

Disposición derradeira. *Entrada en vigor.*

A presente lei orgánica entrará en vigor o día seguinte ó da súa publicación no «Boletín Oficial do Estado».

Por tanto,

Mando a tódolos españois, particulares e autoridades, que cumbran e fagan cumprir esta lei orgánica.

Madrid, 6 de abril de 1999.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,  
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

**7858** LEI 8/1999, do 6 de abril, de reforma da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal. («BOE» 84, do 8-4-1999.)

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban tódolos que a viren e a entenderen que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

O longo período de vixencia da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, demostrou a gran utilidade desta en moi diversos ámbitos: na regulación das relacións entre os copropietarios sometidos ó seu réxime, no fomento da construción e no urbanismo. Tanto a Lei 2/1988, do 23 de febreiro, como a Lei 3/1990, do 21 de xuño, significaron un gran avance no achegamento daquela á realidade social. Sen embargo, transcorrido o tempo, xurdiron novas aspiracións da sociedade en materia de regulación da propiedade horizontal.

Considérase así actualmente que a regra da unanimidade é rigorosa en exceso, en canto obstaculiza a realización de determinadas actuacións que son convenientes para a comunidade de propietarios e mesmo, por razóns ambientais ou doutra índole, para o resto da colectividade. Considerouse así conveniente flexibiliza-lo réxime de maioría para o establecemento de determinados servizos (porterías, ascensores, supresión de barreiras arquitectónicas que dificulten a mobilidade de persoas con minusvalidez, servizos de telecomunicación, aproveitamento da enerxía solar, etc.).

Outra das grandes demandas da sociedade é lograr que as comunidades de propietarios poidan lexítimamente cobra-lo que lles deben os copropietarios integrantes delas. O que se vén denominando «loita contra a morosidade» preténdese combater con esta reforma a través dunha pluralidade de medidas dirixidas a tal fin: creación dun fondo de reserva, publicidade no instrumento público de transmisión das cantidades que deben os propietarios, afectación real do inmovible transmitido ó pagamento dos gastos xerais correspondentes á anualidade na cal teña lugar a adquisición e ó ano inmediatamente anterior, responsabilidade solidaria do transmitente que non comunique o cambio de titularidade, atribución de carácter executivo ós acordos formalizados na acta da xunta de propietarios, establecemento dun procedemento áxil e eficaz de execución xudicial para o cobramento das débedas coa comunidade, etc.

A presente lei leva a cabo tamén unha regulación actualizada da formación das actas das xuntas, funcións

dos órganos da comunidade, en particular do administrador, que poderá ser calquera copropietario ou persoa física con cualificación profesional suficiente, réxime de convocatorias, exercicio do dereito de voto, renuncia ó cargo do presidente e outras numerosas materias que a realidade diaria da vida en comunidade puxera de relevo que estaban insuficientemente reguladas.

Con isto a Lei de propiedade horizontal gaña en flexibilidade e dinamismo, pero tamén en eficacia, e acomódase ós novos requirimentos sociais, no convencemento de que seguirá sendo durante as décadas vindeiras unha das normas xurídicas de maior transcendencia para o noso país.

#### Artigo primeiro.

O artigo 1 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«A presente lei ten por obxecto a regulación da forma especial de propiedade establecida no artigo 396 do Código civil, que se denomina propiedade horizontal.

Para os efectos desta lei terán tamén a consideración de locais aquelas partes dun edificio que sexan susceptibles de aproveitamento independente por teren saída a un elemento común daquel ou á vía pública.»

#### Artigo segundo.

O artigo 2 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«Esta lei seralles de aplicación:

a) Ás comunidades de propietarios constituídas de acordo co disposto no artigo 5.

b) Ás comunidades que reúnan os requisitos establecidos no artigo 396 do Código civil e non outorgasen o título constitutivo da propiedade horizontal.

Estas comunidades rexeranse, en todo caso, polas disposicións desta lei no relativo ó réxime xurídico da propiedade, das súas partes privativas e elementos comúns, así como en canto ós dereitos e obrigas recíprocas dos comuneiros.

c) Os complexos inmobiliarios privados, nos termos establecidos nesta lei.»

