



# BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

# CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## VI LEGISLATURA

Serie B:  
PROPOSICIONES DE LEY

15 de diciembre de 1997

Núm. 78-9

### ENMIENDAS

#### 122/000062 Por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES de las enmiendas presentadas en relación con la Proposición de Ley por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (núm. expte. 122/000062).

Palacio del Congreso de los Diputados, 10 de diciembre de 1997.—El Presidente del Congreso de los Diputados, **Federico Trillo-Figueroa Martínez-Conde**.

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, se presentan las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley, por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (núm. expte. 122/000062).

Palacio del Congreso de los Diputados, 13 de noviembre de 1997.—**Pablo Castellano Cardalliaguet**, Diputado del Grupo Parlamentario Federal IU.—**Rosa Aguilar Rivero**, Portavoz del Grupo Parlamentario Federal IU.

#### ENMIENDA NÚM. 1

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Federal IU.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero, apartado 1

De adición.

Se añade «in fine» al segundo párrafo:

«..., asimismo deberá hacer uso de los elementos comunes según lo establecido en las leyes, los estatutos de la comunidad o los acuerdos de ésta y en ningún caso podrá incurrir en uso abusivo de los mismos ni en la ocupación indebida de éstos.»

#### MOTIVACIÓN

Evitar la impunidad de ciertos abusos.

#### ENMIENDA NÚM. 2

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Federal IU.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero, apartado 4

De adición.

Se añade un párrafo nuevo:

«El presidente de la comunidad y en su caso el administrador, están expresamente facultados para solicitar el auxilio de la autoridad local competente para dar cumplimiento a lo dispuesto en los estatutos o en los acuerdos de la comunidad, en todo lo relativo a la defensa de la posesión de los elementos comunes y su uso por todos los copropietarios y en consecuencia a impedir el uso abusivo de los mismos.»

## MOTIVACIÓN

Dar solución inmediata a situaciones como la ocupación de plazas de garaje que no son de titularidad del ocupante y se pueda solicitar por ejemplo la grúa municipal que retire el vehículo.

## ENMIENDA NÚM. 3

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Federal IU.**

## ENMIENDA

Al artículo primero, apartado 4

De adición.

Se añade in fine:

«En nombre de los menores o incapacitados judicialmente que sean propietarios, actuará su representante legal, que disfrutará de los derechos de elector y elegible, de los mismos derechos gozará el usufructuario.»

## MOTIVACIÓN

Se dan casos en que la propiedad recae sobre menores e incapacitados, con lo que pese a ser propietarios no pueden ejercer los derechos de la Ley, lo que hace necesario que como acontece en otros países sus representantes legales puedan actuar en su nombre y representación, pues de lo contrario sus derechos quedan sin contenido efectivo. Asimismo debe recogerse la situación de usufructuario por cuanto es la forma más próxima al dominio.

## ENMIENDA NÚM. 4

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Federal IU.**

## ENMIENDA

De adición.

Se crea un artículo Tercero nuevo:

«Artículo Tercero

Se crea una nueva disposición adicional en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

Disposición Adicional

El ejercicio de los derechos y obligaciones contenidos en la presente ley podrá realizarse mediante la intervención del representante legal, cuando el propietario sea me-

nor de edad o se encuentre incapacitado judicialmente, asimismo gozarán de dichos derechos los usufructuarios.»

## MOTIVACIÓN

Se dan casos en que la propiedad recae sobre menores e incapacitados, con lo que pese a ser propietarios no pueden ejercer los derechos de la Ley, lo que hace necesario que como acontece en otros países sus representantes legales puedan actuar en su nombre y representación, pues de lo contrario sus derechos quedan sin contenido efectivo. Por otro lado, en el derecho comparado se reconocen estos derechos a los usufructuarios.

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria, al amparo de lo establecido en el artículo 110 del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas, a la Proposición de Ley por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, presentada por el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).

Madrid, 2 de diciembre de 1997.—**Luis Mardones Sevilla**, Diputado del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria.—**José Carlos Mauricio Rodríguez**, Portavoz del Grupo Parlamentario de Coalición Canaria.

## ENMIENDA NÚM. 5

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Coalición Canaria.**

## ENMIENDA

Al artículo primero, punto 2 «quinta»

De supresión del segundo párrafo.

## JUSTIFICACIÓN

En edificios nuevos es posible que no sea necesaria ninguna obra hasta después de 20 años; y para entonces ese 5% acumulado, año tras año, puede suponer una cifra cuya administración es muy probable que cree problemas. Además no está prevista la acción judicial contra quienes incumplan esta norma, incluidas las propias comunidades de propietarios.

## ENMIENDA NÚM. 6

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Coalición Canaria.**

## ENMIENDA

Al artículo primero, punto 2 «quinta»

De adición de un último párrafo del siguiente tenor:

«Para la aplicación de las reglas precedentes, se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, excepto en el caso del uso del ascensor cuando éste no facilite el acceso al piso o local desde la planta baja o garaje.»

#### JUSTIFICACIÓN

Se da el caso, en comunidades con calefacción central, que un vecino pide que no se le cobren los gastos de calefacción, porque prefiere ponerla individual. Y algunos que viven en el primero o segundo piso quieren eludir los gastos de ascensor porque dicen que no lo usan. En cambio, hay comunidades y hasta jueces que exigen el pago de los gastos de ascensor a pisos bajos y locales, que no tienen posibilidad de usarlos, porque dicen que el ascensor les supone una revalorización.

#### ENMIENDA NÚM. 7

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Coalición**  
**Canaria.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero, punto 4

De modificación.

Se propone la siguiente redacción:

«4. El artículo 12 queda redactado de la forma siguiente:

Son órganos de gobierno de la comunidad, la junta de propietarios, el presidente de la comunidad, el administrador y el secretario.

Los propietarios nombrarán entre ellos, mediante elección, turno rotatorio o sorteo, un presidente que representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten. Al mismo tiempo, la comunidad podrá nombrar vicepresidentes primero y segundo que sustituirán al presidente en caso de enfermedad, ausencia o cualquier otra causa justificada. Los vicepresidentes prestarán al presidente la colaboración que éste les solicite.

En caso de demanda a la comunidad o citación judicial a su presidente, éste podrá delegar en el propietario que mejor conozca el asunto de que se trate.

El presidente actuará al propio tiempo como secretario y administrador si los estatutos no determinan o los propietarios no acuerdan elegir a otras personas para desempeñar dichos cargos, que, a su vez, podrán recaer en una misma persona.

El administrador o el secretario-administrador podrá ser un profesional que no pertenezca a la comunidad, y

en este caso se encomendará el cargo a un administrador de fincas colegiado.

