



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

SENADO

VI LEGISLATURA

Serie III B:
PROPOSICIONES DE LEY
DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

8 de enero de 1999

Núm. 35 (c)
(Cong. Diputados, Serie B, núm. 245
Núm. exp. 122/000218)

PROPOSICIÓN DE LEY

624/000020 De Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

ENMIENDAS

624/000020

PRESIDENCIA DEL SENADO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 191 del Reglamento del Senado, se ordena la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES de las **enmiendas** presentadas a la Proposición de Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Palacio del Senado, 4 de enero de 1999.—El Presidente del Senado, **Juan Ignacio Barrero Valverde**.—La Secretaria primera del Senado, **María Cruz Rodríguez Saldaña**.

El Senador José Fermín Román Clemente, IU (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 4 enmiendas a la Proposición de Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Palacio del Senado, 11 de diciembre de 1998.—**José Fermín Román Clemente**.

ENMIENDA NÚM. 1 De don José Fermín Román Clemente (GPMX).

El Senador José Fermín Román Clemente, IU (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente

ENMIENDA

De adición.

Se crea un **artículo nuevo**:

«Artículo...

Se añade un párrafo al final del artículo 12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

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. 2
De don José Fermín Román Clemente (GPMX).

El Senador José Fermín Román Clemente, IU (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente

ENMIENDA

De adición.

Se crea un **artículo nuevo**:

«Artículo...

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 menor 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.

ENMIENDA NÚM. 3
De don José Fermín Román Clemente (GPMX).

El Senador José Fermín Román Clemente, IU (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo primero, apartado 1.**

ENMIENDA

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. 4
De don José Fermín Román Clemente (GPMX).

El Senador José Fermín Román Clemente, IU (Mixto), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo primero, apartado 4.**

ENMIENDA

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.

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el Reglamento del Senado, formula 7 enmiendas a la Proposición de Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Palacio del Senado, 23 de diciembre de 1998.—El Portavoz, **Juan José Laborda Martín.**

ENMIENDA NÚM. 5
Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo cuarto.**

ENMIENDA

De modificación.

El artículo cuarto quedará redactado:

«El artículo 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidas en su piso o local, haciendo un uso adecuado de las mismas y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.»

Resto del artículo igual, salvando la posible aceptación de la enmienda al apartado 1.f).

JUSTIFICACIÓN

Incluir la protección de las instalaciones generales.

ENMIENDA NÚM. 6 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo cuarto**.

ENMIENDA

De modificación.

El artículo cuarto quedará redactado:

«El artículo 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

1.f) 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.»

Resto del artículo igual, salvando la posible aceptación de la enmienda al apartado 1.a).

JUSTIFICACIÓN

Ampliar la garantía que supone el fondo de reserva a gastos generales y mejorar su funcionamiento.

ENMIENDA NÚM. 7 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo octavo**.

ENMIENDA

De modificación.

«El artículo 13 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

6. El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario administrador, podrá ser ejercido por cualquier propietario o, en su defecto, cuando así lo determine la comunidad, por otras personas físicas, jurídicas, corporaciones u organizaciones profesionales.»

Resto igual.

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 8 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo quinto**.

ENMIENDA

De modificación.

«El artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

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

2. 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.

3. 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.

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

5. 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.

6. 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.ª»

JUSTIFICACIÓN

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. 9 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo noveno**.

ENMIENDA

De modificación.

«El artículo 14 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

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

c) 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.»

Resto igual.

JUSTIFICACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 10 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo duodécimo**.

ENMIENDA

De adición.

Añadir al final del segundo párrafo de la regla 1.ª del artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal:

«Para crear plazas de conserje y portero o vigilante, en el exclusivo caso de que vaya a ser desempeñada por personas físicas, se seguirá el régimen de mayoría de la regla 3.ª»

Resto igual.

JUSTIFICACIÓN

Establecer una mayoría más adecuada en el caso de que se creen plazas a desempeñar por personas físicas.

ENMIENDA NÚM. 11 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS).

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo decimosexto**.

ENMIENDA

De sustitución.

Se sustituye el texto del artículo decimosexto por el siguiente:

«El artículo 21 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

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 número 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.»

JUSTIFICACIÓN

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.

