GONZÁLEZ, Fernando, *Manual Pràctic de Propietat Horitzontal per a Catalunya*, Aranzadi, Cizur Menor, 2009, p. 133. «tenen tal condició totes les obres que es trobin destinades a afavorir l'accés o entrada a les edificacions, així com la mobilitat a través de les mateixes i el desenvolupament normal d'activitats, especialment per a aquelles persones que tenen deficiències, discapacitats o minusvalideses.»

19 Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat (DOGC núm. 6742, del 4 de novembre del 2014). Article 3  
Definicions «.../... l) Accessible: la condició d'un entorn, un procés, un producte o un servei que s'ajusta als requeriments funcionals i d'interacció —com poden ésser els dimensionals, els d'ubicació, els d'il·luminació, els d'acústica i els de comunicació— que en garanteixen la utilització autònoma, segura i amb comoditat a totes les persones.»



És a dir, el tipus de discapacitat és la causa d'aquelles intervencions, que són l'efecte. Amb això vull dir que no és atendible una intervenció en un immoble que no estigui relacionada amb la discapacitat que pateix el propietari o el titular del dret real possessori i, per extensió, amb la que pateixen aquells que conviuen o treballen en l'immoble.

### 3.2.2 Vinculació dels acords

El tenor literal de l'art. 553-30 CCCat prèviament a la reforma realitzada per la Llei 5/2015, de 13 de maig, disposava el següent:

- «1. Els acords obliguen i vinculen tots els propietaris, fins i tot els dissidents, sens perjudici del que estableix l'apartat 2.
2. Els acords relatius a noves instal·lacions o a serveis comuns, si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual de la comunitat, no obliguen ni vinculen els propietaris dissidents.
3. Els acords relatius a la supressió de barreres arquitectòniques o a la instal·lació d'ascensors i els que calguin per a garantir l'accessibilitat, l'habitabilitat, l'ús i la conservació adequats i la seguretat de l'edifici es regeixen pel que estableix l'apartat 1.»

Concretament, l'art. 553-30.3 CCCat es referia als acords relatius a la supressió de barreres arquitectòniques o a la instal·lació d'ascensors i es remetia a l'apartat 1 del mateix precepte, que preveia l'obligatorietat dels acords per tots els propietaris, incloent-hi els dissidents, sens perjudici de la possibilitat de no quedar obligats ni vinculats per l'acord adoptat si versava sobre l'adopció de noves instal·lacions o serveis comuns, si el valor total de la despesa acordada era superior a la quarta part del pressupost anual de la comunitat. El precepte plantejava confusió perquè la instal·lació d'un ascensor o la supressió d'una barrera arquitectònica o la innovació exigible podia ser considerada una nova instal·lació o un servei comú i, per tant, si l'obra representava un cost superior a la quarta part del pressupost anual de la comunitat, els propietaris dissidents no quedaven vinculats ni obligats. Això repercutia negativament a la resta de veïns que havien adoptat l'acord i, especialment, els propietaris que reclamaven la supressió de la barrera arquitectònica o la innovació exigible.

Actualment, l'art. 553-30.3 CCCat és molt més clar i no contempla la possibilitat de no quedar vinculat per l'acord si aquest versa sobre la supressió de barreres arquitectòniques, tant si l'acord és adoptat per la junta de propietaris o per l'autoritat judicial:

«3. Les despeses originades per la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors i les que calguin per a garantir l'accessibilitat i l'habitabilitat de l'edifici són a càrrec de tots els propietaris si deriven d'un acord de la junta. Si deriven d'una decisió judicial conforme a l'article 553-25-5, l'autoritat judicial és qui en fixa l'import en funció de les despeses ordinàries comunes de la comunitat.»<sup>20</sup>

Per tant, el nou art. 553-30.3 CCCat desvincula les despeses originades per la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors d'altres despeses per a introduir millores en l'immoble com podrien ser, per exemple, la construcció d'una piscina, la instal·lació d'un porter automàtic elèctric o un sistema de calefacció centralitzat, que sí que faculden als propietaris dissidents per desvincular-se de l'acord, sempre que el valor total de la despesa sigui superior a la quarta part del pressupost anual de la comunitat i no resultin exigibles ni imposades per la normativa sectorial aplicable.

L'art. 553-30.3 CCCat planteja alguna dificultat pel que fa a la interpretació de l'últim incís: «l'autoritat judicial és qui en fixa l'import en funció de les despeses ordinàries comunes de la comunitat.» Alguns autors han expressat que hauria estat més clarificador introduir una referència objectiva o un topall econòmic, com el que apareix en la redacció actual de l'art. 10.1.b) de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, que imposa un topall de 12 mensualitats ordinàries de despeses comunes.<sup>21</sup> Al meu parer,

---

20 VALLE MUÑOZ, José Luis, ARNAIZ RAMOS, Rafael (coords.), *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código civil de Cataluña*, t. I, Atelier, Barcelona, 2017, p. 638. LOSCERTALES FUERTES, Daniel (coord.), *Propiedad Horizontal de Cataluña. Comentarios y formularios. Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña*, 2a edició, Sepin, Madrid, 2015, p. 220-221.

21 LOSCERTALES FUERTES, Daniel (coord.), «Propiedad Horizontal de Cataluña...», p. 196-197. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960). «b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.»

l'art. 553-30.3 CCCat no estableix cap topall econòmic per a les actuacions de supressió de les barreres arquitectòniques o les innovacions exigible. Només fixa un criteri comptable —les despeses ordinàries comunes de la comunitat— per a valorar la raonabilitat i proporcionalitat de les obres en l'àmbit de l'art. 553-25.5CCCat. Per tant, l'art. 553-30.3 CCCat permet que el Jutge resolgui en equitat considerant la repercussió de l'obra segons les despeses ordinàries comunes de la comunitat.