Estos nombramientos se harán por un año prorrogable, por acuerdo o tácitamente, por períodos iguales, con limitación de cuatro prórrogas seguidas para el presidente.

Los nombramientos podrán, en todo caso, ser removidos en junta extraordinaria de propietarios convocada al efecto.

No obstante, cuando el número de propietarios de pisos o locales en un edificio no exceda de cuatro, podrán acogerse, si expresamente así lo convienen en los estatutos, al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil.»

#### JUSTIFICACIÓN

La Ley vigente y la propuesta de *Convergència i Unió* deja toda la responsabilidad en el presidente, sin más apoyo de los restantes propietarios que el que le puedan dar en una Junta previamente convocada. Según la propuesta podrá haber «otros órganos de gobierno pero sin menoscabo, respecto de terceros, de las funciones que atribuye la Ley a los órganos de gobierno». O sea que un vicepresidente siempre estaría por debajo del administrador contratado por la comunidad. Por ese motivo y para facilitar la aceptación del cargo de presidente, prevemos el nombramiento de los vicepresidentes que puedan colaborar con el presidente en todo momento. También proponemos que el presidente, en caso de juicio, sobre todo cuando reciba citación para declarar ante el juez, pueda delegar en el copropietario que mejor conozca el tema; muchas veces esa persona era el presidente cuando se iniciaron las actuaciones judiciales. Entendemos que el cargo de presidente no puede ser obligatorio, y mucho menos con la intervención de un juez, porque ello supondría una invitación a despreocuparse de la comunidad.

Si las juntas se han de celebrar al menos una vez al año, los presidentes deben ser nombrados por acuerdo, aunque el acuerdo tácito puede valer. Pero el presidente no debe estar en el cargo más de cuatro o cinco años seguidos, para evitar los casos de presidentes que se instalan en el cargo durante veinte o más años, con el apoyo de unos pocos, la indiferencia de la mayoría y el desacuerdo de otros.

#### ENMIENDA NÚM. 8

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Coalición**  
**Canaria.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero, punto 5. Primera

De modificación del primero párrafo.

Se propone el siguiente texto:

«Primera. Será necesario el voto de las tres quintas partes del total de los propietarios para la validez de los que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos. O que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de personas con minusvalía, o cuando se refieran al establecimiento del servicio de ascensor, así como a la creación o suspensión del servicio de portería, conserjería o vigilancia.»

#### JUSTIFICACIÓN

La exigencia de unanimidad para la adopción de acuerdos que impliquen la modificación de reglas contenidas en el título de propiedad o en los estatutos, imposibilita la corrección de irregularidades como la siguiente: Los coeficientes de propiedad los fija siempre el constructor del edificio, sin intervención de los futuros propietarios. Así ocurre que los constructores, sin observar las normas prevenidas en el artículo 5 de la Ley 49/1960, acostumbran a fijar una cuota muy inferior a los locales comerciales, para obtener mayor precio o facilitar su venta; o porque los reservan para sí como oficinas o almacenes. Esta irregularidad nunca podrá ser corregida si se mantiene la exigencia de unanimidad para tomar el acuerdo. Podría exigirse que el acuerdo fuera ratificado por el juez en el juicio oral, aunque ya se encargarán los «afectados» de ir al juez si consideran que el acuerdo es injusto.

#### ENMIENDA NÚM. 9

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Coalición**  
**Canaria.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero, punto 6

De adición.

Añadir dos párrafos nuevos, del siguiente tenor:

«Antes de transcurridos treinta días desde la recepción del acta, los asistentes a la junta podrán mostrar, por escrito, su desacuerdo con la redacción de la misma y con la imprecisión o errores de la transcripción de los acuerdos.

El acta debe ser remitida a los propietarios antes de transcurrido un mes de la fecha de celebración de la junta.»

#### JUSTIFICACIÓN

Algunas actas no son un modelo de precisión y ecuanimidad, incluyen discusiones irrelevantes y omiten otras de interés cuando no reflejan opiniones personales del redactor del acta, o hacen una mala transcripción de los acuer-

dos adoptados. O hacen pasar por acuerdos algunas opiniones de la mayoría, o del propio redactor, que no fueron previstas en el orden del día de la junta de propietarios.

Las actas deben ser remitidas con prontitud, y no a los nueve meses de la junta.

#### ENMIENDA NÚM. 10

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Coalición**  
**Canaria.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero, punto 8, apartado 2

De modificación.

Se propone el siguiente texto:

«2. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente, en primer lugar, y del secretario de la junta.»

#### JUSTIFICACIÓN

El acta no se debe pasar a limpio sin el visto bueno, previo, del presidente de la comunidad, que es quien responde ante la junta. El secretario de la junta es sólo el transcriptor.

Si se dan diez días de plazo para cerrar el acta, sobra la indicación de que puede hacerse al terminar la junta. Esa es una decisión que corresponde a los asistentes a la junta, y que la ley no debe precisar con tanto detalle. No obstante, entendemos que el plazo para la redacción del acta debe figurar en el artículo 16 de la Ley, como hemos señalado anteriormente.

#### ENMIENDA NÚM. 11

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Coalición**  
**Canaria.**

#### ENMIENDA

Al artículo segundo

De modificación.

Se propone el siguiente texto:

«El garaje y los pisos o locales comerciales susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, podrán agruparse, constituyendo una entidad propia, para los asuntos que les sean específicos, con independencia del resto de la comunidad, nombrando sus propios repre-

sentantes en sus relaciones con la comunidad, derivadas de su condición de copropietarios.»

JUSTIFICACIÓN

Lo que en realidad dice este artículo es que los garajes y galerías comerciales, situados en un edificio que tiene otros copropietarios, pueden agruparse en una Entidad aparte para los asuntos que les sean propios, con independencia de los que competen a la comunidad de propietarios del edificio, con la que pueden relacionarse mediante un solo representante.

Tal como está expresado en el artículo 396 del Código Civil, resulta un poco farragoso.

ENMIENDA NÚM. 12

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Coalición Canaria.**

ENMIENDA

A la Disposición Adicional

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Por los motivos señalados en la nuestra primera enmienda. Y, además, el importe anual de ese 5% en toda la Comunidad Autónoma sería enorme, y más si se acumula año tras año, con la consiguiente alegría de bancos y cajas de ahorro; e incluso de las autoridades que tuviesen la tentación de exigir la inversión de esos importes en deuda pública.

El Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al amparo de lo establecido en el artículo 109 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presenta las siguientes enmiendas al articulado a las Proposiciones de Ley (B-78 y B-80) por las que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Palacio del Congreso de los Diputados, 3 de diciembre de 1997.— El Portavoz, **Iñaki Mirena Anasagasti Olabeaga.**

ENMIENDA NÚM. 13

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).**

ENMIENDA

Al artículo 1.º1

De modificación.