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el Reglamento del Senado, formula 10 enmiendas a la Proposición de Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Palacio del Senado, 23 de diciembre de 1998.—El Portavoz, **Joseba Zubia Atxaerandio**.

ENMIENDA NÚM. 12 Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo

107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo primero**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del vocablo «DE NEGOCIO», del artículo 1.

JUSTIFICACIÓN

El 396 del Código Civil, al referirse a los elementos privativos que integran, con los elementos comunes, la propiedad horizontal, menciona los «pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública». El artículo 3.º de la Ley sobre Propiedad Horizontal utiliza para definir el elemento privativo el concepto de «espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente».

Resulta evidente que un edificio puede estar integrado no sólo por viviendas y locales de negocio, sino por garajes, aparcamientos, trasteros y otros espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente.

ENMIENDA NÚM. 13 Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo tercero**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del vocablo «DE NEGOCIO», del artículo 7.1 y 7.2.

JUSTIFICACIÓN

El 396 del Código Civil, al referirse a los elementos privativos que integran, con los elementos comunes, la propiedad horizontal, menciona los «pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública». El artículo 3.º de la Ley sobre Propiedad Horizontal utiliza para definir el elemento privativo el concepto de «espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente».

Resulta evidente que un edificio puede estar integrado no sólo por viviendas y locales de negocio, sino por garajes, aparcamientos, trasteros y otros espacios suficiente-

mente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente.

ENMIENDA NÚM. 14
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo cuarto**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del vocablo «DE NEGOCIO» del artículo 9.1.b), c), e), g) y 9.2.

JUSTIFICACIÓN

El 396 del Código Civil, al referirse a los elementos privativos que integran, con los elementos comunes, la propiedad horizontal, menciona los «pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública». El artículo 3.º de la Ley sobre Propiedad Horizontal utiliza para definir el elemento privativo el concepto de «espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente».

Resulta evidente que un edificio puede estar integrado no sólo por viviendas y locales de negocio, sino por garajes, aparcamientos, trasteros y otros espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente.

ENMIENDA NÚM. 15
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo octavo**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión, en el artículo 13.6, de la expresión «y **legalmente reconocida para ejercer dichas funciones**».

JUSTIFICACIÓN

No hay razón para excluir de las funciones de administrador a cualquier persona, física o jurídica con cualifica-

ción suficiente, perteneciente o no a la comunidad de propietarios, que cuente con la confianza de la propiedad para atender ese cometido.

ENMIENDA NÚM. 16
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo noveno**.

ENMIENDA

De adición.

Se propone añadir, en el artículo 14.a), los vocablos «y **locales**», a continuación de: «**los titulares de los pisos**».

JUSTIFICACIÓN

Un edificio puede estar integrado no sólo por pisos sino por locales o espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente.

ENMIENDA NÚM. 17
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo décimo**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del vocablo «DE NEGOCIO» del artículo 15.1.

JUSTIFICACIÓN

El 296 del Código Civil, al referirse a los elementos privativos que integran, con los elementos comunes, la propiedad horizontal, menciona los «pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública». El artículo 3.º de la Ley sobre Propiedad Horizontal utiliza para definir el elemento privativo el concepto de «espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente».

Resulta evidente que un edificio puede estar integrado no sólo por viviendas y locales de negocio, sino por gara-

jes, aparcamientos, trasteros y otros espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente.

ENMIENDA NÚM. 18
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo duodécimo**.

ENMIENDA

De adición.

Se propone añadir un párrafo a la norma 1.^a del artículo 17:

«El propietario que por la ubicación de su piso o local no pueda utilizar el servicio de ascensor no resultará obligado al pago.»

JUSTIFICACIÓN

No se ve razón que justifique imponer el pago de la instalación de un ascensor en un edificio que no cuente con ese servicio a los propietarios de los bajos y de los garajes que no puedan usarlo o a los dueños de viviendas cuya ubicación también impida su uso.

ENMIENDA NÚM. 19
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo decimosexto**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del vocablo «DE NEGOCIO» del artículo 21.1.

JUSTIFICACIÓN

El 396 del Código Civil, al referirse a los elementos privativos que integran, con los elementos comunes, la propiedad horizontal, menciona los «pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública». El artículo 3.º

de la Ley sobre Propiedad Horizontal utiliza para definir el elemento privativo el concepto de «espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente».