#### Artigo terceiro.

A rúbrica do capítulo II da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactada así:

«Do réxime da propiedade por pisos ou locais.»

#### Artigo cuarto.

O artigo 7 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«1. O propietario de cada piso ou local poderá modifica-los elementos arquitectónicos, instalacións ou servizos daquel cando non menoscabe ou non altere a seguridade do edificio, a súa estrutura xeral, a súa configuración ou estado exteriores, ou prexudique os dereitos doutro propietario, debendo dar conta de tales obras previamente a quen represente a comunidade.

No resto do inmovible non poderá realizar ningunha alteración e se advertir a necesidade de reparacións urxentes deberá comunicarllo sen dilación ó administrador.

2. O propietario e ó ocupante do piso ou local non lles está permitido desenvolver nel ou no resto do inmovible actividades prohibidas nos estatutos, que resulten danosas para o predio ou que contraveñan as disposicións xerais sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, perigosas ou ilícitas.

O presidente da comunidade, por iniciativa propia ou de calquera dos propietarios ou ocupantes, requirirá a quen realice as actividades prohibidas por esta alínea a súa inmediata cesación, baixo apercibimento de iniciar as accións xudiciais procedentes.

Se o infractor persistir na súa conducta o presidente, logo da autorización da xunta de propietarios, debidamente convocada para o efecto, poderá emprender contra el acción de cesación que, no non previsto expresamente por este artigo, se substanciará polas normas que regulan o xuízo de cognición.

Presentada a demanda, xunto coa acreditación do requirimento fidedigno ó infractor e da certificación do acordo adoptado pola xunta de propietarios, o xuíz poderá acordar con carácter cautelar a cesación inmediata da actividade prohibida, baixo apercibimento de incorrer en delicto de desobediencia. Poderá adoptar así mesmo cantas medidas cautelares foren precisas para asegura-la efectividade da orde de cesación. A demanda deberá dirixirse contra o propietario e, se é o caso, contra o ocupante da vivenda ou do local.

Se a sentenza for estimatoria poderá dispoñer, ademais da cesación definitiva da actividade prohibida e a indemnización de danos e perdas que proceda, a privación do dereito ó uso da vivenda ou local por tempo non superior a tres anos, en función da gravidade da infracción e dos prexuízos ocasionados á comunidade. Se o infractor non for o propietario, a sentenza poderá declarar extinguidos definitivamente tódolos seus dereitos relativos á vivenda ou ó local, así como o seu inmediato lanzamento.»

## Artigo quinto.

O artigo 9 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«1. Son obrigas de cada propietario:

a) Respecta-las instalacións xerais da comunidade e demais elementos comúns, xa sexan de uso xeral ou privativo de calquera dos propietarios, estean ou non incluídos no seu piso ou local, facendo un uso adecuado deles e evitando en todo momento que se causen danos ou desperfectos.

b) Manter en bo estado de conservación o seu propio piso ou local e as instalacións privativas, en termos que non prexudiquen a comunidade ou os outros propietarios, resarcindo dos danos que ocasione polo seu descoido ou polo das persoas por quen deba responder.

c) Consentir na súa vivenda ou local as reparacións que esixa o servizo do inmovible e permitir nel as servidumes imprescindibles requiridas para a creación de servizos comúns de interese xeral acordados conforme o establecido no artigo 17, tendo dereito a que a comunidade o resarza dos danos e perdas ocasionados.

d) Permitti-la entrada no seu piso ou local para os efectos previstos nas tres alíneas anteriores.

e) Contribuír, de acordo coa cota de participación fixada no título ou co especialmente establecido, ós gastos xerais para o adecuado sostemento do inmovible, dos seus servizos, cargas e responsabilidades que non sexan susceptibles de individualización.

Os créditos a favor da comunidade derivados da obriga de contribuír ó sostemento dos gastos xerais correspondentes ás cotas imputables á parte vencida da anualidade en curso e ó ano natural inmediatamente anterior teñen a condición de preferentes para os efectos do artigo 1923 do Código civil e preceden, para a súa satisfacción, ós enumerados nas alíneas 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> e 5.<sup>a</sup> do dito precepto, sen prexuízo da preferencia establecida a favor dos créditos salariais no Estatuto dos traballadores.