Se propone la sustitución del vocablo «párrafo» por: «número».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 14

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).**

ENMIENDA

Al artículo 1.º2

De modificación.

Se propone la sustitución del vocablo «párrafo» por: «número».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 15

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).**

ENMIENDA

Al artículo 1.º3, párrafo tercero

De modificación.

Texto que se propone:

«En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras y su necesidad podrá solicitarse arbitraje vinculante de la respectiva Cámara de la Propiedad Urbana u Organismo que la sustituya en cada Comunidad Autónoma.»

JUSTIFICACIÓN

A través de las Cámaras de la Propiedad Urbana o de Organismos con igual cualificación en materia de propiedad horizontal, creados al efecto por las diferentes Comunidades Autónomas, puede establecerse de hecho la comunicación personal entre los enfrentados en el conflicto, y obtener ambos conjuntamente el asesoramiento objetivo, que, sin género alguno de dudas, provocaría la

resolución extrajudicial de un considerable número de conflictos que en esta materia se agravan por estar cargados de implicaciones subjetivas

Ello supondría una disminución considerable del número de pleitos y la consiguiente descongestión de los Juzgados, aplicando al efecto el procedimiento establecido en la Ley 36/1988, de 5 de diciembre, de Arbitraje.

---

#### ENMIENDA NÚM. 16

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Vasco**  
**(EAJ-PNV).**

#### ENMIENDA

Al artículo 1.º4

De modificación del párrafo quinto del artículo 12 propuesto.

Texto que se propone:

«El administrador o secretario-administrador podrá no pertenecer a la comunidad de propietarios.»

#### JUSTIFICACIÓN

Se mantiene en este apartado del artículo 12, referido al administrador o secretario administrador, el texto del artículo 12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, toda vez que no hay razón para excluir de esa función a cualquier pariente del copropietario a quien por turno corresponda la administración o a otra persona que cuente con la confianza de la propiedad, por el hecho de no ser administrador de fincas colegiado. Resulta evidente que ese pariente del propietario que le sustituye en la función de administrador o esa persona de la confianza de la propiedad que atiende ese cometido no debe ser confundido con un profesional administrador de fincas colegiado en orden a imputarle la comisión de un delito de usurpación de funciones.

---

#### ENMIENDA NÚM. 17

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Vasco**  
**(EAJ-PNV).**

#### ENMIENDA

Al artículo 1.º10

De modificación.

Se añade en el punto 2 del artículo 22 nuevo:

«Salvo el procedimiento especial de equidad previsto en el artículo 16 de esta Ley, las demás acciones basadas en los derechos y obligaciones que esta Ley reconoce se tramitarán por el procedimiento de juicio verbal, cualquiera que fuere la cuantía litigiosa. El litigante vencido estará obligado a pagar los derechos y suplidos del Procurador y los honorarios del Abogado de la parte que hubiere obtenido el pronunciamiento, aunque su intervención no sea preceptiva.»

#### JUSTIFICACIÓN

El pretender que el litigante pueda, si no es profesional del Derecho, valerse sin asistencia de Procurador y de Letrado (aun cuando teóricamente no sea preciso) en juicios que rebasan en muchos casos, por su complejidad y trascendencia económica, los de un declarativo ordinario de menor cuantía, es totalmente quimérico e ilusorio. El no comprender en las costas los derechos de aquél ni los honorarios de éste, suprime los efectos de la condena en costas y supone una injusta ventaja o beneficio a quien ha incumplido sus obligaciones.

---

#### ENMIENDA NÚM. 18

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Vasco**  
**(EAJ-PNV).**

#### ENMIENDA

Al artículo segundo

De modificación.

Se añade «miradores» a continuación del término «barandillas» incluido en el texto que se propone.

#### JUSTIFICACIÓN

Se mejora así la relación de elementos de fachada contenida en el texto propuesto, sobre los que en la práctica vienen produciéndose constantes discusiones en el seno de las comunidades de propietarios, en detrimento de la adecuada conservación de los edificios.

---

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista tengo el honor de dirigirme a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal del Grupo Parlamentario Convergència i Unió (núm. expte. 122/000062).

Palacio del Congreso de los Diputados, 2 de diciembre de 1997.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, **Juan Manuel Eguiagaray Ucelay.**

**ENMIENDA NÚM. 19**

**PRIMER FIRMANTE:  
Grupo Socialista.**

**ENMIENDA**

A la Exposición de Motivos

De adición.

Se añade, al final de la Exposición de Motivos el texto siguiente:

«La amplia difusión en nuestro país del régimen de propiedad sobre la vivienda así como el hecho de la considerable frecuencia con que el promotor acomete proyectos que implican no sólo a una edificación sino a varias con la consiguiente existencia de elementos que por su naturaleza o destino, en algunos casos incluso por la determinación voluntaria de los ulteriores adquirentes, son comunes a diversas edificaciones autónomas en lo demás, hace urgente la regulación de los mismos.

Ciertamente que el artículo 392 del Código Civil establece legalmente la existencia del régimen de comunidad siempre que un derecho pertenece proindiviso a varias personas pero no lo es menos que la regulación que se contiene en los artículos 392 a 406 es tan insuficiente que el propio artículo citado en primer lugar los considera tan sólo aplicables en defecto de contrato o disposición especial y que la disposición especial por antonomasia, la Ley de Propiedad Horizontal, en lo que a las viviendas o locales se refiere considera que su régimen es preferente al título III del libro II del Código Civil, de manera que en el artículo 12 in fine de aquella sólo remite al artículo 398 y aun así en el caso residual de que el número de propietarios de pisos o locales no exceda de cuatro.

Por otra parte, los artículos 400, 401 y 404 e incluso el propio supuesto de conversión en copropiedad ordinaria del número 2.º del artículo 21 de esta Ley de Propiedad Horizontal suscitan enormes dificultades en cuanto a la posibilidad de ejercitar la división sobre los elementos comunes cuando éstos son inmuebles que cumplen una función de utilidad colectiva.

Precisamente es esa función la que hace conveniente que se apliquen a ellos los principios generales que contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal.»

**MOTIVACIÓN**

Mencionar en la Exposición de Motivos, todas las materias reguladas en la Ley.

**ENMIENDA NÚM. 20**

**PRIMER FIRMANTE:  
Grupo Socialista.**

**ENMIENDA**

Al artículo primero, apartado 1 (nuevo)

De adición.

Añadir al artículo primero de la Proposición un nuevo apartado que se numera como 1, con la modificación correlativa de los posteriores apartados, con el texto siguiente:

«1. El texto del párrafo tercero del artículo 7, quedará redactado como sigue:

Al propietario y al ocupante del piso les está prohibido desarrollar en él o en el resto del inmueble, actividades no permitidas en los estatutos y normas de régimen interior, dañosas para la finca, o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.»