Resulta evidente que un edificio puede estar integrado no sólo por viviendas y locales de negocio, sino por garajes, aparcamientos, trasteros y otros espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente.

ENMIENDA NÚM. 20
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo decimonoveno**.

ENMIENDA

De supresión.

Se propone la supresión del vocablo «DE NEGOCIO» del artículo 24.1.a) y b).

JUSTIFICACIÓN

El 396 del Código Civil, al referirse a los elementos privativos que integran, con los elementos comunes, la propiedad horizontal, menciona los «pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública». El artículo 3.º de la Ley sobre Propiedad Horizontal utiliza para definir el elemento privativo el concepto de «espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente».

Resulta evidente que un edificio puede estar integrado no sólo por viviendas y locales de negocio, sino por garajes, aparcamientos, trasteros y otros espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente.

ENMIENDA NÚM. 21
Del Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV).

El Grupo Parlamentario de Senadores Nacionalistas Vascos (GPSNV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a una **nueva Disposición Adicional**.

ENMIENDA

De adición.

Se propone añadir una Disposición Adicional:

«Disposición Adicional Segunda

1. La realización de obras a que se refiere el artículo 17 autorizará al arrendador a repercutir en el arrendatario su importe de acuerdo con las reglas siguientes:

1.^a Del capital invertido en los gastos realizados se deducirán los auxilios o ayudas públicas percibidos por el propietario.

2.^a Al capital invertido se le sumará el importe del interés legal del dinero correspondiente a dicho capital calculado para un período de cinco años.

3.^a El arrendatario abonará anualmente un importe equivalente al 10 por 100 de la cantidad referida en la regla anterior, hasta su completo pago o hasta la extinción del arrendamiento.

2. El arrendador podrá repercutir en el arrendatario el importe del costo de los servicios y suministros que se produzcan como consecuencia de la aplicación del artículo 17.

3. La supresión de los servicios a que se refiere el artículo 17, acordada por la Junta de Propietarios, no dará derecho al arrendatario a exigir del arrendador indemnización alguna.»

JUSTIFICACIÓN

Debe contemplarse, en relación a lo dispuesto en la Norma 1.^a del artículo 17 para el caso de realización de obras o del establecimiento de nuevos servicios comunes, aprobados por la Junta de Propietarios la posibilidad de repercusión sobre el arrendatario, bien añadiendo un último párrafo a esta norma 1.^a o incorporando una Disposición Adicional Segunda.

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el Reglamento del Senado, formula 25 enmiendas a la Proposición de Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Palacio del Senado, 30 de diciembre de 1998.—El Portavoz, **Pío García-Escudero Márquez**.

**ENMIENDA NÚM. 22
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Exposición de Motivos**.

ENMIENDA

De adición.

Texto que se propone:

«El largo período de vigencia de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal ha demostrado la gran utilidad de ésta en muy diversos ámbitos: en la regulación de las relaciones entre los copropietarios sometidos a su régimen, en el fomento de la construcción, y en el urbanismo. Tanto la Ley 2/1998, de 23 de febrero, como la Ley 3/1990, de 21 de junio, significaron un gran avance en el acercamiento de aquélla a la realidad social. Sin embargo, transcurrido el tiempo, han surgido nuevas aspiraciones de la sociedad en materia de regulación de la Propiedad Horizontal.

Se considera así hoy en día que la regla de la unanimidad es en exceso rigurosa, en cuanto obstaculiza la realización de determinadas actuaciones que son convenientes para la comunidad de propietarios e incluso, por razones medioambientales o de otra índole, para el resto de la colectividad. Se ha considerado así conveniente flexibilizar el régimen de mayorías para el establecimiento de determinados servicios (porterías, ascensores, supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas con minusvalía, servicios de telecomunicación, aprovechamiento de energía solar, etcétera).

Otra de las grandes demandas de la sociedad es lograr que las comunidades de propietarios puedan cobrar lo que legítimamente les adeudan los copropietarios integrantes de las mismas. Lo que se viene denominando lucha contra la morosidad, se pretende combatir con esta reforma a través de una pluralidad de medidas dirigidas a tal fin: creación de un fondo de reserva, publicidad en el instrumento público de transmisión y constancia registral de las cantidades adeudas por los propietarios, afección real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales correspondientes a la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior, responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en acta de la Junta de Propietarios, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad, etcétera.