### 3.2.3. Restriccions i servituds forçoses

La constitució de servituds forçoses per a la supressió de barreres arquitectòniques és un tema delicat per a moltes comunitats de propietaris d'edificis antics que no disposen d'un ascensor i per a instal·lar-lo cal envair un element privatiu. L'art. 553-39.2 CCCat fa referència a aquest supòsit. Aquest precepte també ha estat modificat per la reforma realitzada per la Llei 5/2015, de 13 de maig per clarificar alguns aspectes ambigus de la versió del precepte anterior a la reforma.<sup>22</sup> Actualment, l'art. 553-39.2 CCCat disposa el següent:

«La comunitat pot exigir la constitució de servituds permanents sobre els annexos dels elements d'ús privatiu si són indispensables per a l'execució dels acords de supressió de les barreres arquitectòniques o de millorament adoptats per la junta de propietaris o per a l'accés a elements comuns que no en tinguin d'altre.»

En general, les novetats que han afectat el precepte són dues. Per una banda, el nou art. 553-39.2 CCCat fa referència als «annexos dels elements d'ús privatiu», en lloc de referir-se als «elements d'ús privatiu diferents de l'habitatge estricte». Amb la reforma el precepte és més clar i s'utilitza la terminologia pròpia de la matèria. Així, hem de remuntar-nos als arts. 553-33 i 553-35 CCCat per interpretar què s'entén per «elements privatis» i per «annexos», respectivament. Els primers són «els habitatges, els locals i els espais físics que poden ésser objecte de propietat separada i que tenen independència funcional perquè disposen d'accés directe o indirecte a la via pública.» (art. 553-33 CCCat). Els requisits que ha de complir un element

---

22 Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. Versió del precepte 553-39.2 CCCat vigent amb anterioritat a la reforma realitzada per la Llei 5/2015, de 13 de maig: «2. La comunitat pot exigir la constitució de servituds permanents sobre els elements d'ús privatiu diferents de l'habitatge estricte si són indispensables per a l'execució dels acords de millorament adoptats per la junta o per a l'accés a elements comuns que no en tinguin cap altre.»

privatiu per ser considerat com a tal són que el seu objecte pugui constituir una propietat separada, és a dir, que pugui ser identificat i separat a la resta d'elements comuns i que tingui una independència funcional, en el sentit que tingui una sortida directa o indirecta a la via pública.<sup>23</sup>

Els segons són els «espais físics o drets vinculats de manera inseparable a un element privatiu, no tenen quota especial i són de titularitat privativa a tots els efectes.» (art. 553-35 CCCat). Els annexos són de titularitat privada, és a dir, pertanyen al titular de l'element privatiu respecte del qual es troben vinculats. La relació dels annexos respecte dels elements privatius és de dependència i de subordinació, de tal manera que no tenen autonomia i serveixen funcionalment als elements privatius.<sup>24</sup> Per tant, d'acord amb l'art. 553-39.2 CCCat només poden ser gravats amb una servitud forçosa els annexos, mentre que els habitatges estrictes no poden ser gravats.

Seguidament, el precepte analitzat diu que les servituds forçoses han de ser indispensables per a la supressió de barreres arquitectòniques o la realització d'obres de millorament. El precepte no aporta més dades per valorar si la intervenció és indispensable.<sup>25</sup> Per tant, és un aspecte que dependrà del Jutge, qui haurà de valorar segons les circumstàncies concurrents si es pot fer la intervenció sense afectar a un annex. Entenc, doncs, que el Jutge haurà de dur a terme un judici de raonabilitat i

---

23 DEL POZO CARRASCOSA *et al.*, «Derecho Civil de Cataluña...», p. 296. VALLE MUÑOZ, *et al.*, «Derechos reales de Cataluña...», p. 646.

24 VALLE MUÑOZ, *et al.*, «Derechos reales de Cataluña...», p. 650. DEL POZO CARRASCOSA *et al.*, «Derecho Civil de Cataluña...», p. 298. La doctrina i la jurisprudència han anat perfilant el concepte d'annex. En aquest sentit, *vid.* STSJCat núm. 23/2013, de 25 de març: «El legislador catalán menciona ad exemplum las plazas de aparcamiento, los “boxes” y los trasteros ( art. 553-35.2 CCCat), mientras que la LPH (RCL 1960, 1042) hace referencia como tales —“anejos”— a garajes, buhardillas y sótanos» (art. 5.1 PH).

Por su parte, algunos autores, al describir estos espacios físicos, aluden a «terrazas o patios, incluso jardines o huertos» (LASCERTALES y otros), o a «terrazas y patios, huertos y jardines, piscinas, etc.» (FUENTES-LOJO), y nosotros mismos incluimos en dicha categoría los «locales, aparcamientos, terrazas o patios, incluso de uso privativo, si se dan los restantes requisitos» ( STSJC 15/2012 de 20 feb (RJ 2012, 8762) FD5), en todos los casos de forma igualmente ejemplificativa.

SAP Barcelona, Secció 19a, núm. 234/2014, d'11 de juny de 2014: «espacios físicos vinculados de forma inseparable a un elemento privativo, que carecen de cuota especial, son de titularidad privativa a todos los efectos y vienen determinados en el título de constitución.»

25 PUIG BLANES, FRANCISCO de Paula, PUIG BLANES, F. P., i SOSPEDRA NAVAS, FRANCISCO José (coords.), *Comentarios al Código Civil de Cataluña*, t.II, 3a ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2020, p. 830-832.

proporcionalitat similar al que preveu l'art. 553-25.5 CCCat, ponderant els interessos de la comunitat de propietaris i del titular de l'element privatiu afectat per l'acord.