**MOTIVACIÓN**

Objetivar mejor la redacción actual.

**ENMIENDA NÚM. 21**

**PRIMER FIRMANTE:  
Grupo Socialista.**

**ENMIENDA**

Al artículo primero, 1

De modificación.

Sustituir el texto del apartado 1, que pasará a ser apartado 2 del artículo primero por el siguiente:

«2. La regla 1.ª del artículo 9, quedará redactado como sigue:

1.ª Respetar las instalaciones generales y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo, así como las instalaciones en provecho de otro propietario, estén o no incluidas en su piso o local, haciendo un uso adecuado de manera que no se causen daños ni desperfectos.»

**MOTIVACIÓN**

Incluir expresamente las instalaciones generales, en coherencia con la reforma del artículo 396 del Código Civil.

**ENMIENDA NÚM. 22**

**PRIMER FIRMANTE:  
Grupo Socialista.**

**ENMIENDA**

Al artículo primero, 2 bis (nuevo)

De adición.

Añadir en el artículo primero un nuevo apartado 2 bis con el texto siguiente:

«2 bis. Se suprime el inciso “..., acordadas por las cuatro quintas partes de los propietarios en las condiciones previstas en el artículo siguiente”, en la regla 3.<sup>a</sup> del artículo 9.»

#### MOTIVACIÓN

Al referirse a reparaciones y servidumbres necesarias resulta equívoca la remisión al artículo 10 que trata de las obras de carácter voluntario, de mejora u ornato.

Resulta además injusto que en todas las demás materias de importancia inferior, salvo aquellas en que se exige la unanimidad o las tres quintas partes baste con la mayoría mientras que en éstas se exige los cuatro quintos.

---

#### ENMIENDA NÚM. 23

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Socialista.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero, 2

De modificación.

Sustituir el apartado 2, que pasará a ser 2 ter, del artículo primero por el siguiente:

«2 ter. La regla 5.<sup>a</sup>, párrafos 2.º y 3.º, del artículo 9 quedarán redactados como sigue:

“Cada propietario estará obligado a la constitución de un seguro o fondo de reserva que como mínimo tenga por objeto la realización inmediata del pago de los gastos generales. La suma asegurada no será inferior al 5% ni superior al 10% del promedio de los presupuestos de gastos generales ordinarios o extraordinarios aprobados en los últimos cinco años. Esta garantía mínima se mantendrá constante y se prorrateará entre los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas o coeficientes de propiedad.

Éstos acordarán en su primera reunión la forma de cumplir la obligación mencionada así como cualesquiera otras medidas complementarias de la misma.

Al pago de estos gastos producidos o devengados en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente estará afecto al piso o local cualquiera que fuese el propietario actual y el título de su adquisición, siendo este crédito a favor de la comunidad de propietarios preferente a cualquier otro, sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.

En la escritura, o documento público inscribible que la sustituya, por los que se transmita el piso o local deberá

incorporarse certificación del acuerdo de la junta expedida por el secretario o quien haga sus veces con la aprobación, en su caso del Presidente, acreditativa de hallarse al corriente en el pago de gastos, o bien, expresar los que adeudase. Dicha certificación será exigida por el autorizante del documento de transmisión de quien debe aprobarla y habrá de emitirse en el plazo máximo de ocho días desde que se recibiera su solicitud fehaciente. El transmitente a título oneroso quedará sujeto a la obligación legal de saneamiento por la carga no aparente de los gastos a cuyo pago esté afecto el piso o local”.

#### MOTIVACIÓN

El pago de los gastos generales, es un elemento vital para el funcionamiento tanto de la Comunidad como para el de los pisos o locales que la conforman. Los procedimientos judiciales por sumarios y rápidos que resultasen no son suficiente respuesta cuando en muchos casos, como el de las reparaciones urgentes requieren la existencia de un metálico líquido y un pago inmediato. Para ello se arbitran dos vías, la del seguro y la del fondo a opción de la comunidad. Ambas pueden con carácter facultativo ir más allá de la obligación mínima que se impone, que se limita a un porcentaje sobre el promedio no de las reparaciones sino de cualesquiera gastos ordinarios y extraordinarios obtenidos por el análisis histórico de los últimos cinco años.

Con respecto a la hipoteca legal tácita de la deuda del último año se ha preferido referirla a los gastos y no a las cuotas porque aquellos son determinantes de ésta y las contienen en su concepto, manteniéndose el límite temporal que figuraba en la LPH para no perjudicar a otros acreedores privilegiados como los trabajadores o las Haciendas Públicas sin que sea necesario mencionar que el privilegio va más allá de los créditos hipotecarios o judicialmente reconocidos ya que este privilegio es verdaderamente hipotecario.

Con respecto a la advertencia que debe figurar en la escritura, se hace extensiva a otros documentos para que quepa en los casos de adjudicaciones judiciales o administrativas no pudiendo por tanto mencionarse como autorizante exclusivamente al Notario.

Por último, y en cuanto a quién tiene que extender la certificación de débitos, partiendo de la modificación introducida en el artículo 20.2 por la Ley del 23 de febrero de 1988 que la consideraba una facultad de la junta de propietarios, se precisa que quien debe expedirla es el secretario, y aprobarla, el presidente.

---

#### ENMIENDA NÚM. 24

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Socialista.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero.3

De modificación.

Se sustituye el texto del apartado 3, del artículo primero por el siguiente:

«3. Se añade un nuevo artículo 9 bis, con el siguiente texto:

“9 bis. 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 reúnan las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

Cuando la falta de ejecución de aquélla comporte el riesgo del inmediato deterioro para el inmueble o se prevea la pérdida también inmediata de la aptitud para el cumplimiento de sus funciones, las reparaciones tendrán carácter de urgencia, procediéndose como se indica en el artículo 7.

Dada cuenta por el administrador al Presidente y constatada la urgencia, éste ordenará, con la máxima diligencia, la ejecución de las obras, informando de ello en la primera sesión que se celebre a la Junta de propietarios.

Las restantes obras se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 7, 10, 16 y 18.

El propietario o propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes de obra dictadas por la autoridad administrativa competente o por el Presidente en caso de urgencia, responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en su caso y de los perjuicios ocasionados sin que tal responsabilidad impida el cumplimiento de las órdenes mencionadas.

En caso de que existiera duda justificada por parte del Presidente acerca del carácter y la urgencia de la obra, convocará a la Junta para que ésta acuerde someter la cuestión a un informe técnico vinculante, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 16, 3.<sup>ª</sup>»

MOTIVACIÓN

Se trata de delimitar hasta dónde es plausible el carácter de la obra y su urgencia, estableciendo un procedimiento ágil tanto para ejecutar las reparaciones urgentes, como para contribuir a ordenar el sistema confuso que existe en la Ley.

