

**12914** *LLEI 15/1995, de 30 de maig, sobre límits del domini sobre immobles per eliminar barreres arquitectòniques a les persones amb discapacitat. («BOE» 129, de 31-5-1995.)*

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.  
Sapiguen: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

### EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'article 49 de la Constitució espanyola estableix com un dels principis que han de regir la política social i econòmica dels poders públics, el de portar a terme una política d'integració de les persones amb discapacitat emparant-les especialment per al gaudi dels drets que el títol I atorga a tots els ciutadans. Entre aquests drets, l'article 47 estableix el de gaudir d'un habitatge digne i adequada. De conformitat amb els dos preceptes constitucionals, la Llei 13/1982, de 7 d'abril, d'integració social dels minusvàlids, s'ocupa de la mobilitat i de les barreres arquitectòniques.

Dins d'aquest marc constitucional, i fent ús de la facultat que l'article 33 de la Constitució li concedeix de delimitar el contingut del dret de propietat, atenent la seva funció social, el legislador ha donat bona mostra de la seva decidida voluntat de facilitar la mobilitat de les persones minusvàlides mitjançant l'eliminació progressiva de les barreres arquitectòniques. En aquesta línia es poden esmentar la Llei 3/1990, de 21 de juny, que modifica la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal, suavitzant el règim d'adopció d'acords per les juntes de propietaris per a la realització d'obres de supressió de barreres arquitectòniques, i la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, que a l'article 24 faculta els arrendataris amb minusvalidesa a efectuar reformes a l'interior de l'habitatge per millorar-ne l'habitabilitat.

Aquesta Llei pretén fer un pas més en aquest camí, ampliar l'àmbit de la protecció i establir un procediment que té com a objectiu que l'interessat i el propietari o la comunitat o mancomunitat de propietaris arribin a un acord sobre la forma d'execució de les obres d'adaptació.

#### Article 1.

1. Aquesta Llei té per objecte, d'acord amb la funció social que ha de complir la propietat, fer efectiu a les persones minusvàlides el dret dels espanyols a gaudir d'un habitatge digne i adequat, de conformitat amb els articles 47 i 49 de la Constitució espanyola i, en conseqüència, amb el que estableix la Llei 13/1982, de 7 d'abril, d'integració social dels minusvàlids.

2. Les obres d'adequació de finques urbanes ocupades per persones minusvàlides que impliquin reformes al seu interior, si estan destinades a usos diferents del de l'habitatge, o modificació d'elements comuns de l'edifici que serveixin de pas necessari entre la finca urbana i la via pública, com ara escales, ascensors, passadissos, portals o qualsevol altre element arquitectònic, o les necessàries per a la instal·lació de dispositius electrònics que afavoreixin la seva comunicació amb l'exterior, s'han de realitzar d'acord amb el que preveu aquesta Llei.

3. Els drets que aquesta Llei reconeix a les persones amb minusvalidesa física, els poden exercir els més grans de setanta anys sense que sigui necessari que acreditin la seva discapacitat amb un certificat de minusvalidesa.

#### Article 2.

1. Són beneficiaris de les mesures que preveu aquesta Llei els qui pateixen d'una minusvalidesa de les descrites a l'article següent i són titulars de finques urbanes en qualitat de propietaris, arrendataris, subarrendataris o usufructuaris, o en són usuaris.

2. Als efectes d'aquesta Llei, es considera usuari el cònjuge, la persona que conviu amb el titular de manera permanent en una relació d'afectivitat anàloga, amb independència de la seva orientació sexual, i els familiars que hi conviu.

També es consideren usuaris els treballadors minusvàlids vinculats per una relació laboral amb el titular.

3. S'exceptuen de l'àmbit d'aplicació d'aquesta Llei les obres d'adequació de l'interior dels habitatges instal·lats pels arrendataris dels habitatges que tenen la condició de minusvàlids o que conviu amb persones que tenen aquesta condició en els termes de l'article 24 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, que es regeixen per aquesta.