La presente Ley lleva a cabo también una regulación actualizada a la formación de las actas de las Juntas, funciones de los órganos de la comunidad, en particular del administrador que podrá ser cualquier copropietario o por personas físicas con cualificación profesional suficiente, régimen de convocatorias, ejercicio del derecho de voto, renuncia al cargo del Presidente y otras numerosas materias que la realidad diaria de la vida en comunidad había puesto de relieve que estaban insuficientemente reguladas.

Con ello la Ley de Propiedad Horizontal gana en flexibilidad y dinamismo, pero también en eficacia, y se acomoda a los nuevos requerimientos sociales, en el convencimiento de que seguirá siendo durante las décadas venideras una de las normas jurídicas de mayor transcendencia para nuestro país.»

JUSTIFICACIÓN

Incluir una Exposición de Motivos a la Proposición de Ley, pues carecía de ella.

ENMIENDA NÚM. 23
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo tercero**.

ENMIENDA

De modificación.

El número 2 del artículo 7 de la Ley 49/1960, quedará redactado así:

2. Al propietario y al ocupante del piso o local de negocio no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que .../... (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Dejar claro que al propietario y al ocupante del piso o local les está permitido todo lo no prohibido en los estatutos, y no entender prohibido todo lo no permitido en ellos.

ENMIENDA NÚM. 24
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo tercero**.

ENMIENDA

De modificación.

En el apartado 1 del artículo 7 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, donde dice:

«1. El propietario de cada piso o local de negocio podrá modificar los elementos arquitectónicos...».

Debe decir:

«1. El propietario de cada piso o local de negocio, así como de cualquier otra parte de la edificación susceptible de aprovechamiento independiente, podrá modificar los elementos arquitectónicos...».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 25
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo cuarto**.

ENMIENDA

De modificación.

El artículo 9 de la Ley 49/1960, sobre Propiedad Horizontal, quedará redactado en los siguientes términos:

1. Son obligaciones de cada propietario:

- a) .../...
- b) .../...
- c) .../...
- d) .../...
- e) Contribuir .../... individualización.

Los créditos .../..., sin perjuicio de la establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público .../... emisión. La cantidad adeudada según la certificación, se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal cuando se inscriba la adquisición. Dicha nota se cancelará cuando se hayan satisfecho los gastos pendientes en virtud de otra certificación expedida con los mismos requisitos y por caducidad transcurridos siete años desde su fecha sin que conste anotación preventiva de demanda de reclamación de la deuda.

En la certificación deberán figurar las cantidades adeudadas a la comunidad correspondientes a gastos que obliguen al anterior propietario, expresándose separadamente la cuantía correspondiente a los que sean gastos generales, anualidad a que corresponden, cantidad total a cuyo pago está afecto el piso o local conforme a los párrafos anteriores y cuota periódica a pagar según los presupuestos aprobados.

- f) .../...
- g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.
- h) .../...
- i) Comunicar .../..., vivienda o local. Quien incumpliére .../... sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior .../... o bien cuando dicha transmisión resulte notoria por estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. .../..., sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley.

JUSTIFICACIÓN

La sustitución de la expresión sin perjuicio de las garantías a favor de los créditos salariales establecidas en el Estatuto de los Trabajadores por la de sin perjuicio de las establecidas a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores responde a una mejora técnica, para evitar una redundancia, y para distinguir claramente entre lo que son garantías (ámbito obligacional, primer inciso del párrafo) y la afección real del piso o local al pago de los gastos generales (ámbito real, segundo inciso).

La inclusión del inciso con el propio inmueble adquirido tiene como finalidad dejar claro que el carácter de hipoteca legal tácita que deben tener los gastos de comunidad sólo trasciende al propio piso o local. No parece lógico extenderla a todos los bienes del propietario, que es lo que resultaría se mantiene la redacción del texto.

La constancia en el Registro de la Propiedad por nota marginal de la cantidad adeudada que figura en la certificación que debe acompañar al instrumento público, tiene como finalidad cohonestar la mencionada hipoteca legal tácita con los principios hipotecarios, de publicidad en que se basa la legislación hipotecaria. Con ello se consigue además vincular a subadquirentes.