ENMIENDA NÚM. 25

**PRIMER FIRMANTE:  
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo primero.3 bis

De adición.

Se añade un nuevo apartado 3 bis, al artículo primero con el texto siguiente:

«3 bis. Añadir la expresión: “sea del edificio o de las cosas comunes” entre las palabras “fábrica” y “afectan” en el texto del artículo 11.»

MOTIVACIÓN

La enmienda tiene por objeto impedir que se rija por la regla de la unanimidad cualquier alteración en las cosas comunes como, por ejemplo, colocar una maceta o una luz en un patio común de uso privativo.

La interpretación correcta ampara esta nueva redacción, ya que la construcción de nuevas plantas, o de la estructura o fábrica del edificio son mutaciones suficientemente importantes, por lo que una simple alteración de una cosa común no debe afectar al título.

Obsérvese que ni siquiera se traslada a las cosas comunes en este artículo alguna de las modificaciones previstas en el primer párrafo del artículo 7 y, por tanto, las no trasladadas, hay que entender que obligan a dar cuenta al representante de la comunidad, pero no son mutación del título constitutivo.

ENMIENDA NÚM. 26

**PRIMER FIRMANTE:  
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

Al artículo primero.4

De modificación.

Sustituir el texto del artículo primero.4, por el siguiente:

«4. El artículo 12 quedará redactado como sigue:

Son órganos de la comunidad la Junta de propietarios, el Presidente de la comunidad, el administrador y el secretario. No obstante, podrá preverse en los estatutos o acordarse por mayoría la existencia de otros órganos de gobierno sin menoscabo de las funciones que la ley atribuye a los expresados.

El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que le afecten, pudiendo delegar sus funciones parcialmente en su vicepresidente que le sustituirá en todas ellas en caso de ausencia, vacante o enfermedad. El Presidente actuará al propio tiempo como secretario y administrador si no se ha previsto en los estatutos o por acuerdo de los propietarios que dichos cargos sean desempeñados por otras personas.

También serán acumulables en la misma persona los cargos de administrador y secretario.

Cuando el administrador o secretario-administrador no perteneciera a la comunidad de propietarios, se designará preferentemente de entre los administradores de fincas colegiados residentes en la localidad siempre que el número de los radicados en ella garantice la posibilidad de selección, dedicación e idoneidad.

Los propietarios nombrarán de entre ellos, por elección, turno rotativo o sorteo, al Presidente quedando el nombrado obligado a desempeñar el cargo, si bien podrá acudir al Juez dentro del mes siguiente a su nombramiento, alegando los motivos que estime oportunos para ser relevado.

El Juez, oyendo a los propietarios y tras examinar los elementos de convicción que en su caso aportasen, aprobará el motivo de relevo alegado, si lo estima pertinente, y en tal caso el nombramiento que haga a favor del propietario que designe será obligatorio durante el plazo que establezca en su resolución, que podrá acordar también la separación personal de las funciones de presidente de las correspondientes a administrador y secretario.

Este mismo procedimiento se seguirá cuando el cargo de secretario, administrador o administrador-secretario recaiga en un propietario de la comunidad que alegase motivo de relevo.

A menos que se haya establecido otra cosa, estos nombramientos se harán por un año, prorrogables tácitamente por períodos iguales.

Los nombrados podrán en todo caso ser removidos en junta extraordinaria de propietarios convocada al efecto.

No obstante, cuando el número de los propietarios de pisos o locales en un edificio no exceda de cuatro, podrá acogerse, si así expresamente se conviene en los estatutos, al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil.»

#### MOTIVACIÓN

Se trata de prever la posibilidad de aumentar los órganos de gobierno, sin que se reduzcan las garantías que la estructura prevista en la ley representa para los propietarios y los terceros. Se desarrolla para ello la figura más útil que es la de vicepresidente y se prevé un sistema judicial de excusa y nombramiento.

#### ENMIENDA NÚM. 27

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Socialista.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero.4 bis

De adición.

Se añade un nuevo apartado 4 bis al artículo primero con el texto siguiente:

«4 bis. Los apartados 2 y 3 del artículo 13, quedarán redactados como sigue:

2. Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes, en los que se incluirán las obras ordinarias

3. Aprobar la ejecución de las obras extraordinarias no urgentes, ser informada de las urgentes, determinar la

naturaleza e importe de las obras que se consideren ordinarias, aprobar el presupuesto de obras extraordinarias considerándose legalmente autorizadas las partidas de gastos que correspondan a las obras extraordinarias urgentes.»

#### MOTIVACIÓN

Colmar lagunas en relación con el tema de las obras, modificando el texto en coherencia con otras enmiendas.

#### ENMIENDA NÚM. 28

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Socialista.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero.5

De modificación.

Sustituir el texto del apartado 5 del artículo primero por el siguiente:

«5. La regla 1.<sup>a</sup> del artículo 16 quedará redactado como sigue:

1.<sup>a</sup> La unanimidad para la validez de los que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos.

Cuando se refieran al establecimiento o sustitución del servicio de ascensor así como a la creación, modificación o supresión del servicio de portería o vigilancia, personal o automático, bastará el voto de las cuatro quintas partes de los propietarios que a su vez representan las cuatro quintas partes de las cuotas de participación.

Cuando tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalías, bastará el voto de las tres quintas partes del total de propietarios que representan las tres quintas partes de las cuotas de participación.»

#### MOTIVACIÓN

Clarificar el sistema de acuerdos de la junta de propietarios.

#### ENMIENDA NÚM. 29

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Socialista.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero.5 bis

De adición.

Se añade un nuevo apartado 5 bis, al artículo Primero con el texto siguiente:

«5 bis. El texto de la regla 3.<sup>a</sup> del artículo 16 quedará redactado como sigue:

3.<sup>a</sup> Cuando los propietarios que representan por lo menos, la cuarta parte de las cuotas de participación estimaran gravemente perjudicial para ellos o para la comunidad o adoptados en fraude de ley o con abuso de derecho los acuerdos de la junta y actos de los propietarios, podrán acudir al Juez para que decida sobre la procedencia de los mismos, por los trámites establecidos en el número 2.º de este artículo.

Dicha revisión podrá realizarse cualquiera que sea el quórum exigido por esta ley para la aprobación de los acuerdos.

La decisión del Juez será ejecutiva e inapelable sin perjuicio del derecho de las partes a promover judicialmente la acción que pudiera corresponderle.»