L'art. 553-39.2 CCCat incorpora la finalitat a la qual ha de servir la servitud: la supressió de barreres arquitectòniques o de millorament. En la meua opinió, hauria estat més clarificador que l'art. 553-39.2 CCCat també fes referències a les innovacions exigibles (art. 553-25.5 CCCat), en el supòsit que per fer aquestes innovacions fos necessària la constitució d'una servitud sobre un annex. En tot cas, penso que el propòsit del legislador català és admetre que es pugui constituir una servitud permanent per a suprimir les barreres arquitectòniques, per exemple, la instal·lació d'un ascensor, o bé qualsevol altra actuació que fos necessària per a aquest propòsit.

Finalment, d'acord amb l'art. 553-39.4 CCCat els titulars de les servituds han de compensar els danys i el menyscabament que causin en els elements privatis o comuns afectats. Per tant, en la mesura que la constitució de la servitud repercuteix en el valor de mercat de l'element privatiu afectat el seu titular ha de ser indemnitzat.

## **4. Anàlisi jurisprudencial de l'aplicació de la reforma**

Començaré aquest apartat exposant la doctrina del TSJCat en la matèria objecte d'estudi i, posteriorment, em centraré en les aportacions que han anat fent les Audiències Provincials en aquesta matèria.

### **4.1. La doctrina del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya**

#### **4.1.1. STSJCat núm. 15/2019, de 21 de febrer: judici de raonabilitat i proporcionalitat de l'art. 553-25.5 CCCat**

Amb la introducció del judici de raonabilitat i proporcionalitat en l'art. 553-25.5 CCCat es descarta la possibilitat que el Jutge hagi d'obligar la comunitat a suprimir en tot cas la barrera arquitectònica. En aquesta matèria s'han de ponderar els interessos dels veïns que pateixen una discapacitat i els interessos de la resta de la comunitat per evitar que l'art. 553-25.5 CCCat empari l'ús abusiu del dret. Per aquesta raó no és atendreble la supressió automàtica de la barrera arquitectònica, sinó que aquesta mesura ha de ser adoptada després de ponderar determinats elements.

Després de la reforma del llibre cinquè realitzada mitjançant la Llei 5/2015, el TSJCat ha establert la seva doctrina sobre l'art. 553-25.5 CCCat i, en particular, sobre el judici de raonabilitat i proporcionalitat de les mesures per a suprimir barreres arquitectòniques en la STJCat núm. 15/2019, de 21 de febrer. Certament en aquesta sentència el TSJCat no aporta una doctrina inexistente fins aleshores, sinó que ratifica la doctrina que ja havia adoptat sobre l'art. 553-25.6 CCCat anterior a la reforma operada per la Llei 5/2015. En aquest sentit, es recull la doctrina de la STJCat núm. 36/2012, d'11 de juny:

«13. Para realizar este juicio equitativo debía considerarse, por un lado, la clase y tipo de minusvalías físicas o la edad de los concretos peticionarios incluso su número, con independencia de que tales discapacidades hubiesen sido determinadas en vía administrativa y, de otro, sin ánimo exhaustivo: a) el mantenimiento del propio sistema; b) los derechos que en su caso podrían resultar afectados por la instalación; c) el coste total de las obras; d) la capacidad de la Comunidad y de sus miembros para llevarlas a cabo sin afectar a su propia subsistencia, y, e) las ayudas oficiales previstas y con las que podría contar la Comunidad para sufragar las obras.»<sup>26</sup>

El TSJCat, doncs, ha determinat els criteris o elements que el Jutge ha de valorar en el moment de fer el judici de raonabilitat i proporcionalitat de l'art. 553-25.5 CCCat per a la supressió de les barreres arquitectòniques. No es tracta d'una llista tancada d'elements a valorar, sinó que, al meu parer, són elements prou rellevants per ser tinguts en compte quan la pretensió es dirigeixi a suprimir una barrera arquitectònica per la via de l'art. 553-25.5 CCCat. Tampoc cal que tots aquests elements es valorin en cada cas, perquè no té la mateixa rellevància i complexitat tècnica una obra per a instal·lar un ascensor en una comunitat que prèviament no en disposava,<sup>27</sup> que modificar les dimensions d'una cabina d'un ascensor perquè hi pugui cabre un veí en cadira de rodes o la substitució de la porta d'entrada de l'edifici per una de menys pesada.<sup>28</sup>

Per tant, els elements que apareixen en el paràgraf transcrit de la STSJCat núm. 15/2019, de 21 de febrer han de guiar la interpretació i la valoració del

26 STSJCat núm. 15/2019, de 21 de febrer.

27 SAP Barcelona, Secció 13a, núm. 41/2017, de 3 de febrer.

28 SAP Barcelona, Secció 16ª, núm. 537/2018, de 13 de febrer.

Jutge quan ponderi la necessitat de suprimir una barrera arquitectònica d'una comunitat de propietaris i resolgui en equitat.<sup>29</sup>

#### 4.1.2. STSJCat núm. 105/2016, de 22 de desembre i núm. 38/2021, de 22 de juny: constitució de servituds forçoses

L'art. 553-39.2 CCCat, relatiu a la constitució de servituds forçoses per executar acords en matèria de supressió de barreres arquitectòniques o de millorament, fa referència al caràcter «imprescindible» de la servitud sobre els annexos per a justificar la seva constitució. Doncs bé, com he dit anteriorment, el precepte no aporta més dades sobre les circumstàncies que ha de tenir en compte el Jutge per valorar si la servitud és imprescindible o no. Per tant, ha estat el TSJCat el que ha fixat la seva doctrina sobre aquest terme controvertit. En aquest sentit, la STSJCat núm. 105/2016, de 22 de desembre va ser la primera que va dictar el TSJCat sobre aquesta matèria després de la modificació realitzada en l'art. 553-39.2 CCCat per la Llei 5/2015, de 13 de maig, que alhora recollia la doctrina fixada en la STJCat núm. 15/2012, de 20 de febrer.<sup>30</sup> En aquella sentència es deia que s'havia de fugir d'una interpretació maximalista, abstracta i literal que conduís a la inoperativitat de la norma de l'art. 553-39.2 CCCat. A més, no només s'havia de valorar el caràcter imprescindible de la reforma des d'un punt de vista tècnic i econòmic, sinó que s'havien de confrontar els interessos de la comunitat i del titular de l'element privatiu afectat:

«En consecuencia, para determinar cuando deba considerarse indispensable la constitución de una servidumbre de ascensor sobre un elemento privativo que no constituya vivienda en sentido estricto será preciso valorar razonadamente, además de la viabilidad técnica de las diversas soluciones propuestas y de sus respectivos costes económicos, todos los perjuicios transitorios y permanentes que para la Comunidad, para todos y cada uno los propietarios que la integren y para el propietario directamente afectado por la servidumbre pueda comportar la constitución de esta, especialmente los que puedan incidir negativamente en la supresión efectiva de las barreras arquitectónicas existentes en la finca de que se trate, de manera que, solo cuando la valoración conjunta de todos los

---

29 TORRA BERNAUS, ROSA, «Propiedad horizontal y supresión de barreras arquitectónicas en el Libro quinto de Código Civil de Cataluña», a: GARRIDO MELERO, MARTÍN (COORD.), *La regulación de la propiedad horizontal y las situaciones de comunidad en Cataluña*, Bosch, Barcelona, 2008, p. 317-319.

30 STSJCat núm. 15/2012, de 20 de febrer.

factores apunte de manera clara e inconcusa hacia la necesidad de constituir la servidumbre de ascensor, deberá darse lugar a ella.»<sup>31</sup>

La STSJCat núm. 38/2021, de 22 de juny completa i aclareix la doctrina de la TSJCat núm. 105/2016, de 22 de desembre. D'acord amb aquella sentència, els elements que s'han de ponderar per a determinar el caràcter imprescindible de la servitud forçosa són els següents:

«si no existe otra forma de implementar la mejora, de forma que la afectación sea indispensable; si el acuerdo correspondiente ha sido adoptado con el quórum previsto en el art. 553-25.5.a) CCCat; si el elemento afectado, siendo privativo, no constituye vivienda en sentido estricto; y si la afectación requerida por la constitución de la servidumbre forzosa no supone una pérdida, económica o de funcionalidad, intolerable para su propietario, ponderadas las circunstancias del caso.»<sup>32</sup>

Són quatre, doncs, els elements que cal valorar i que justifiquen la constitució d'una servitud per a suprimir una barrera arquitectònica. En primer lloc, cal valorar si existeixen alternatives raonables per aconseguir el mateix efecte, de manera que la constitució de la servitud es consideri indispensable. Al meu entendre, la raonabilitat de les alternatives també s'haurà de valorar tenint en compte els interessos de la comunitat i dels propietaris afectats, en la mesura que el sacrifici de l'annex no es pot adoptar si existeixen alternatives raonables que permetin satisfer els interessos de la comunitat. En segon lloc, l'acord s'ha d'adoptar seguint el criteri de la majoria simple de l'art. 553-25.1.a) CCCat, és a dir, la majoria simple de propietaris que han participat en la votació, que ha de representar la majoria simple de llurs quotes de participació. En tercer lloc, l'element afectat ha de ser un annex en el sentit de l'art. 553-35 CCCat, en el sentit de

---

31 STSJCat núm. 105/2016, de 22 de desembre.

32 STSJCat núm. 38/2021, de 22 de juny. Sobre la pèrdua de funcionalitat de l'annex, *vid.* STJSCat núm. 92/2018, de 19 de novembre: «la nova instal·lació d'ascensor ha produït una restricció en l'accessibilitat natural dels locals de la planta soterrani (l'accés actual a través d'una connexió directa amb el local de la planta baixa és conjuntural), ja que s'ha modificat el traçat de l'escala general que dona accés a la planta soterrani fins el punt que actualment obliga a fer un recorregut més complicat i que en algun tram l'amplada del passadís d'accés no respecta la normativa.»



no constituir un habitatge en sentit estricte.<sup>33</sup> I, finalment, cal valorar si el sacrifici de l'element que suposa la servitud per al titular afectat no suposa una pèrdua, econòmica o funcional, intolerable pel propietari.<sup>34</sup> Així doncs, cal valorar d'una forma objectiva el sacrifici que s'imposa al titular afectat, prescindint de consideracions subjectives que, òbviament, tendeixen a impedir la constitució de la servitud.

## 4.2. Aportacions de la jurisprudència menor

Les pretensions que es plantegen per veïns que pateixen algun tipus de discapacitat per a suprimir barreres arquitectòniques és un tema recurrent en els Tribunals. Així doncs, la jurisprudència menor de les Audiències Provincials ha anat fent aportacions per a la viabilitat de les pretensions. En aquest apartat es fa especial referència a la jurisprudència menor posterior a la reforma duta a terme per la Llei 5/2015.

### 4.2.1. Supressió de barreres arquitectòniques per l'autoritat judicial

#### a) Requisit de procedibilitat: acord fallit de supressió de la barrera arquitectònica en junta de propietaris

Malgrat que l'art. 553-25.5 CCCat no estableix cap requisit de procedibilitat de forma expressa per a la viabilitat de la pretensió basada en aquest article, una interpretació literal —*si no aconsegueixen que s'adoptin els acords a què fan referència les lletres a) i b) de l'apartat 2*— i sistemàtica del precepte —règim general d'adopció d'acords— condueixen a la conclusió que prèviament a instar la supressió forçosa de barreres arquitectòniques, és a dir, per l'autoritat judicial, cal que s'hagi intentat la supressió d'aquesta en junta de propietaris.