O adquirente dunha vivenda ou local en réxime de propiedade horizontal, mesmo con título inscrito no Rexistro da Propiedade, responde co propio inmovible adquirido das cantidades que se lle deben á comunidade de propietarios para o sostemento dos gastos xerais polos anteriores titulares ata o límite dos que resulten imputables á parte vencida da anualidade na cal teña lugar a adquisición e ó ano natural inmediatamente anterior. O piso ou local estará legalmente afecto ó cumprimento desta obriga.

No instrumento público mediante o que se transmite, por calquera título, a vivenda ou local, o transmitente deberá declarar estar ó día no pagamento dos gastos xerais da comunidade de propietarios ou expresar os que deba. O transmitente deberá presentar neste momento certificación sobre o estado de débedas coa comunidade coincidente coa súa declaración, sen a cal non poderá autorizarse o outorgamento do documento público, agás que fose expresamente exonerado desta obriga polo adquirente. A certificación será emitida no prazo máximo de sete días naturais desde a súa solicitude por quen exerza as funcións de secretario, co visto e prace do presidente, os que responderán, en caso de culpa ou negligencia, da exactitude dos datos consignados nela e dos prexuízos causados polo atraso na súa emisión.

f) Contribuír, de acordo coa súa respectiva cota de participación, á dotación do fondo de reserva que existirá na comunidade de propietarios para atende-las obras de conservación e reparación do predio.

O fondo de reserva, a titularidade do cal corresponde para tódolos efectos á comunidade, estará dotado cunha cantidade que en ningún caso poderá ser inferior ó 5 por 100 do seu último orzamento ordinario.

Con cargo ó fondo de reserva a comunidade poderá subscribir un contrato de seguro que cubra os danos causados no predio ou ben concluír un contrato de mantemento permanente do inmovible e as súas instalacións xerais.

g) Observa-la dilixencia debida no uso do inmovible e nas súas relacións cos demais titulares e responder ante estes das infraccións cometidas e dos danos causados.

h) Comunicar a quen exerza as funcións de secretario da comunidade, por calquera medio que permita ter constancia da súa recepción, o domicilio en España para os efectos de citacións e notificacións de toda índole relacionadas coa comunidade.

En defecto desta comunicación terase por domicilio para citacións e notificacións o piso ou local pertencente á comunidade, producindo plenos efectos xurídicos as entregadas ó seu ocupante.

Se tentada unha citación ou notificación ó propietario, fose imposible practicala no lugar previsto no parágrafo anterior, entenderase realizada mediante a colocación da comunicación correspondente no taboleiro de anuncios da comunidade, ou en lugar visible de uso xeral habilitado para o efecto, con dilixencia expresiva da data e motivos polos que se procede a esta forma de notificación, asinada por quen exerza as funcións de secretario da comunidade, co visto e prace do presidente. A notificación practicada desta forma producirá plenos efectos xurídicos no prazo de tres días naturais.

i) Comunicar a quen exerza as funcións de secretario da comunidade, por calquera medio que permita ter constancia da súa recepción, o cambio de titularidade da vivenda ou local.

Quen incumprir esta obriga seguirá respondendo das débedas coa comunidade que adquiriron o dereito a ser percibidas con posterioridade á transmisión de forma solidaria co novo titular, sen prexuízo do dereito daquel a repetir sobre este.

O disposto no parágrafo anterior non será de aplicación cando calquera dos órganos de goberno establecidos no artigo 13 tivese coñecemento do cambio de titularidade da vivenda ou local por calquera outro medio ou por actos concluíntes do novo propietario, ou ben cando esta transmisión resulte notoria.

2. Para a aplicación das regras da alínea anterior reputaranse xerais os gastos que non sexan imputables a un ou a varios pisos ou locais, sen que a non utilización dun servicio exima do cumprimento das obrigas correspondentes, sen prexuízo do establecido no artigo 11.2 desta lei.»