#### MOTIVACIÓN

Abrir la posibilidad de revisión judicial no sólo a los acuerdos sino también a los comportamientos individuales y ello tanto por lesión a la minoría como, con mayor fundamento a la mayoría, incluyendo expresamente los supuestos de fraude y abuso de derecho, dejando aclarado que también son susceptibles de control judicial las decisiones unánimes en que por haber el derecho de veto son en las que más frecuentemente se produce la desviación en el uso del ordenamiento jurídico.

#### ENMIENDA NÚM. 30

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Socialista.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero.6

De modificación.

Sustituir el texto del apartado 6, del artículo primero por el siguiente:

«6. El texto de la regla 4.<sup>a</sup> del artículo 16, quedará redactado como sigue:

4.<sup>a</sup> Son nulos de pleno derecho los acuerdos de la junta y los actos de los propietarios sobre materias que excedan de su competencia y facultades o que contravenzan las disposiciones imperativas o prohibitivas contenidas en los estatutos, normas de régimen interior, en esta ley o en otras que tengan efecto sobre el régimen de propiedad horizontal, a menos de que en ellas se prevean unas consecuencias distintas.

Los acuerdos y actos expresados serán impugnables dentro de los cuatro años siguientes de adquirir conocimiento de ellos por el propietario disidente de aquéllos. La impugnación judicial suspenderá la ejecutividad de los mismos, salvo que el Juez la confirme.

Son anulables los restantes acuerdos y actos que contravenzan las disposiciones de naturaleza distinta a la que originan la plena nulidad. La impugnación deberá ejercitarse dentro de los treinta días siguientes al conocimiento de ellos por el propietario disidente. La impugnación judicial no suspenderá la ejecutividad de los mismos, salvo que el Juez lo ordene.»

#### MOTIVACIÓN

Extender la posibilidad de impugnación a los actos de los propietarios que no habiendo sido objeto de acuerdo pudieran ser objeto de una revisión judicial inmediata, aplicando el artículo 6.3 del Código Civil a esta materia y estableciendo las oportunas consecuencias tanto sobre los plazos de caducidad como sobre la ejecutividad de los efectos.

#### ENMIENDA NÚM. 31

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Socialista.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero.8

De modificación.

Sustituir el apartado 8 del artículo primero por el siguiente:

«8. Añadir un nuevo artículo 17 bis con el siguiente texto:

1. De cada junta se levantará en el correspondiente libro, acta con expresión de las circunstancias siguientes:

- I. Fecha y lugar de celebración.
- II. Expresión de su carácter ordinario o extraordinario, quienes la hubieran convocado, y si es primera o segunda convocatoria.
- III. Identidad de los órganos personales de gobierno que asisten y de los propietarios presentes o representados.
- IV. Orden del día.
- V. Acuerdos adoptados, con expresión de los nombres de los propietarios que hubiesen votado a favor y cuotas que representan.

2. El acta deberá cerrarse con las firmas del Presidente y Secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días siguientes, y desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la ley prevea otra cosa.

3. Serán subsanados los defectos del acta siempre que la misma expresa inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes presentes o representados y los acuerdos adoptados con indicación de los votos a favor y las cuotas que supongan así como la firma del presidente o secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse como máximo en la junta inmediata siguiente.

4. El secretario, durante el plazo de cinco años guardará unidos, las cartas, copias o referencias suficientes de los poderes, las copias de las actas, así como los demás documentos relativos a cada reunión.»

#### MOTIVACIÓN

Regular la documentación de la comunidad, introduciendo precisiones técnicas, haciendo coherente el sistema de ejecutividad de los acuerdos y evitando nulidades por razón formales que no tengan suficiente trascendencia. En el párrafo segundo se intenta evitar la colisión con la ejecutividad prevista de otro modo en el artículo 16.1.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>

#### ENMIENDA NÚM. 32

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Socialista.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero 9

De modificación.

Sustituir el texto del apartado 9 del artículo primero por el siguiente:

«9. Se añade un nuevo artículo 20 bis con el siguiente texto:

El acreedor de la comunidad podrá dirigirse contra la misma, y en su caso también contra los deudores de aquélla por las cuotas o débitos que les correspondan y contra la entidad aseguradora que adeude indemnizaciones por siniestros de los que deba responder ante aquélla.

La sentencia firme se podrá hacer efectiva sobre los fondos o créditos de la misma y sobre los bienes de los deudores de la comunidad que hubieran sido demandados, si no hubieran acreditado la extinción de sus respectivas obligaciones.»

#### MOTIVACIÓN

En coherencia con enmiendas presentadas.

#### ENMIENDA NÚM. 33

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Socialista.**

#### ENMIENDA

Al artículo primero.10

De modificación.

Se sustituye el texto del apartado 10 del artículo primero por el siguiente:

«10. Se añade un nuevo artículo 22 con el texto siguiente:

1. La competencia sobre los litigios que se produzcan en las materias que regula la presente ley corresponderá al Juez de Primera Instancia del lugar donde se halle la finca, sin posibilidad de sumisión a otro diferente.

2. Salvo el procedimiento de equidad previsto en el artículo 16 de esta ley, las demás acciones basadas en la misma se tramitarán por el procedimiento del juicio de cognición, cualquiera que fuese la cuantía litigiosa.

3. Cuando el proceso tuviera por objeto el cumplimiento de lo previsto en el n.º 5 del artículo 9 de la presente ley, podrán acumularse durante el curso del mismo las cuotas impagadas en cuya virtud se proceda y que vayan venciendo antes de la celebración del juicio oral.

4. En ningún caso se admitirán a trámite los recursos que procedieren si el demandado no acreditase al interponerlos, tener satisfecha o consignada en su caso, la cantidad líquida a que se contrae la sentencia condenatoria.

5. Las partes podrán someterse al procedimiento arbitral previsto en la Ley 36/1988, de 5 de diciembre.»

#### MOTIVACIÓN

El juicio de cognición tiene la virtualidad de reunir mayores garantías que el verbal siendo además ágil y da lugar a la imposición de las costas causadas por la intervención de abogado que habitualmente necesitará la comunidad para aprovechar todos los privilegios de que se ha rodeado el pago de las cuotas.

La virtualidad general de su procedimiento hace que sea continua la remisión al mismo en nuestro ordenamiento (ugr. artículo 39 de la LAU y artículo 19 de la LPH)

La agilización de trámites no debe menoscabar las garantías por lo que no se permite la acumulación de cuotas devengadas con posterioridad al inicio del juicio oral y menos aún que tales cuotas den lugar a la ficción de que el recurso queda desierto.

**ENMIENDA NÚM. 34****PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Socialista.****ENMIENDA**

Al artículo segundo

De modificación.