---

33 SAP Barcelona, Secció 16a, núm. 159/2018, de 28 de febrer. En aquest cas la comunitat adopta l'acord d'instal·lar l'ascensor en un pati interior de 5 m<sup>2</sup> dels quals el 40% queden ocupats per la instal·lació de l'ascensor. Per tant, pràcticament tot el pati interior queda inservible a causa de la instal·lació de l'ascensor, però l'afectació és menor si es té en compte tota la propietat. En el mateix sentit, *vid.* SAP Barcelona, Secció 13a, núm. 829/2020, d'11 de novembre.

34 SAP Tarragona, Secció 3a, núm. 310/2022, de 26 de maig. En el cas comentat, la pèrdua de 2,62 m<sup>2</sup> de 171 m<sup>2</sup> que té el local no es considera sacrifici desproporcionat.

Així ho va entendre, amb bon criteri, la SAP Barcelona, Secció 13a, núm. 308/2016, de 23 de juny.<sup>35</sup> En general, la sentència comentada argumenta que hi ha dues vies per a suprimir les barreres arquitectòniques. La primera és l'acord favorable adoptat en junta de propietaris, d'acord amb el sistema de majories de l'art. 553-25 CCCat. Per tant, sigui en junta de propietaris ordinària o extraordinària l'ordre del dia de la junta haurà d'incloure el punt relatiu a la supressió de la barrera arquitectònica. Si l'acord és adoptat per la majoria exigida per l'art. 553-25.2.a), l'acord haurà de ser executat. En cas, contrari, si el conflicte d'interessos existent entre els veïns que sol·liciten l'acord i la resta de la comunitat condueix a la desestimació de l'acord, els veïns instants de la mesura podran acudir a la via que dispensa l'art. 553-25.5 CCCat, que condueix a la supressió forçosa de les barreres arquitectòniques per ordre de l'autoritat judicial, sempre que el judici de raonabilitat i proporcionalitat ho demani.

Per tant, l'intent fallit d'adoptar l'acord de suprimir la barrera arquitectònica en junta de propietaris és un requisit de compliment ineludible previ a la valoració de la prova, sense que això sigui un impediment per a l'admissió de la demanda (art. 439 LEC), però estarà condemnada al fracàs.

### **b) Cal provar l'entitat de la discapacitat de motiva la supressió de la barrera arquitectònica**

L'acció de l'art. 553-25.5 CCCat té un clar component subjectiu: l'actor, les persones amb qui hi conviuen o que hi treballen han de patir una discapacitat que impliqui que no puguin usar i transitar els elements comuns de la comunitat en igualtat de condicions respecte de la resta de veïns, que no pateixen cap discapacitat. Per tant, al tractar-se d'una acció que en cas d'estimar-se la demanda donarà lloc a que l'autoritat judicial obligui a suprimir la barrera arquitectònica, resulta imprescindible provar la discapacitat que motiva l'exercici de l'acció en relació amb la barrera arquitectònica que es tracta. Per tal de provar aquest extrem, resulta oportú aportar al procediment judicial les resolucions administratives que

---

35 SAP Barcelona, Secció 13a, núm. 41/2017, de 3 de febrer. «Y en orden al procedimiento “judicial”, los pasos son: 1o) Como actuaciones previas, y como presupuesto de procedibilidad, se ha de intentar el acuerdo de la mayoría dels propietaris, que han de representar la majoria de les quotes de participació, en primera convocatòria, o la majoria de les quotes dels presents i representats, en segona convocatòria, consecuentement no se puede acudir directamente a la segunda vía, sin intentar el acuerdo.»

reconeixen algun grau de discapacitat de l'autor i els dictàmens mèdics que també acreditin la discapacitat que motiva la supressió de la barrera arquitectònica. És a dir, per a l'èxit de l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat cal provar la circumstància determinant de la discapacitat i la seva relació amb la barrera arquitectònica que es tracti.<sup>36</sup>

Ara bé, dit això, per a la viabilitat de l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat no és preceptiu que la situació de discapacitat hagi estat formalment declarada per un organisme oficial. El precepte no ho exigeix, però el que està clar és que necessàriament l'actor haurà de provar, mitjançant els mitjans de prova que consideri i, en particular, documents mèdics i administratius, que pateix una discapacitat.<sup>37</sup>

### c) Necessitat d'aportació de prova pericial

Independentment de la barrera arquitectònica que es tracti de suprimir és fonamental que l'actor porti una prova pericial que valori les circumstàncies que va establir la STSJCat núm. 15/2019, de 21 de febrer, i les que procedeixin en atenció a la proposta que es presenti per a suprimir la barrera arquitectònica. En aquest sentit, de l'estudi de la jurisprudència menor sembla que el valor d'aquesta prova és innegable, però la seva transcendència i importància va lligada a la intervenció que es proposa per a suprimir la barrera arquitectònica en qüestió.

No totes les mesures que es proposen tenen la mateixa complexitat tècnica ni afecten de la mateixa manera els elements comuns i privatis i els drets de la resta de veïns. A tall d'exemple, per a instal·lar un ascensor en una comunitat de propietaris que no en té, cal aportar un projecte tècnic que valori la viabilitat de la instal·lació de l'ascensor, la necessitat de l'obra, si existeixen o no alternatives menys perjudicials per a la comunitat, si l'obra pot afectar a l'estructura de l'edifici o a la resistència dels materials de la construcció i si resulta compatible amb les característiques històriques i

---

36 SAP Barcelona, Secció 17a, núm. 308/2016, de 23 de juny. «Consiguientemente, al no poder considerarse acreditada incapacidad alguna del Sr. Jon de entidad tal que determine la obligación de la comunidad a la instalación del ascensor, procede la estimación del recurso de apelación».

