

ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

§ 5 LEI 15/1995, DO 30 DE MAIO (XEFATURA DO ESTADO), SOBRE LÍMITES DO DOMINIO SOBRE INMOBLES PARA ELIMINAR BARRERAS ARQUITECTÓNICAS ÁS PERSOAS CON DISCA- PACIDADE

(«BOE» núm. 129, do 31 de maio de 1995)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

O artigo 49 da Constitución española establece como un dos principios que deben rexer a política social e económica dos poderes públicos, o de levar a cabo unha política de integración das persoas con discapacidade amparándoas especialmente para o desfrute dos dereitos que o título I lles outorga a todos os cidadáns. Entre estes dereitos, o artigo 47 consagra o de desfrutar dunha vivenda digna e adecuada. En consonancia con ambos os preceptos constitucionais, a Lei 13/1982, do 7 de abril, de integración social dos minusválidos, ocúpase da mobilidade e das barreiras arquitectónicas.

Dentro deste marco constitucional, e facendo uso da facultade que o artigo 33 da Constitución lle concede de delimitar o contido do dereito de propiedade, en atención á súa función social, o lexislador deu xa boa mostra da súa decidida vontade de facilitar a mobilidade das persoas minusválidas mediante a progresiva eliminación das barreiras arquitectónicas. Nesta

§5 liña, cabe citar a Lei 3/1990, do 21 de xuño, que modifica a Lei 49/1960, do 21 de xullo, de propiedade horizontal, suavizando o réxime de adopción de acordos polas xuntas de propietarios para a realización de obras de supresión de barreiras arquitectónicas, e a Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, que no seu artigo 24 faculta os arrendatarios con minusvalidez para efectuaren reformas no interior da vivenda para mellorar a súa habitabilidade.

Esta lei tenta dar un paso máis neste camiño, ampliando o ámbito da protección e establecendo un procedemento que ten como obxectivo que o interesado e o propietario ou a comunidade ou mancomunidade de propietarios cheguen a un acordo sobre a forma de execución das obras de adaptación.

Artigo 1. 1. Esta lei ten por obxecto, de acordo coa función social que debe cumprir a propiedade, facer efectivo ás persoas minusválidas o dereito dos españois a desfrutaren dunha vivenda digna e adecuada, de conformidade cos artigos 47 e 49 da Constitución española e, en consecuencia, co establecido na Lei 13/1982, do 7 de abril, de integración social dos minusválidos (1).

(1) A citada lei foi publicada no «Boletín Oficial del Estado» número 103, do 30 de abril de 1982.

Véxanse os seus artigos 54 a 61.

Respecto ás medidas mínimas sobre accesibilidade nos edificios de nova planta, véxase o Real decreto 556/1989, do 19 de maio («BOE» núm. 122, do 23 de maio).

Véxase, así mesmo, a Lei 51/2003, do 2 de decembro («BOE» núm. 289, do 3 de decembro; suplemento en lingua galega núm. 1, do 1 de xaneiro de 2004), de igualdade de oportunidades, non-discriminación e accesibilidade universal das persoas con discapacidade.

Pola súa parte, as comunidades autónomas publicaron as seguintes normas sobre accesibilidade e barreiras arquitectónicas:

País Vasco: Lei 20/1997, do 4 de decembro («BOPV» núm. 246, do 24 de decembro), para a promoción da accesibilidade, e Decreto 68/2000, do 11 de abril («BOPV» núm. 110, do 12 de xuño), polo que se aproban as normas técnicas sobre condicións de accesibilidade dos contornos urbanos, espazos públicos, edificacións e sistemas de información e comunicación.

Cataluña: Lei 20/1991, do 25 de novembro («DOGC» núm. 1.526, do 25 de novembro), de promoción da accesibilidade e de supresión de barreiras arquitectónicas, modificada polo Decreto legislativo 6/1994, do 13 de xullo («DOGC» núm. 1.926, do 27 de xullo) e desenvolvida polo Decreto 135/1995, do 24 de marzo («DOGC» núm. 2.043, do 28 de abril), do cal o seu capítulo VI foi derrogado polo Decreto 204/1999, do 27 de xullo («DOGC» núm. 2.944, do 3 de agosto).