#### Article 3.

1. Els titulars i usuaris a què es refereix l'article anterior tenen dret a promoure i portar a terme les obres d'adequació de la finca urbana i dels accessos a aquesta des de la via pública, sempre que hi concorrin els requisits següents:

a) Que el titular o l'usuari de l'habitatge sigui minusvàlid amb una disminució permanent per caminar, pujar escales o salvar barreres arquitectòniques, tant si requereix l'ús de pròtesis o de cadira de rodes, com si no.

b) Que siguin necessàries les obres de reforma a l'interior de la finca urbana o en els passos de comunicació amb la via pública per salvar barreres arquitectòniques, de manera que se'n permeti l'ús adequat i senzill als minusvàlids, sempre que les obres no afectin l'estructura o fàbrica de l'edifici, que no perjudiquin la resistència dels materials utilitzats en la construcció i que siguin raonablement compatibles amb les característiques arquitectòniques i històriques de l'edifici.

2. El compliment dels requisits que estableix el paràgraf anterior s'ha d'acreditar mitjançant les certificacions corresponents oficials del Registre civil o de l'autoritat administrativa competent. La certificació de la condició de minusvàlid, l'ha d'acreditar l'Administració competent.

#### Article 4.

1. El titular o, si s'escau, l'usuari ha de notificar per escrit al propietari, la comunitat o la mancomunitat de propietaris, la necessitat d'executar les obres d'adequació a causa d'una minusvalidesa. S'han d'adjuntar a l'escrit de notificació les certificacions a què es refereix l'article anterior, i també el projecte tècnic detallat de les obres que s'han de dur a terme.

2. En el cas que l'usuari sigui un treballador minusvàlid per compte d'altri i les obres s'hagin de realitzar a l'interior del centre de treball, la notificació a què es refereix el paràgraf anterior s'ha de fer, a més, a l'empresari.

#### Article 5.

En el termini màxim de seixanta dies el propietari, la comunitat o la mancomunitat de propietaris i, si s'escau, l'empresari han de comunicar per escrit al sol·licitant el seu consentiment o la seva oposició raonada a l'execució de les obres; també poden proposar les solucions alternatives que considerin pertinents. En aquest últim cas, el sol·licitant ha de comunicar la seva conformitat o discon-

formatat amb anterioritat a l'exercici de les accions que preveu l'article següent.

Transcorregut aquest termini sense efectuar aquesta comunicació, s'entén consentida l'execució de les obres d'adequació, que es poden iniciar una vegada obtingudes les autoritzacions administratives necessàries.

L'oposició comunicada fora de termini no té eficàcia i no impedeix la realització de les obres.

#### Article 6.

1. Comunicada dins el termini i en la forma assenyals l'oposició a l'execució de les obres d'adequació, o no acceptades les solucions alternatives proposades, el titular o usuari de la finca urbana pot acudir en defensa del seu dret a la jurisdicció civil.

El procediment s'ha de substanciar pels tràmits del judici verbal.

Acreditats els requisits que estableix aquesta Llei mitjançant les certificacions oportunes, el jutge ha de dictar sentència en què reconegui el dret a executar les obres en benefici de les persones discapacitades, i, no obstant això, pot declarar procedent alguna o part de les alternatives proposades per la part demandada.

2. Les sentències dictades en aquests judicis verbals poden ser objecte de recurs de conformitat amb el règim que estableix la Llei d'enjudiciament civil, amb l'única excepció que el recurs d'apel·lació s'ha d'interposar a un sol efecte.

#### Article 7.

Les despeses que originen les obres d'adequació de la finca urbana o dels elements comuns són a càrrec del sol·licitant, sense perjudici de les ajudes, exempcions o sub-

vencions que pugui obtenir, de conformitat amb la legislació vigent.

Les obres d'adequació realitzades queden en benefici de la propietat de la finca urbana.

No obstant això, en el cas de reformes a l'interior, el propietari pot exigir-ne la reposició a l'estat anterior.

#### Disposició addicional única.

Les obres d'adaptació a l'interior dels habitatges, que pretenguin realitzar els usufructuaris amb minusvalideses i les persones de més de setanta anys siguin minusvàlides o no, s'han de sotmetre al règim que preveu l'article 24 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

#### Disposició final única.

Aquesta Llei es dicta a l'empara de l'article 149.1.8a de la Constitució i és 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.

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 30 de maig de 1995.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,  
FELIPE GONZÁLEZ MÁRQUEZ