### Artigo sexto.

O artigo 10 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«1. Será obriga da comunidade a realización das obras necesarias para o adecuado sostemento e conservación do inmovible e dos seus servicios, de modo que reúna as debidas condicións estruturais, de estanquidade, habitabilidade e seguridade.

2. Os propietarios que se opoñan ou demoren inxustificadamente a execución das ordes dictadas pola autoridade competente responderán individualmente das sancións que poidan impoñerse en vía administrativa.

3. En caso de discrepancia sobre a natureza das obras que se van realizar resolverá o procedente a xunta de propietarios. Tamén poderán os interesados solicitar arbitraje ou dictame técnico nos termos establecidos na lei.

4. Ó pagamento dos gastos derivados da realización das obras de conservación a que se refire o presente artigo estará afecto o piso ou local nos mesmos termos e condicións que os establecidos no artigo 9 para os gastos xerais.»

### Artigo sétimo.

O artigo 11 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«1. Ningún propietario poderá esixir novas instalacións, servicios ou melloras non requiridos para a adecuada conservación, habitabilidade e seguridade do inmovible, segundo a súa natureza e características.

2. Cando se adopten validamente acordos para realizar innovacións non esixibles a teor do parágrafo anterior e a súa cota de instalación exceda do importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comúns, o disidente non resultará obrigado, nin se modificará a súa cota, mesmo no caso de que non poida ser privado da mellora ou da vantaxe.

Se o disidente desexa, en calquera tempo, participar das vantaxes da innovación, deberá aboa-la súa cota nos gastos de realización e mantemento, debidamente actualizados aplicando o correspondente xuro legal.

3. As innovacións que fagan inservible algunha parte do edificio para o uso e gozo dun propietario requirirán, en todo caso, o consentimento expreso deste.

4. As derramas para o pagamento de melloras realizadas ou por realizar no inmovible serán por conta de quen sexa propietario no momento da esixibilidade das cantidades afectas ó pagamento das ditas melloras.»

### Artigo oitavo.

O artigo 12 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«A construción de novas plantas e calquera outra alteración da estrutura ou fábrica do edificio ou das cousas comúns afectan o título constitutivo e deben someterse ó réxime establecido para as modificacións deste. O acordo que se adopte fixará a natureza da modificación, as alteracións que orixine na descrición do predio e dos pisos ou locais, a variación de cotas e o titular ou titulares dos novos locais ou pisos.»

### Artigo noveno.

O artigo 13 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«1. Os órganos de goberno da comunidade son os seguintes:

- a) A xunta de propietarios.
- b) O presidente e, se é o caso, os vicepresidentes.
- c) O secretario.
- d) O administrador.

Nos estatutos, ou por acordo maioritario da xunta de propietarios, poderán establecerse outros órganos de goberno da comunidade, sen que iso poida supoñer menoscabo ningún das funcións e responsabilidades fronte a terceiros que esta lei lles atribúe ós anteriores.

2. O presidente será nomeado, entre os propietarios, mediante elección ou, subsidiariamente,

mediante quenda rotatoria ou sorteo. O nomeamento será obrigatorio, aínda que o propietario designado poderá solicitarlle o seu relevo ó xuíz dentro do mes seguinte ó seu acceso ó cargo, invocando as razóns que o asistan para iso. O xuíz, a través do procedemento establecido no artigo 17.3.<sup>a</sup>, resolverá de plano o procedente, e designará na mesma resolución o propietario que tivese que substituír, se é o caso, o presidente no cargo ata que se proceda á nova designación no prazo que se determine na resolución xudicial.

Igualmente poderá acudirse ó xuíz cando, por calquera causa, fose imposible para a xunta designar presidente da comunidade.

3. O presidente exercerá legalmente a representación da comunidade, en xuízo e fóra del, en tódolos asuntos que a afecten.

4. A existencia de vicepresidentes será facultativa. O seu nomeamento realizarase polo mesmo procedemento que o establecido para a designación do presidente.

Correspóndelle ó vicepresidente, ou ós vicepresidentes pola súa orde, substituí-lo presidente nos casos de ausencia, vacante ou imposibilidade deste, así como asistilo no exercicio das súas funcións nos termos que estableza a xunta de propietarios.