Es necesario que la certificación detalle separadamente los gastos adeudados a la comunidad por el anterior propietario que vinculen al adquirente (caso de gastos necesarios o por los que hubiera votado a favor el vendedor, o que aún no habiendo votado sean obligatorios conforme al artículo 17). Pero dentro de ellos deberá individualizarse la cuantía de las deudas a las que está afecto el piso o local (que es la cantidad que se reflejará en la nota marginal), esto es, las deudas correspondientes a gastos generales (no extraordinarios) de la parte vencida de la anualidad corriente y del año anterior a la adquisición.

En el artículo 9,1,g) resulta excesivo imputar al propietario responsabilidad por las infracciones y daños cometidos por el ocupante del inmueble, por ejemplo, por el inquilino. Ello podría ser inconstitucional. Y además iría en contra del mercado de viviendas en alquiler, ya que nadie querría alquilar si tiene que responder de las infracciones y daños que pueda cometer el inquilino.

En el último párrafo de esta misma letra debe añadirse, a continuación de la expresión notoria, la frase por resultar inscrita en el Registro de la Propiedad que es la forma normal de acreditación pública de la transmisión (téngase en cuenta el artículo 38 LH).

Finalmente, en el punto 2 del artículo 9 debe dejarse a salvo lo dispuesto en el artículo 11,2, pues es una hipótesis en que la no utilización de un nuevo servicio exime del cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

ENMIENDA NÚM. 26 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo cuarto**.

ENMIENDA

De modificación.

En el párrafo tercero del apartado 1.e) del artículo 9 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, donde dice:

«... hasta el límite de las cuotas imputables a la parte vencida...».

Debe decir:

«... hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida...».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 27 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo sexto**.

ENMIENDA

De modificación.

El artículo 11, número 2, de la Ley 49/1960, quedará así:

«2. Cuando se adopten .../... ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados aplicando el correspondiente interés legal.»

JUSTIFICACIÓN

Coordinación enmienda al artículo 17. Se debe suprimir la frase «sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17». Es mejor técnica legislativa decir en el artículo posterior (en el artículo 17) que lo que en él se establece se entiende sin perjuicio del anterior (el 11), y no al revés.

No existe tampoco razón por la que las previsiones del párrafo segundo de la regla 2.^a del artículo 17 sean dife-

rentes de las previstas en el artículo 11, punto 2. En esta última norma debería preverse la actualización de las cantidades que debe abonar el propietario que se incorpora posteriormente al goce de un nuevo servicio que, en principio, rechazó. Téngase en cuenta que ambas normas son perfectamente aplicables a la instalación de tales infraestructuras, por lo que parece razonable que el artículo 11 se adecue al régimen de actualización (interés legal) previsto en el artículo 17.

ENMIENDA NÚM. 28
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo sexto**.

ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo número 4 al artículo 11 de la Ley 49/1960, con el siguiente texto:

4. Las derramas para el pago de mejoras realizadas en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la ejecución del acuerdo para su realización.

JUSTIFICACIÓN

Establecer quién debe pagar las derramas por mejoras ya realizadas cuando han de abonarse después del cambio de propietario. Se sigue el criterio de la ejecución del acuerdo, de manera que el nuevo propietario tendrá que pagar las derramas que se pasen al cobro cuando ya es propietario, aunque en el momento de la adopción del acuerdo no lo fuera.

ENMIENDA NÚM. 29
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo octavo**.

ENMIENDA

De modificación.

El artículo 13.2 de la Ley 49/1960, quedará así:

«2. El Presidente .../... que hubiera de sustituir, en su caso, al Presidente en el cargo hasta que se proceda a una

nueva elección en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente .../... comunidad.»

JUSTIFICACIÓN

Dejar claro que no es un nombramiento impuesto (el juez puede decidir que siga como presidente quien solicita el relevo) ni indefinido (la Junta debe proceder a un nuevo nombramiento electivo, en el plazo que señale el Juez).

ENMIENDA NÚM. 30
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo octavo**.

ENMIENDA

De modificación.