37 ECHEVERRÍA SUMMERS, FRANCISCO, MORILLO GONZÁLEZ, FERNANDO, «Manual Pràctic...», p. 134.

arquitectòniques de l'edifici.<sup>38</sup> Per tant, quan es planteja la instal·lació d'un ascensor en una comunitat que no en disposa es poden comprometre els drets dels altres propietaris o fins i tot l'estructura del mateix edifici. Per això cal aportar un projecte tècnic que valori aquests paràmetres.

Quan es proposi una intervenció que no tingui una afectació tan important per a l'estructura de l'edifici, com per exemple la substitució d'una porta per una altra de menys pesada, l'aportació d'un projecte tècnic és prescindible, si bé cal aportar igualment una prova pericial que valori les causes que motiven la supressió de la barrera arquitectònica i les implicacions que té la mesura que es proposa (costos de manteniment, cost econòmic, inexistència o desproporcionalitat de propostes alternatives, etc).<sup>39</sup>

**d) Malgrat que un element de la comunitat compleixi amb la normativa vigent, pot constituir una barrera arquitectònica**

Sovint la comunitat de propietaris demandada al·lega el compliment de la normativa sectorial vigent d'un element que constitueix una barrera arquitectònica per tal de frustrar la seva supressió. La legalitat dels elements de les comunitats no són un impediment per demanar la seva supressió o remoció. Per valorar, des d'un punt de vista legal, el compliment de la normativa vigent en matèria d'accessibilitat cal tenir present el Decret 135/1995, de 24 de març, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya<sup>40</sup> i el Document bàsic SUA sobre seguretat d'ús i accessibilitat.<sup>41</sup> D'aquesta manera, si es compleixen els requisits d'accessibilitat d'acord amb la normativa vigent, però malgrat això l'element no és transitable, se'n podrà demanar la seva substitució o remoció.

A més, la comunitat també pot al·legar que davant la insistència dels propietaris interessats ja ha dut a terme actuacions per facilitar la

---

38 SAP Barcelona, Secció 13a, núm. 41/2017, de 3 de febrer. En aquest el Tribunal s'obre a considerar un dictamen pericial sobre les altres alternatives menys perjudicials per la comunitat al marge del projecte tècnic pròpiament dit.

39 SAP Barcelona, Secció 16a, núm. 537/2018, de 13 de febrer.

40 Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat (DOGC núm. 2043, del 28 d'abril del 1995).

41 El Document bàsic SUA sobre seguretat d'ús i accessibilitat va ser aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març (BOE de 28 de març de 2006) i des de llavors ha patit diverses modificacions.

transitabilitat dels elements comuns.<sup>42</sup> En aquests casos, la mesura aplicada pot millorar l'ús o la transitabilitat de l'element comú, però igualment pot constituir un obstacle insalvable per a un propietari que pateix una discapacitat i se'n podria demanar la remoció o substitució per un altre element que s'ajusti a la discapacitat que la motiva.

e) Per al triomf de l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat no és necessària la impugnació de l'acord adoptat en junta de propietaris

Per a frustrar l'execució forçosa de la supressió de barreres arquitectòniques per mandat judicial a vegades les comunitats de propietaris demandants també al·leguen la manca d'impugnació de l'acord que no estima la supressió de la barrera arquitectònica per la via de l'art. 553-31 CCCat. Aquest precepte preveu la possibilitat d'impugnar els acords contraris a les lleis, al títol de constitució o als estatuts, o bé, als interessos de la comunitat o que perjudiquin greument qualsevol propietari.

D'acord amb el que disposa l'art. 553-25.5 CCCat i els pronunciaments que l'han interpretat considero que l'art. 553-25.5 CCCat atorga una acció al propietari que pateix una discapacitat que és autònoma respecte de l'acció d'impugnació dels acords de l'art. 553-31 CCCat.<sup>43</sup> El mateix art. 553-25.5 CCCat no disposa expressament la necessitat d'impugnar l'acord, prèviament o simultàniament a l'exercici de l'acció que confereix. Per tant, no ens trobem davant un cas d'acumulació objectiva i necessària d'accions per a l'èxit de la pretensió. Si fos així, la llei ho hauria de preveure expressament (art. 73.2 LEC).

---

42 SAP Barcelona, Secció 16<sup>a</sup>, núm. 537/2018, de 13 de febrer. En el cas de la sentència, la comunitat té instal·lada una porta d'entrada molt pesada que no és accessible ni transitable per una persona d'edat avançada que degut al seu estat no la pot obrir i necessita l'ajut de tercers. La comunitat va instal·lar una molla o pedal de llautó per facilitar l'obertura de la porta. El Tribunal entén que la mesura aplicada per la comunitat en consideració a la discapacitat de la veïna no és suficient per garantir la transitabilitat de l'immoble.

43 SAP Barcelona, Secció 16a, núm. 265/2021, de 22 de juny: «3. La falta de impugnación de los acuerdos denegatorios es irrelevante por completo. La ley prevé la posibilidad de demandar judicialmente la instalación de ascensores aunque la comunidad se oponga. En este caso la comunidad se ha opuesto y no se han impugnado sus acuerdos. Luego se está en la situación que la ley prevé: hay una oposición que no se ha dejado sin efecto. Pero es que en esa situación los propietarios pueden acudir a los tribunales a estos efectos.»

f) Cal acreditar que concorren les circumstàncies que motiven la supressió de la barrera arquitectònica en el procediment ordinari

D'acord amb el que es va disposar en la STSJCat núm. 36/2012, d'11 de juny,<sup>44</sup> les circumstàncies que cal valorar per a realitzar el judici de raonabilitat i proporcionalitat s'han de provar i valorar en la fase declarativa del procediment judicial i no es poden deixar per a l'execució perquè són elements que poden condicionar el debat i la decisió del Tribunal. A més, és una exigència processal que ve imposada per l'art. 219 LEC.

g) L'acció de l'art. 553-25.5 CCCat és una acció de constitutiva, no merament declarativa