5. As funcións do secretario e do administrador serán exercidas polo presidente da comunidade, agás que os estatutos ou a xunta de propietarios por acordo maioritario dispoñan a provisión destes cargos separadamente da presidencia.

6. Os cargos de secretario e administrador poderán, ou ben acumularse nunha mesma persoa ou ben nomearse independentemente.

O cargo de administrador e, se é o caso, o de secretario-administrador poderá ser exercido por calquera propietario, así como por persoas físicas con cualificación profesional suficiente e legalmente recoñecida para exercer estas funcións. Tamén poderá recaer en corporacións e outras persoas xurídicas nos termos establecidos no ordenamento xurídico.

7. Agás que os estatutos da comunidade dispoñan o contrario, o nomeamento dos órganos de goberno farase polo prazo dun ano.

Os designados poderán ser removidos do seu cargo antes da expiración do mandato por acordo da xunta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

8. Cando o número de propietarios de vivendas ou locais nun edificio non exceda de catro poderán acollerse ó réxime de administración do artigo 398 do Código civil, se expresamente o establecen os estatutos.»

### Artigo décimo.

O artigo 14 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«Correspóndelle á xunta de propietarios:

a) Nomear e remove-las persoas que exerzan os cargos mencionados no artigo anterior e resolvelas reclamacións que os titulares dos pisos ou locais formulen contra a actuación daqueles.

b) Aproba-lo plan de gastos e ingresos previsibles e as contas correspondentes.

c) Aproba-los orzamentos e a execución de tódalas obras de reparación do predio, sexan ordi-

narias ou extraordinarias, e ser informada das medidas urxentes adoptadas polo administrador de conformedade co disposto no artigo 20.c).

d) Aprobar ou reforma-los estatutos e determina-las normas de réxime interior.

e) Coñecer e decidir nos demais asuntos de interese xeral para a comunidade, acordando as medidas necesarias ou convenientes para o mellor servizo común.»

### Artigo décimo primeiro.

O artigo 15 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«1. A asistencia á xunta de propietarios será persoal ou por representación legal ou voluntaria, e abondará para acreditar esta un escrito asinado polo propietario.

Se algún piso ou local pertencese «pro indiviso» a diferentes propietarios estes nomearán un representante para asistir e votar nas xuntas.

Se a vivenda ou local estiver en usufructo, a asistencia e o voto corresponderalle ó nu propietario, quen, agás manifestación en contrario, se entenderá representado polo usufructuario, debendo ser expresa a delegación cando se trate dos acordos a que se refire a regra primeira do artigo 17 ou de obras extraordinarias e de mellora.

2. Os propietarios que no momento de iniciarse a xunta non se encontrasen ó día no pagamento de tódalas débedas vencidas coa comunidade e non as impugnasen xudicialmente ou procedesen á consignación xudicial ou notarial da suma que se debe, poderán participar nas súas deliberacións aínda que non terán dereito de voto. A acta da xunta reflectirá os propietarios privados do dereito de voto, dos que a persoa e cota de participación na comunidade non será computada para os efectos de alcanza-las maiorías esixidas nesta lei.»

### Artigo décimo segundo.

O artigo 16 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«1. A xunta de propietarios reunirase polo menos unha vez ó ano para aproba-los orzamentos e contas e nas demais ocasións que o considere conveniente o presidente ou o pidan a cuarta parte dos propietarios, o un número destes que representen polo menos o 25 por 100 das cotas de participación.

2. A convocatoria das xuntas faraa o presidente e, no seu defecto, os promotores da reunión, con indicación dos asuntos que se van tratar, o lugar, día e hora en que terá lugar en primeira ou, se é o caso, en segunda convocatoria, practicándose as citacións na forma establecida no artigo 9. A convocatoria conterà unha relación dos propietarios que non estean ó día no pagamento das débedas vencidas á comunidade e advertirá da privación do dereito de voto se se dan os supostos previstos no artigo 15.2.

Calquera propietario poderá pedir que a xunta de propietarios estudie e se pronuncie sobre calquera tema de interese para a comunidade; para tal efecto dirixirá escrito, no que especifique cla-

ramente os asuntos que pide que sexan tratados, ó presidente, o cal os incluír na orde do día da seguinte xunta que se celebre.