En el párrafo segundo del apartado 6 del artículo 13 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, donde dice:

«... También podrá recaer en personas jurídicas, corporaciones y organizaciones profesionales en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.»

Debe decir:

«... También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 31
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo noveno**.

ENMIENDA

De modificación.

En el apartado c) del artículo 14 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, donde dice:

«... ser informada inmediatamente de las medidas urgentes...».

Debe decir:

«... ser informada de las medidas urgentes...».

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 32 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo undécimo**.

ENMIENDA

De modificación.

El artículo 16 de la Ley 49/1960, quedará redactado en los siguientes términos:

1. .../...
2. La convocatoria .../... artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum.

La Junta se reunirá .../... tres días.

3. La citación para la junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados y al menos con cuatro días de antelación. La junta .../... decidan.

JUSTIFICACIÓN

En la convocatoria debe figurar una relación de los propietarios que no han pagado, que les servirá de notificación (a partir de entonces tendrán la condición técnico-jurídica de morosos). Con ello podrán pagar en el intervalo que falte hasta la celebración de la Junta, consignar notarialmente el importe o impugnar judicialmente, todo ello conforme al artículo 15.2. Si no fuera así, podría suceder que se privara del derecho de voto injustificadamente a quien tan sólo ha dejado de pagar por descuido o error (suyo o del administrador en el libramiento de los recibos). No puede aceptarse la exclusión del derecho de voto de quien no esté al corriente en el pago de gastos con independencia de que esté o no mora. Piénsese la gravedad de la norma. La nueva re-

dacción garantizaría que no existirá privación del derecho de voto si no existe situación de mora.

En el texto de la Proposición no de Ley no se prevé el quórum de la segunda convocatoria: convendría fijar la no necesidad de quórum alguno.

Por otra parte debe establecerse un mínimo de antelación en la convocatoria de las juntas extraordinarias, pues no basta que la convocatoria llegue a conocimiento de los interesados, sino que es preciso que llegue con una antelación razonable para que puedan adoptar las previsiones oportunas para poder asistir.

ENMIENDA NÚM. 33 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo undécimo**.

ENMIENDA

De modificación.

El artículo 16 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos:

- «1. No se modifica.
2. La convocatoria de las juntas la hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la Comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al Presidente, el cual, si objetivamente son de interés de la Comunidad, los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si la reunión de la Junta no concurriesen...» (resto del artículo no se modifica).

JUSTIFICACIÓN

Dar mayor participación a los propietarios en la determinación de los asuntos que se pueden tratar, sin que por ello se modifique el quórum de propietarios necesarios para la convocatoria de la junta.

ENMIENDA NÚM. 34 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamen-

to del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo duodécimo**.

ENMIENDA

De modificación.

El artículo 17 de la Ley 49/1960, quedará redactado en los siguientes términos:

No obstante lo establecido en el artículo 11, los acuerdos .../... normas:

1. La unanimidad.../... comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería vigilancia u otros servicios comunes de interés general, así como el arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble, incluso cuando .../... participación.

La realización de obras .../... participación.

A los efectos .../... recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

2. .../...

3. .../...

JUSTIFICACIÓN

Debe preverse la posibilidad de acordar, con el voto favorable de las 3/5 partes la explotación, en régimen de arrendamiento, de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico (para rótulos luminosos o cualquier otra finalidad).

ENMIENDA NÚM. 35 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo duodécimo**.

ENMIENDA

De modificación.

El artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán las siguientes normas:

1.^a No se modifica.

2.^a La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de

sistemas, comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o de acondicionamiento de aire, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a los nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad, que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

Resto del artículo 12 no se modifica.»

JUSTIFICACIÓN

Equiparar el régimen previsto para los sistemas de Telecomunicación a los sistemas de aprovechamiento de energía solar y aire acondicionado.

ENMIENDA NÚM. 36 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo decimotercero**.

ENMIENDA

De modificación.

En el apartado 2 del artículo 18 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, donde dice:

«... acuerdos de la junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.»

Debe decir:

«... acuerdos de la junta relativos al nacimiento, modificación o extinción de las deudas impagadas así como el establecimiento o alteración de las cuotas de participación entre los propietarios a que se refiere el artículo 9.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 37 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo decimotercero**.

ENMIENDA

De modificación.