Galicia: Lei 8/1997, do 20 de agosto («DOG» núm. 166, do 29 de agosto), de accesibilidade e supresión de barreiras na Comunidade Autónoma de Galicia, e o seu

2. As obras de adecuación de predios urbanos ocupados por persoas minusválidas que impliquen reformas no seu interior, se están destinadas a usos distintos do da vivenda, §5

Regulamento de desenvolvemento e execución, aprobado polo Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro («DOG» núm. 41, do 29 de febreiro).

Andalucía: Decreto 72/1992, do 5 de maio («BOJA» núm. 44, do 23 de maio), polo que se aproban as normas técnicas para a accesibilidade e a eliminación de barreiras arquitectónicas, urbanísticas e no transporte en Andalucía.

Principado de Asturias: Lei 5/1995, do 6 de abril («BOPA» núm. 89, do 19 de abril), de promoción da accesibilidade e de supresión de barreiras, e o seu regulamento, aprobado polo Decreto 37/2003, do 22 de maio («BOPA» núm. 134, do 11 de xuño).

Cantabria: Lei 3/1996, do 24 de setembro («BOC» núm. 198, do 2 de outubro), sobre accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, urbanísticas e da comunicación.

La Rioja: Lei 5/1994, do 19 de xullo («BOR» núm. 91, do 23 de xullo), de supresión de barreiras arquitectónicas e promoción de accesibilidade, e o seu regulamento, aprobado polo Decreto 19/2000, do 28 de abril («BOR» núm. 64, do 20 de maio).

Región de Murcia: Lei 5/1995, do 7 de abril («BORM» núm. 102, do 4 de maio), de condicións de habitabilidade en edificios de vivendas e promoción da accesibilidade xeral.

Comunidade Valenciana: Lei 1/1998, do 5 de maio («DOGV» núm. 3.237, do 7 de maio), de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, urbanísticas e da comunicación, modificada polas Leis 9/2001, do 27 de decembro («DOGV» núm. 4.158, do 31 de decembro) e 12/2003, do 10 de abril («DOGV» núm. 4.479, do 11 de abril), e desenvolvida polo Decreto 39/2004, do 5 de marzo («DOGV» núm. 4.709, do 10 de marzo).

Aragón: Lei 3/1997, do 7 de abril («BOA» núm. 44, do 18 de abril), para a mellora da accesibilidade e da supresión das barreiras arquitectónicas, desenvolvida polo Decreto 19/1999, do 9 de febreiro («BOA» núm. 31, do 15 de marzo).

Castilla-La Mancha: Lei 1/1994, do 24 de maio («DOCM» núm. 32, do 24 de xuño), de accesibilidade e eliminación de barreiras.

Canarias: Lei 8/1995, do 6 de abril («BOCA» núm. 50, do 6 de abril), de accesibilidade e supresión de barreiras físicas e da comunicación.

Navarra: Lei foral 4/1988, do 11 de xullo («BON» núm. 86, do 15 de xullo), sobre supresión de barreiras físicas e sensoriais, modificada pola Lei foral 22/2003, do 25 de marzo («BON» núm. 41, do 2 de abril).

Extremadura: Lei 8/1997, do 18 de xuño («DOE» núm. 77, do 3 de xullo), de promoción da accesibilidade en Extremadura, modificada polo artigo 17 da Lei 6/2002, do 27 de xuño («DOE» núm. 85, do 23 de xullo), de medidas de apoio en materia de autopromoción de vivendas, accesibilidade e solo, e o seu regulamento, aprobado polo Decreto 8/2003, do 28 de xaneiro («DOE» núm. 22, do 20 de febreiro).

Illes Balears: Lei 3/1993, do 4 de maio («BOCAIB» núm. 62, do 20 de maio), para a mellora da accesibilidade e da supresión das barreiras arquitectónicas, e o seu regulamento, aprobado polo Decreto 20/2003, do 28 de febreiro («BOCAIB» núm. 36, do 18 de marzo).