Se á reunión da xunta non concorren, en primeira convocatoria, a maioría dos propietarios que representen, pola súa vez, a maioría das cotas de participación, procederase a unha segunda convocatoria desta, esta vez sen suxeición a quórum.

A xunta reunirse en segunda convocatoria no lugar, día e hora indicados na primeira citación, podendo realizarse o mesmo día se transcorre media hora desde a anterior. No seu defecto, será novamente convocada, conforme ós requisitos establecidos neste artigo, dentro dos oito días naturais seguintes á xunta non realizada, cursándose neste caso as citacións cunha antelación mínima de tres días.

3. A citación para a xunta ordinaria anual farase, cando menos, con seis días de antelación, e para as extraordinarias, coa que sexa posible para que poida chegar a coñecemento de tódolos interesados. A xunta poderá reunirse validamente aínda sen a convocatoria do presidente, sempre que concorran a totalidade dos propietarios e así o decidan.»

### Artigo décimo terceiro.

O artigo 17 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«Os acordos da xunta de propietarios suxeitaranse ás seguintes normas:

1.<sup>a</sup> A unanimidade só será esixible para a validez dos acordos que impliquen a aprobación ou modificación das regras contidas no título constitutivo da propiedade horizontal o nos estatutos da comunidade.

O establecemento ou supresión dos servizos de ascensor, portería, conserxería, vixilancia ou outros servizos comúns de interese xeral, mesmo cando supoñan a modificación do título constitutivo ou dos estatutos, requirirá o voto favorable das tres quintas partes do total dos propietarios que, pola súa vez, representen as tres quintas partes das cotas de participación. O arrendamento de elementos comúns que non teñan asignado un uso específico no inmoble requirirá igualmente o voto favorable das tres quintas partes do total dos propietarios que, pola súa vez, representen as tres quintas partes das cotas de participación, así como o consentimento do propietario directamente afectado, se o houber.

A realización de obras ou o establecemento de novos servizos comúns que teñan por finalidade a supresión de barreiras arquitectónicas que dificulten o acceso ou mobilidade de persoas con minusvalidez, mesmo cando impliquen a modificación do título constitutivo ou dos estatutos, requirirá o voto favorable da maioría dos propietarios que, pola súa vez, representen a maioría das cotas de participación.

Para os efectos establecidos nos parágrafos anteriores desta norma, computaranse como votos favorables os daqueles propietarios ausentes da xunta debidamente citados que, unha vez informados do acordo adoptado polos presentes conforme o procedemento establecido no artigo 9, non manifesten a súa discrepancia por comunicación a quen exerza as funcións de secretario da comunidade no prazo de trinta días naturais, por calquera medio que permita ter constancia da recepción.

Os acordos validamente adoptados de acordo co disposto nesta norma obrigan a tódolos propietarios.

2.<sup>a</sup> A instalación das infraestructuras comúns para o acceso ós servizos de telecomunicación regulados no Real decreto-lei 1/1998, do 27 de febreiro, ou a adaptación dos existentes, así como a instalación de sistemas comúns ou privativos, de aproveitamento da enerxía solar, ou das infraestructuras necesarias para acceder a novas subministracións enerxéticas colectivas, poderá ser acordada, a petición de calquera propietario, por un tercio dos integrantes da comunidade que representen, pola súa vez, un tercio das cotas de participación.

A comunidade non poderá repercutir-lo custo da instalación ou adaptación destas infraestructuras comúns, nin os derivados da súa conservación e mantemento posterior, sobre aqueles propietarios que non votasen expresamente na xunta a favor do acordo. Non obstante, se con posterioridade solicitasen o acceso ós servizos de telecomunicacións ou ás subministracións enerxéticas, e isto requira aproveita-las novas infraestructuras ou as adaptacións realizadas nas preexistentes, poderá autorizárselles sempre que aboem o importe que lles correspondese, debidamente actualizado, aplicando o correspondente xuro legal.

Sen prexuízo do establecido anteriormente respecto ós gastos de conservación e mantemento, a nova infraestructura instalada terá a consideración, para os efectos establecidos nesta lei, de elemento común.