El artículo 18 de la Ley 49/1960, quedará redactado en los siguiente términos:

1. .../...
2. .../...
3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la Ley o a los Estatutos en cuyo caso la acción caducará al año. Para .../... artículo 9.

JUSTIFICACIÓN

No parece suficiente un plazo de caducidad de tres meses para la acción de impugnación de los actos contrarios a la Ley o a los Estatutos.

ENMIENDA NÚM. 38 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo decimotercero**.

ENMIENDA

De modificación.

El artículo 18 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los acuerdos de la Junta de propietarios serán impugnables ante los Tribunales, de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

- a) No se modifica.
- b) No se modifica.
- c) No se modifica.
- d) Cuando lo expresado en el acta no se correspondiere con lo realmente aprobado por la Junta.

2. Estarán legitimados para la impugnación de los acuerdos de la Junta, en el supuesto d) anterior, todos los propietarios, y en los restantes supuestos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de... (resto del párrafo no se modifica).

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios. Para los propietarios a quienes hubiere de notificarse el acta, dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. No se modifica.»

JUSTIFICACIÓN

Incluir un nuevo supuesto de impugnación: que el acta no se corresponda con lo acordado en la junta.

ENMIENDA NÚM. 39 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo decimocuarto**.

ENMIENDA

De modificación.

El artículo 19.3 de la Ley 49/1960, quedará como sigue:

«3. El acta .../... siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.»

JUSTIFICACIÓN

Por razón de la eficacia respecto de terceros y frente a los propietarios y de presunción de validez de que va a gozar el acta en el tráfico jurídico, conviene exigir que la siguiente Junta de Propietarios ratifique la subsanación efectuada, como ocurre en el ámbito mercantil.

ENMIENDA NÚM. 40 Del Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo decimocuarto**.

ENMIENDA

De modificación.

El artículo 19 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

- «1. No se modifica.
2. No se modifica.

3. El acta podrá cerrarse al terminar la reunión, con las firmas de todos los propietarios asistentes, en cuyo caso sólo deberá notificarse a los propietarios ausentes. De no hacerse lo anterior, el acta será redactada y firmada por el Presidente y el Secretario dentro de los diez días naturales siguientes a la reunión, y habrá de notificarse a todos los propietarios. En cualquier caso, el acta no se considerará cerrada hasta no haberse hecho, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9, todas las notificaciones necesarias. Una vez cerrada el acta, los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario.

Serán subsanables los defectos... (este párrafo no se modifica).

4. No se modifica.»

JUSTIFICACIÓN

Prever un sistema más riguroso de cierre del acta de las juntas.

**ENMIENDA NÚM. 41
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo decimocuarto**.

ENMIENDA

De modificación.

El apartado 4 del artículo 19 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, tendrá la siguiente redacción:

«4. El secretario custodiará los libros de actas de la junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

**ENMIENDA NÚM. 42
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo decimoquinto**.

ENMIENDA

De modificación.

En el apartado c) del artículo 20 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, donde dice:

«... dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios.»

Debe decir:

«... dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

**ENMIENDA NÚM. 43
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamen-

to del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo decimosexto**.

ENMIENDA

De modificación.

El artículo 21.4 de la Ley 49/1960, quedará así:

«4. El proceso .../... artículo. En el caso de que el titular anterior deba responder solidariamente del pago de la deuda, y sin perjuicio de su derecho a repetir contra el propietario actual, .../... éste. En cualquier caso deberá ser demandado el titular registral.»

JUSTIFICACIÓN

Aclarar que el titular a quien hay que demandar es no sólo al actual propietario, sino también al titular anterior que es quien responde solidariamente en el supuesto del artículo 9-i. Si el titular anterior es persona distinta de la que figura como titular registra, la demanda será también necesaria para cumplir el principio de tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria).

**ENMIENDA NÚM. 44
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **artículo decimo-séptimo (inclusión de un artículo 22 a la Ley 49/1960)**.

ENMIENDA

De modificación.

Texto que se propone:

Primer párrafo. Se añade un artículo 22 a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que tendrá la siguiente redacción:

.../...

JUSTIFICACIÓN

El texto legal vigente sólo contiene 21 artículos, y en consecuencia, no estaríamos ante una nueva redacción de un artículo preexistente sino ante un artículo nuevo o añadido.