Se sustituye el texto del artículo Segundo por el siguiente:

«Artículo Segundo. El párrafo primero del artículo 396 del Código Civil quedará redactado como sigue:

Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia o un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga o que delimitan espacios comunes u otros privativos; recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones; fachadas, los elementos de cierre que las conforman, terrazas, balcones y ventanas, incluyendo sus revestimientos exteriores; pasos, muros, fosos, patios, pozos; conducciones de ventilación y evacuación de humos, para el suministro de agua, gas o electricidad y para los servicios audiovisuales hasta la entrada al espacio privativo o para el desagüe; instalaciones de antenas colectivas, para la detección y prevención de incendios o la seguridad del edificio, canalizaciones y servidumbres y cualesquiera otros que por su naturaleza o su destino hayan de cumplir una función de servicio indivisible.»

**MOTIVACIÓN**

Introducir con el propósito de eliminar litigios un mayor número de conceptos ad exemplum, con una cláusula de cierre que remite a la clásica distinción en la consideración jurídica de las cosas en base a lo que son por su naturaleza y su destino.

**ENMIENDA NÚM. 35****PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Socialista.****ENMIENDA**

Al artículo tercero (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo artículo Tercero con el texto siguiente:

«Artículo Tercero. Se añade, a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal un Capítulo III nuevo con el título “Del régimen de los Complejos Urbanos” con los artículos y el texto siguiente:

**Artículo 23**

Son complejos urbanos las edificaciones integradas por viviendas o locales en que concurren simultáneamente las siguientes circunstancias:

1.<sup>a</sup> Que aun siendo independientes entre sí, compartan una titularidad de carácter privado sobre otras edificaciones, espacios, servicios o instalaciones, tales como solares, viales, redes, o dotaciones, de uso y disfrute colectivo.

2.<sup>a</sup> Que dicho régimen de uso y disfrute requiera de acuerdos y reglas de aplicación común para su aprovechamiento.

**Artículo 24**

El complejo inmobiliario es inscribible en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 25**

La cuota de participación que cada propietario de parcelas, pisos o locales tenga en las edificaciones, espacios, servicios o instalaciones del complejo se atribuirá con relación al valor total de aquél y referida en centésimas del mismo.

**Artículo 26**

El complejo urbano tendrá sus propios órganos de gobierno.

A los efectos de ejercitar sus derechos, podrán constituirse agrupaciones de propietarios correspondiendo a éstas tantos votos como resulte proporcionalmente atribuibles a la suma de las cuotas agrupadas.

**Artículo 27**

Siempre que existan las edificaciones, espacios, servicios o instalaciones mencionadas en el artículo 23.1.<sup>a</sup>, existirá también el complejo inmobiliario, que se registrará por las disposiciones específicas de este capítulo, por las restantes disposiciones de esta Ley, y en lo que la misma permita, por la voluntad de los interesados.

**Artículo 28**

Para la aplicación de las disposiciones previstas en el capítulo anterior, sólo se computarán para determinar las

mayorías en los complejos urbanos las constituidas por las cuotas que se regulan en el artículo 25.

Las referencias a las partes en copropiedad y a los gastos generales y conceptos que los integran se entenderán hechas respectivamente a las edificaciones, espacios, servicios o instalaciones que determinan la existencia del complejo urbano y a los ocasionados exclusivamente por ellos.

Artículo 29

El régimen de complejo urbano se extingue:

1.º Por la destrucción del conjunto, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50% de su valor al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.

2.º Por la destrucción de los elementos que originaron la existencia del conjunto o por la adaptación de los mismos a otro régimen jurídico incompatible con aquel.»

MOTIVACIÓN

Completar el vacío legal existente en la regulación de estos complejos.

ENMIENDA NÚM. 36

**PRIMER FIRMANTE:  
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

A la Disposición Adicional

De supresión.

Se suprime la Disposición Adicional.

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 37

**PRIMER FIRMANTE:  
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Primera (nueva)

De adición.

Se añade una nueva Disposición Transitoria a la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal con el texto siguiente:

«Las modificaciones introducidas por esta ley serán aplicables a los supuestos de hechos que se produzcan desde el momento de su vigencia, aun cuando los mismos fueran repetición de otros anteriores a ella. Los procedimientos judiciales en curso se tramitarán hasta su conclusión definitiva de acuerdo con la sustanciación aplicable en el momento de su inicio.»

MOTIVACIÓN

Implicando estas modificaciones significativos cambios tanto sustantivos como adjetivos es conveniente establecer una norma transitoria precisa más allá de los principios generales sobre retroactividad y derecho transitorio del Código Civil.

ENMIENDA NÚM. 38

**PRIMER FIRMANTE:  
Grupo Socialista.**

ENMIENDA

A la Disposición Transitoria Segunda (nueva)

De adición.

Se añade una nueva Disposición Transitoria Segunda, con el texto siguiente:

«La presente ley regirá todas las comunidades de propietarios y complejos urbanos, cualquiera que sea el momento en que fueron creados y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma.

En el plazo de dos años, a contar desde la completa publicación de esta ley en el “BOE”, las comunidades de propietarios y complejos urbanos deberán adaptar sus estatutos a lo dispuesto en ella en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos.

Transcurridos los dos años, cualquiera de los propietarios podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición por el procedimiento señalado en el número 2.º del artículo 16.»

MOTIVACIÓN

Contemplar un plazo para la adaptación de las comunidades a la regulación de los complejos urbanos que se introduce como enmienda en esta ley.

**ENMIENDA NÚM. 39****PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Socialista.**

## ENMIENDA

A la Disposición Final Primera

De modificación.

Se sustituye el texto de la Disposición Primera por el siguiente:

«El Gobierno en el plazo de 6 meses adoptará las medidas necesarias para la aplicación y el desarrollo de esta ley.»

## MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

Al amparo de lo establecido en el artículo 110 del Reglamento de la Cámara, la Diputada Cristina Almeida Castro, adscrita al Grupo Mixto (Partido Democrático de la Nueva Izquierda), y el Diputado Joan Saura i Laporta, adscrito al Grupo Mixto (Iniciativa-Els Verds), formulan la siguiente enmienda al articulado de la Proposición de Ley por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (núm. expte. 122/000062).

Palacio del Congreso de los Diputados, 9 de diciembre de 1997.—**Cristina Almeida Castro**, Diputada del Partido Democrático de la Nueva Izquierda.—**Joan Saura i Laporta**, Diputado de Iniciativa-Els Verds.

**ENMIENDA NÚM. 40****PRIMER FIRMANTE:**  
**Doña Cristina Almeida Castro**  
**(Grupo Mixto).**

## ENMIENDA

Que presentan la Diputada Cristina Almeida Castro, Grupo Mixto, del Partido Democrático de la Nueva Izquierda, y el Diputado Joan Saura Laporta, Grupo Mixto de Iniciativa-Els Verds.