Comunidade de Madrid: Lei 8/1993, do 22 de xuño («BOCM» núm. 152, do 29 de xuño), de promoción da accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas, que foi obxecto de diversas modificacións, e Regulamento de desenvolvemento do réxime sancionador, aprobado polo Decreto 71/1999, do 20 de maio («BOCM» núm. 125, do 28 de maio).

§5 ou modificación de elementos comúns do edificio que sirvan de paso necesario entre o predio urbano e a vía pública, tales como escaleiras, ascensores, corredores, portais ou calquera outro elemento arquitectónico, ou as necesarias para a instalación de dispositivos electrónicos que favorezan a súa comunicación co exterior, realizaranse de acordo co establecido nesta lei.

3. Os dereitos que esta lei lles reconece ás persoas con minusvalidez física poderán ser exercidos polos maiores de setenta anos sen que sexa necesario acreditar a súa discapacidade con certificado de minusvalidez.

Art. 2. 1. Serán beneficiarios das medidas previstas nesta lei os que, padecendo unha minusvalidez das descritas no artigo seguinte, sexan titulares de predios urbanos en calidade de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios ou usufrutuarios, ou sexan usuarios deles.

2. Para os efectos desta lei considérase usuario o cónxuxe, a persoa que conviva co titular de forma permanente en análoga relación de afectividade, con independencia da súa orientación sexual, e os familiares que con el convivan.

Igualmente, consideraranse usuarios os traballadores minusválidos vinculados por unha relación laboral co titular.

3. Quedan exceptuadas do ámbito de aplicación desta lei as obras de adecuación do interior das vivendas instadas polos arrendatarios delas que teñan a condición de minusválidos ou que convivan con persoas que teñan esta condición nos termos do artigo 24 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, que se rexerán por esta (2).

Castilla y León: Lei 3/1998, do 24 de xuño («BOCL» núm. 123, do 1 de xullo), de accesibilidade e supresión de barreiras, modificada nos seus artigos 45, 46 e disposición derradeira 1.ª pola Lei 11/2000, do 28 de decembro («BOCL» núm. 251, do 30 de decembro), de medidas económicas, fiscais e administrativas.

(2) O mencionado artigo 24 da Lei de arrendamentos urbanos dispón:

«24. *Arrendatarios con minusvalidez.*—1. O arrendatario, logo de notificación escrita ao arrendador, poderá realizar na vivenda as obras que sexan necesarias para adecuar esta á súa condición de minusválido ou á do seu cónxuxe ou da persoa con quen conviva de forma permanente en análoga relación de afectividade, con independencia da súa orientación sexual, ou á dos familiares que con el convivan.

Art. 3. 1. Os titulares e usuarios aos que se refire o artigo anterior terán dereito a promover e levar a cabo as obras de adecuación do predio urbano e dos accesos a el desde a vía pública (3), sempre que concorran os seguintes requisitos:

a) Ser o titular ou o usuario da vivenda minusválido con diminución permanente para andar, subir escaleiras ou salvar barreiras arquitectónicas, precise ou non o uso de prótese ou de cadeira de rodas.

b) Seren necesarias as obras de reforma no interior do predio urbano ou nos pasos de comunicación coa vía pública para salvar barreiras arquitectónicas, de modo que se permita o seu adecuado e fácil uso por minusválidos, sempre que as obras non afecten a estrutura ou fábrica do edificio, que non menoscaben a resistencia dos materiais empregados na construción e que sexan razoablemente compatibles coas características arquitectónicas e históricas do edificio.

2. O cumprimento dos requisitos establecidos no parágrafo anterior acreditarase mediante as correspondentes certificacións oficiais do Rexistro Civil ou da autoridade administrativa competente. A certificación da condición de minusválido será acreditada pola Administración competente.

Art. 4. 1. O titular ou, se é o caso, o usuario notificaralle por escrito ao propietario, á comunidade ou á mancomunidade de propietarios a necesidade de executar as obras de adecuación por causa de minusvalidez. Xuntaranse ao escrito de notificación as certificacións a que se refire o artigo anterior, así como o proxecto técnico detallado das obras que se van realizar.