**ENMIENDA NÚM. 45
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).**

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Dispo-**

sición Adicional Única (Reforma del artículo 396 del Código Civil).**ENMIENDA**

De modificación.

Texto que se propone:

Los diferentes pisos o locales .../... fachadas, los elementos de cierre que las conforman, los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas; pasos, muros .../...

JUSTIFICACIÓN

Quitar como elementos comunes la terraza, balcones y ventanas que lo normal es que sean elementos privativos, de manera que sólo sus revestimientos exteriores tengan carácter común.

—————

ENMIENDA NÚM. 46
Del Grupo Parlamentario Popular
en el Senado (GPP).

El Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición Adicional**.

ENMIENDA

De modificación.

1. El artículo 396 del Código Civil quedará redactado en los siguientes términos:

«Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los 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; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman, y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes; incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe, para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovecha-

miento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicaciones; todas ellas hasta la entrada al espacio privativo, las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles» (resto del artículo no se modifica).

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. Por otro lado, las terrazas, balcones y ventanas son normalmente privativas. Lo que puede configurarse como elemento común es el revestimiento exterior.

—————

El Grupo Parlamentario de Convergència i Unió, al amparo de lo dispuesto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula una enmienda a la Proposición de Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

Palacio del Senado, 30 de diciembre de 1998.—El Portavoz, **Joaquim Ferrer i Roca**.

ENMIENDA NÚM. 47
Del Grupo Parlamentario Catalán
en el Senado de Convergència i
Unió (GPCIU).

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán en el Senado (Convergència i Unió), a la Proposición de Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, a los efectos de modificar el primer párrafo del apartado 1 de la Disposición Adicional de la referida Ley a que hace referencia el **artículo vigésimo**.

Redacción que se propone:

«Artículo vigésimo

Se añade .../... siguiente redacción:

Disposición Adicional

1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva .../...» (resto igual).

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ÍNDICE

Artículo	Enmendante	Número de Enmienda
Exposición de Motivos	G.P. Popular	22
Artículo Primero	Sr. Román Clemente	3
	Sr. Román Clemente	4
	G.P. Senadores Nacionalistas Vascos	12
Artículo Tercero	G.P. Popular	23
	G.P. Popular	24
Artículo Cuarto	G.P. Socialista	5
	G.P. Socialista	6
	G.P. Popular	25
	G.P. Popular	26
Artículo Quinto	G.P. Socialista	8
Artículo Sexto	G.P. Popular	27
	G.P. Popular	28
Artículo Séptimo	G.P. Senadores Nacionalistas Vascos	13
Artículo nuevo	Sr. Román Clemente	1
Artículo Octavo	G.P. Socialista	7
	G.P. Senadores Nacionalistas Vascos	15
	G.P. Popular	29
	G.P. Popular	30
Artículo Noveno	G.P. Socialista	9
	G.P. Senadores Nacionalistas Vascos	14
	G.P. Senadores Nacionalistas Vascos	16
	G.P. Popular	31
Artículo Décimo	G.P. Senadores Nacionalistas Vascos	17
Artículo Undécimo	G.P. Popular	32
	G.P. Popular	33

Artículo	Enmendante	Número de Enmienda
Artículo Duodécimo	G.P. Socialista	10
	G.P. Senadores Nacionalistas Vascos	18
	G.P. Popular	34
	G.P. Popular	35
Artículo Decimotercero	G.P. Popular	36
	G.P. Popular	37
	G.P. Popular	38
Artículo Decimocuarto	G.P. Popular	39
	G.P. Popular	40
	G.P. Popular	41
Artículo Decimoquinto	G.P. Popular	42
Artículo Decimosexto	G.P. Socialista	11
	G.P. Senadores Nacionalistas Vascos	19
	G.P. Popular	43
Artículo Decimoséptimo	G.P. Popular	44
Artículo Decimonoveno	G.P. Senadores Nacionalistas Vascos	20
Artículo Vigésimo	G.P. Convergència i Unió	47
Artículo nuevo	Sr. Román Clemente	2
Disp. Adicional	G.P. Popular	45
	G.P. Popular	46
Disp.Adicional Nueva	G.P. Senadores Nacionalistas Vascos	21