Existeixen algunes sentències que discrepen sobre la naturalesa de l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat. Segons el que es desprèn de la SAP Barcelona, Secció 19<sup>a</sup>, núm. 310/2019, de 13 de juny, l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat és una acció de condemna, ja que persegueix l'obtenció d'un mandat judicial clar i exprés en contra la comunitat de propietaris per a suprimir les barreres arquitectòniques o fer les innovacions exigibles. En aquella sentència se sol·licita declarar la nul·litat de l'acord que desestima la supressió de la barrera arquitectònica, però no es reclama pròpiament la supressió de la barrera arquitectònica. Per tant, a falta de l'exercici de l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat, el Tribunal no pot condemnar a la comunitat de propietaris a suprimir la barrera arquitectònica.<sup>45</sup>

Això contrasta amb el que es va decidir en la SAP Barcelona, Secció 1a, núm. 338/2015, de 16 de juliol. En aquest cas l'Audiència Provincial estima el recurs d'apel·lació presentat per la comunitat de propietaris, que defensa que:

---

44 STSJCat, Sala 1a, núm. 36/2012, d'11 de juny: «Les circumstàncies que cal valorar, en la mesura que condicionen la decisió que cal adoptar, exigeix que apareguin i es justifiquin en la fase declarativa del procediment, sense que, contràriament al que afirmen els recurrents, pugui deixar-se per a execució de sentència, la qual cosa tampoc no seria possible perquè ho impedeix de manera expressa l' article 219 de la LEC 1/2000».

45 SAP Barcelona, Secció 19a, núm. 310/2019, de 13 de juny: «Dicho esto, ocurre que la demanda presentada solicitaba sin más la nulidad del acuerdo impugnado. Es decir, no se solicita, como precisa el citado art. 553-25.5 CCC, que la autoridad judicial 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.»

«Está en lo cierto la apelante al manifestar que la sentencia de instancia únicamente debió pronunciarse en lo referente a la supresión de las barreras arquitectónicas, de conformidad con el artículo 553-25.6 del Código Civil de Cataluña, y no en lo referente a la instalación de un ascensor, puesto que, para este extremo, el artículo 553-25.a) ya establece que será preciso el voto favorable de la mayoría de los propietarios al efecto de decidir qué medida se debe adoptar.»

Cal destacar que aquesta sentència es pronuncia sobre l'art. 553-25.6 CCCat vigent abans de la reforma operada per la Llei 5/2015, de 13 de maig, que no preveia cap referència a la discapacitat que motiva la intervenció —*en atenció a la discapacitat que les motiva*— art. 553-25.5 CCCat.

Discrepo de la decisió adoptada en la SAP Barcelona, Secció 1a, núm. 338/2015, de 16 de juliol. En la mesura que l'art. 553-25.5 CCCat persegueix l'obtenció d'una decisió per a suprimir les barreres arquitectòniques d'una comunitat o per fer-hi les innovacions que siguin exigibles, considero que a més de realitzar el judici de raonabilitat i proporcionalitat per comprovar que concorren les circumstàncies que exigeixen la intervenció en la comunitat de propietaris, l'actor o demandant hauria de proposar quina mesura, en la meua opinió, és la més adient per facilitar l'accessibilitat i la transitabilitat de l'immoble. Per això l'actor ha de justificar mitjançant una prova pericial que no existeixen alternatives menys perjudicials per a la comunitat i que per aquest motiu insta la supressió de la barrera arquitectònica d'aquesta manera. La decisió adoptada en la SAP Barcelona, Secció 1a, núm. 338/2015, de 16 de juliol sembla que l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat tingui naturalesa declarativa, en el sentit de reconèixer el dret a l'actor a què se suprimeixi la barrera arquitectònica, deixant en el camp extrajudicial la discussió de la mesura més adient per suprimir-la. Penso que això podria donar lloc a què el conflicte d'interessos entre l'actor i la resta de propietaris persisteixi i que finalment la comunitat de propietaris adopti una mesura que no és adient pel legitimat a reclamar la supressió de la barrera arquitectònica. Per tant, en seu judicial s'haurien de valorar les circumstàncies que concorren en la comunitat per a condemnar, finalment, a la comunitat de propietaris a suprimir la barrera arquitectònica i, a més, decidir quina alternativa és la més raonable i proporcionada en atenció a les característiques de l'edifici, la capacitat econòmica de la comunitat i la discapacitat que motiva la intervenció.

A més, això entronca amb el que disposa l'art. 553-30.3 CCCat en matèria de vinculació dels acords. Segons aquest precepte, quan les obres de supressió de les barreres arquitectòniques siguin adoptades per l'autoritat judicial, aquesta en decidirà d'import en funció de les despeses

comunes de la comunitat. Per tant, l'actor ha de proposar una intervenció determinada per suprimir la barrera arquitectònica o fer les innovacions exigibles en la comunitat en matèria d'accessibilitat i transibilitat i, en aquest sentit, l'autoritat judicial fixarà l'import, d'acord amb les despeses ordinàries comunes de la comunitat.