Al artículo primero, apartado 5 de la Proposición de Ley por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (núm. expte. 122/000062)

De modificación.

Sustituir, en el texto que se propone como párrafo primero de la norma primera del artículo 16 de la Ley de

Propiedad Horizontal, «así como a la creación o supresión del servicio de portería, conserjería o vigilancia», por: «así como a la introducción en los edificios de mejoras para el ahorro energético o comporten la introducción de elementos de arquitectura bioclimática y sostenible».

## JUSTIFICACIÓN

Necesidad urgente de ir aplicando la arquitectura bioclimática a las reformas de los edificios, para que la utilización de materiales constructivos sostenibles y no contaminantes, así como la introducción de medidas de ahorro energético, sea un hecho real. Es necesario y urgente acercar la cultura ecológica y sostenible a las comunidades de propietarios y vecinos, no tan sólo a nivel personal, sino referido a los propios inmuebles.

Joaquim Molins i Amat, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), y al amparo de lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta 3 enmiendas a la Proposición de Ley por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Palacio del Congreso de los Diputados, 9 de diciembre de 1997.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), **Joaquim Molins i Amat**.

**ENMIENDA NÚM. 41****PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(CiU).**

## ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, a los efectos de modificar el sexto párrafo de la Exposición de Motivos.

Redacción que se propone:

«Exposición de Motivos

Asimismo .../... de aquellos copropietarios que dejan de...» (resto igual).

## JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

**ENMIENDA NÚM. 42**

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(CiU).**

**ENMIENDA**

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, a los efectos de modificar el apartado 10 del artículo primero.

Redacción que se propone:

«Artículo primero

Los artículos que a continuación .../...

10. Se añade un nuevo artículo 22 con la siguiente redacción:

## Artículo 22

1. La competencia.../... se halle la finca.

2. Los litigios que se susciten por las acciones derivadas de la presente Ley se sustanciarán por las normas del juicio de cognición, salvo el procedimiento especial de equidad previsto en el artículo 16 de esta Ley, y las excepciones de los apartados siguientes.

3. Cuando se ejercitasen exclusivamente acciones para exigir el cumplimiento de lo previsto en el número 5 del artículo 9 de esta Ley se tramitarán por el procedimiento de juicio verbal, cualquiera que fuere la cuantía litigiosa.

3.1. En la demanda se hará constar y se justificará si ha habido o no requerimiento previo de pago. Cuando éste no hubiere existido, en la citación para el juicio se indicará que el demandado podrá enervar la acción pagando o consignando la cantidad reclamada antes de la celebración del juicio.

Si procediese la celebración del juicio y el demandado citado en forma no compareciese, se dictará sentencia inmediatamente.

3.2. Podrán acumularse las acciones contra distintos demandados siempre que se fundamenten en hechos comunes a todos ellos.

3.3. Podrán acumularse durante el curso del proceso las cuotas impagadas en cuya virtud se proceda y que vayan venciendo, sin necesidad de retroceder el procedimiento, considerándose comunes a la ampliación los trámites que le hayan precedido. Este derecho se extenderá al período de ejecución de la sentencia.

Para poder acumular durante el curso del procedimiento la deuda que vaya venciendo con posterioridad a la presentación de la demanda, deberá acreditarse mediante certificado de la junta en que se manifieste que la misma es exigible en cumplimiento del acuerdo que sirvió de título.

3.4. En ningún caso ... (misma redacción que el apartado 4 de la Proposición).

3.5. Si la sentencia condenare al pago de cantidades líquidas por incumplimiento de plazos o cuotas vencidas, se tendrá por desierto el recurso si durante su tramitación dejase el recurrente de abonar o consignar a su tiempo las que vayan venciendo conforme al título.

Sin embargo .../... (misma redacción que el segundo párrafo del apartado 5 de la Proposición).

3.6. Cuando el Juez aprecie temeridad o mala fe en la conducta de los litigantes la condena en costas comprenderá también los honorarios de Abogado y derechos de Procurador, aunque no fuese preceptiva su intervención, así como los gastos extrajudiciales que se hubieren generado para la reclamación de la deuda. Se presumirá que hubo temeridad o mala fe, salvo apreciación razonada de contrario, cuando se acredite que la reclamación judicial haya sido precedida de requerimiento de pago por el importe reclamado.

4. Las partes ...» (misma redacción que el apartado 6 de la Proposición).

**JUSTIFICACIÓN**

Se reduce al proceso de cognición, como en la LAU, los litigios sobre las cuestiones derivadas de la Ley, quedando como procedimiento verbal único, las reclamaciones de cantidad que constituyen el volumen más importante de litigios. Asimismo, se prevé una acumulación contra varios deudores en aras al principio de economía procesal.

También se establece un requerimiento previo potestativo, que de no practicarse se sustituye por la propia demanda, permitiendo el pago antes de la celebración del juicio.

Finalmente y dado que en la mayoría de reclamaciones sobre créditos se acude a la dirección letrada y representación causídica, evitar que los gastos que ello ocasionen sean a cargo de la Comunidad acreedora.

**ENMIENDA NÚM. 43**

**PRIMER FIRMANTE:**  
**Grupo Parlamentario Catalán**  
**(CiU).**

**ENMIENDA**

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) al Proyecto de Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, a los efectos de adicionar un nuevo artículo tercero.

Redacción que se propone:

«Artículo tercero

Los artículos que a continuación se desarrollan de la Ley de Enjuiciamiento Civil, quedan redactados del siguiente modo:

1. Se añade un tercer párrafo en el artículo 732, con el siguiente contenido:

“También podrá interponerse recurso de apelación conforme el párrafo anterior, contra las sentencias que hayan resuelto acciones basadas en derecho de crédito, en los procedimientos de juicio verbal previstos en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal”.

2. Se añade un nuevo apartado 5.º en el artículo 1687, con la siguiente redacción:

“5. Las sentencias dictadas por las Audiencias en los procesos de cognición contemplados en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, siempre que la cuantía exceda de seis millones de pesetas”.»

#### JUSTIFICACIÓN

Prever la apelación en todo caso, de las sentencias de todos los juicios verbales especiales de estas leyes, habi-

da cuenta que se exige en la Ley de Propiedad Horizontal la consignación previa para apelar y posibilitar que se formule Doctrina Legal sobre los litigios derivados de la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

NOTA: El **Grupo Parlamentario Popular** presenta el siguiente escrito.

En relación a la Proposición de Ley presentada por el Grupo Parlamentario Catalán (CiU) de modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, entendemos que la misma queda afectada con las enmiendas presentadas por este Grupo a la Proposición de Ley de Reclamación de deudas comunitarias de iniciativa popular.

Madrid, 9 de diciembre de 1997.—El Portavoz, **Luis de Grandes Pascual**.