2. No caso de que o usuario sexa traballador minusválido por conta allea e as obras se teñan que realizar no interior do centro de traballo, a notificación a que se refire o parágrafo anterior realizarase, ademais, ao empresario.

Art. 5. No prazo máximo de sesenta días, o propietario, a comunidade ou a mancomunidade de propietarios e, se é o

2. O arrendatario estará obrigado, ao termo do contrato, a repor a vivenda ao estado anterior, se así o exige o arrendador.»

Véxase a disposición adicional única desta lei.

(3) Véxase a norma 1.^a do artigo 17 da Lei de propiedade horizontal (§ 1).

§5 caso, o empresario comunicaranlle por escrito ao solicitante o seu consentimento ou a súa oposición razoada á execución das obras; tamén poderán propor as solucións alternativas que consideren pertinentes. Neste último suposto, o solicitante deberá comunicar a súa conformidade ou desconformidade con anterioridade ao exercicio das accións previstas no artigo seguinte.

Transcorrido o prazo sen efectuar a expresada comunicación, entenderase consentida a execución das obras de adecuación, que se poderán iniciar unha vez obtidas as autorizacións administrativas precisas.

A oposición comunicada fóra de prazo carecerá de eficacia e non impedirá a realización das obras.

Art. 6. 1. Comunicada no tempo e forma sinalados a oposición á execución das obras de adecuación, ou non aceptadas as solucións alternativas propostas, o titular ou usuario do predio urbano poderá acudir en defensa do seu dereito á xurisdición civil.

O procedemento substanciarase polos trámites do xuízo verbal (4).

Acreditados os requisitos establecidos nesta lei, mediante as oportunas certificacións, o xuíz ditará sentenza recoñecendo o dereito a executar as obras en beneficio das persoas discapacitadas, podendo, non obstante, declarar procedente algunha ou parte das alternativas propostas pola parte demandada.

2. As sentenzas ditadas nestes xuízos verbais serán impugnables conforme o réxime establecido na Lei de axuízamento civil, coa única excepción de que o recurso de apelación se interporá nun só efecto (5).

(4) Véxanse os artigos 437 a 447 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro («BOE» núm. 7, do 8 de xaneiro; suplemento en lingua galega núm. 3, do 9 de febreiro).

Téñase en conta que os artigos 437, 438, 440 e 447 foron modificados pola Lei 23/2003, do 10 de xullo («BOE» núm. 165, do 11 de xullo; suplemento en lingua galega núm. 10, do 1 de agosto de 2003), de garantías na venda de bens de consumo.

(5) Véxanse os artigos 451 a 467 da Lei de axuízamento civil do 7 de xaneiro do 2000.

Téñase en conta que o artigo 463 foi modificado pola Lei 22/2003, do 9 de xullo («BOE» núm. 164, do 10 de xullo; suplemento en lingua galega núm. 10, do 1 de agosto), concursal.

Art. 7. Os gastos que orixinen as obras de adecuación do predio urbano ou dos seus elementos comúns correrán a cargo do solicitante delas, sen prexuízo das axudas, exencións ou subvencións que poida obter, de conformidade coa lexislación vixente. **§5**

As obras de adecuación realizadas quedarán en beneficio da propiedade do predio urbano.

Non obstante, no caso de reformas no interior, o propietario poderá exixir a súa reposición ao estado anterior.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única. As obras de adaptación no interior das vivendas que pretendan realizar os usufrutuarios con algún tipo de minusvalidez e as persoas maiores de setenta anos, sexan ou non minusválidas, someteranse ao réxime previsto no artigo 24 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos.

DISPOSICIÓN DERRADEIRA

Única. Esta lei dítase ao abeiro do artigo 149.1.8.^a da Constitución e será de aplicación en defecto das normas dadas polas comunidades autónomas en exercicio das súas competencias en materia de dereito civil, foral ou especial, de conformidade co establecido nos estatutos de autonomía.