#### h) La legitimació passiva correspon a la comunitat de propietaris

L'art. 553-25.5 CCCat preveu un mandat judicial per obligar la comunitat de propietaris a suprimir les barreres arquitectòniques o fer les innovacions exigibles en l'immoble. Per tant, la legitimació passiva correspon a la comunitat de propietaris si la majoria simple dels propietaris que representen la majoria simple de llurs quotes de participació s'inclina en contra de l'adopció de l'acord. És a dir, els acords adoptats per la junta de propietaris vinculen a tots ells (art. 553-30.1 CCCat) en tant que és l'òrgan suprem de la comunitat i representa la voluntat general de tots els propietaris. Per tant, es descarta que la legitimació passiva correspongui als propietaris dissidents.<sup>46</sup>

## 5. Reflexió final

D'acord amb el plantejament de l'art. 553-25.5 CCCat l'acció per a suprimir les barreres arquitectòniques de les comunitats de propietaris s'ha d'exercir forçosament en seu judicial si la junta de propietaris no adopta l'acord de supressió de les barreres. Això ha estat així des de l'entrada en vigor del Llibre V CCCat. Per tant, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya ha fixat doctrina sobre aquesta matèria, si bé hi ha força aspectes encara controvertits sobre l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat que han arribat a les Audiències Provincials catalanes i que no s'han resolt de manera

---

46 SAP Barcelona, Secció 19a, núm. 218/2015, de 7 d'octubre: «La respuesta jurídica es clara y meridiana: la única legitimidad pasivamente para soportar el ejercicio de la acción prevista en el art. 553-25.6 es la comunidad de propietarios. Esto es para el supuesto de que no se alcancen las mayorías y quorum establecidos en el art. 553-25.5 C.C. Catalán a fin de eliminar las barreras arquitectónicas de una finca, se concede facultad a los discapacitados físicos (y a las personas con quienes convivan), para que puedan solicitar de la actividad judicial que obligue a la Comunidad a la realización de obras para la supresión de barreras arquitectónicas y ello cuando la Comunidad no haya adoptado el acuerdo, por no haberse alcanzado la mayoría exigible.»



unànime. Aquest treball, doncs, incorpora com s'ha aplicat l'acció de l'art. 553-25.5 CCCat per part dels Tribunals.

No obstant això, s'ha pogut comprovar que prèviament a l'entrada en vigor del Llibre V CCCat el conflicte no es resolía en seu judicial, sinó que davant de la negativa de la comunitat per suprimir les barreres arquitectòniques amb la Llei 24/1991, de l'habitatge, les obres d'adequació dels elements comuns per a suprimir barreres arquitectòniques podien ser autoritzades i ordenades per l'Administració prèvia autorització administrativa. La via administrativa no judicial continua vigent, d'acord amb el que es disposa en l'art. 60 de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, la regulació de la qual s'ha de completar amb el seu desplegament reglamentari, és a dir, pel Decret 135/1995, que ja hem esmentat.<sup>47</sup>

Després de l'estudi sobre l'aplicació de l'art. 553-25.5 CCCat per part dels Tribunals, em pregunto si realment la resolució del conflicte per la via judicial és la més convenient i satisfactòria. Aquests procediments judicials solen perllongar-se durant força temps, sobretot si tenim en compte la saturació, la càrrega de feina i els recursos econòmics insuficients que estan dotats els Tribunals. Tanmateix, un procés judicial és molt costós, ja que el propietari o titular d'un dret possessori haurà de comptar amb una prova pericial que detalli minuciosament les obres que es proposen per a suprimir les barreres arquitectòniques i, a més, haurà d'assumir el cost de la seva representació processal. El cost econòmic del plet es pot agreujar si hi ha condemna en costes per desestimar-se íntegrament la pretensió. Els processos judicials també comporten un cost personal elevat per a les parts, perquè la situació de conflictivitat amb la comunitat es fa més patent amb l'enfrontament que té lloc al jutjat. A tot això se li ha d'afegir la incertesa que inevitablement comporta tot procediment judicial, és a dir, la perícia i encert dels professionals i el biaix del Jutge.

Per tot això, al meu parer penso que la via judicial no acaba de ser totalment satisfactòria per a les parts i que la intervenció de l'Administració podria ser més econòmica, ràpida, segura i menys traumàtica per les parts.

---

47 La Disposició Transitòria primera de la Llei 13/2014 manté la vigència de la normativa reglamentària mentre no s'aprovin les disposicions reglamentàries de desplegament d'aquesta llei, entre les quals hi ha el Decret 135/1995, del 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques.

## 6. Bibliografia

- DEL POZO CARRASCOSA, Pedro; VAQUER ALOY, Antoni; BOSCH CAPDEVILA, Esteve, *Derecho Civil de Cataluña. Derecho de Sucesiones*, 6ª edición, Madrid, Marcial Pons, 2017.
- ESCUTIA ABAD, Mar, «Capítol 13: La propietat horitzontal», a: LUCAS ESTEVE, Adolfo (dir.), *Drets reals. Possessio, propietat i situacions de comunitat*, t. 1, 2a ed., Bosch, 2017, p. 289-343.
- EICHEVERRÍA SUMMERS, Francisco, MORILLO GONZÁLEZ, Fernando, *Manual Pràctic de Propietat Horitzontal per a Catalunya*, Aranzadi, Cizur Menor, 2009.
- LOSCERTALES FUERTES, Daniel (coord.), *Propiedad Horizontal de Cataluña. Comentarios y formularios. Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña*, 2a edición, Sepin, Madrid, 2015.
- PUIG BLANES, Francisco de Paula i SOSPEDRA NAVAS, Francisco José (coords.), *Comentarios al Código Civil de Cataluña*, t. II, 3a ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2020.
- SARAVIA MÉNDEZ, Gregorio, *Las observaciones generales del Comité de derechos de las personas con discapacidad de Naciones Unidas explicadas y comentadas*, Grupo editorial Cinca, Madrid, 2022.
- TORRA BERNAUS, Rosa, «Propiedad horizontal y supresión de barreras arquitectónicas en el Libro quinto de Código Civil de Cataluña», a: GARRIDO MELERO, Martín (coord.), *La regulación de la propiedad horizontal y las situaciones de comunidad en Cataluña*, Bosch, Barcelona, 2008, p. 309-326.
- VALLE MUÑOZ, José Luis, ARNAIZ RAMOS, Rafael (coords.), *Derechos reales de Cataluña. Comentarios al libro quinto del Código civil de Cataluña*, t. I, Atelier, Barcelona, 2017.