3.<sup>a</sup> Para a validez dos demais acordos abonará o voto da maioría do total dos propietarios que, pola súa vez, representen a maioría das cotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos os acordos adoptados pola maioría dos asistentes, sempre que esta represente, pola súa vez, máis da metade do valor das cotas dos presentes.

Cando a maioría non se puiden lograr polos procedementos establecidos nos parágrafos anteriores, o xuíz, por instancia de parte deducida no mes seguinte á data da segunda xunta, e oíndo en comparecencia os contradictores previamente citados, resolverá en equidade o que proceda dentro de vinte días, contados desde a petición, facendo pronunciamiento sobre o pagamento de custas.»

### Artigo décimo cuarto.

O artigo 18 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«1. Os acordos da xunta de propietarios serán impugnables ante os tribunais de conformidade co establecido na lexislación procesual xeral, nos seguintes supostos:

a) Cando sexan contrarios á lei ou ós estatutos da comunidade de propietarios.

b) Cando resulten gravemente lesivos para os intereses da propia comunidade en beneficio dun ou de varios propietarios.

c) Cando supoñan un grave prexuízo para algún propietario que non teña obriga xurídica de soportalo ou se adoptasen con abuso de dereito.

2. Estarán lexitimados para a impugnación destes acordos os propietarios que salvasen o seu voto na xunta, os ausentes por calquera causa e os que indebidamente fosen privados do seu dereito de voto. Para impugna-los acordos da xunta o propietario deberá estar ó día no pagamento da totalidade das débedas vencidas coa comunidade ou proceder previamente á consignación xudicial delas. Esta regra non será de aplicación para a impugnación dos acordos da xunta relativos ó establecemento ou á alteración das cotas de participación a que se refire o artigo 9 entre os propietarios.

3. A acción caducará ós tres meses de adoptarse o acordo pola xunta de propietarios, agás que se trate de actos contrarios á lei ou ós estatutos; neste caso a acción caducará ó ano. Para os propietarios ausentes este prazo computarase a partir da comunicación do acordo conforme ó procedemento establecido no artigo 9.

4. A impugnación dos acordos da xunta non suspenderá a súa execución, agás que o xuíz así o dispoña con carácter cautelar, por solicitude do demandante, oída a comunidade de propietarios.»

#### Artigo décimo quinto.

O artigo 19 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«1. Os acordos da xunta de propietarios refléctiranse nun libro de actas dilixenciado polo rexistrador da propiedade na forma que regulamentariamente se dispoña.

2. A acta de cada reunión da xunta de propietarios deberá expresar, polo menos, as seguintes circunstancias:

- a) A data e o lugar de celebración.
- b) O autor da convocatoria e, se é o caso, os propietarios que a promovesen.
- c) O seu carácter ordinario ou extraordinario e a indicación sobre a súa realización en primeira ou segunda convocatoria.
- d) Relación de tódolos asistentes e os seus respectivos cargos, así como dos propietarios representados, con indicación, en todo caso, das súas cotas de participación.
- e) A orde do día da reunión.
- f) Os acordos adoptados, con indicación, en caso de que isto fose relevante para a validez do acordo, dos nomes dos propietarios que votasen a favor e en contra deles, así como das cotas de participación que respectivamente representen.

3. A acta deberá cerrarse coas sinaturas do presidente e do secretario ó remata-la reunión ou dentro dos dez días naturais seguintes. Desde o seu cerramento os acordos serán executivos, agás que a lei previr o contrario.

A acta das reunións remitiráselles ós propietarios de acordo co procedemento establecido no artigo 9.

Serán emendables os defectos ou erros da acta sempre que esta exprese inequivocamente a data e o lugar nos que tivo lugar, os propietarios asistentes, presentes ou representados, e os acordos adoptados, con indicación dos votos a favor e en contra, así como as cotas de participación que respectivamente supoña e se encontre asinada polo presidente e o secretario. Esta emenda deberá efectuarse antes da seguinte reunión da xunta de propietarios, que deberá ratificala.

4. O secretario custodiará os libros de actas da xunta de propietarios. Así mesmo deberá conservar, durante o prazo de cinco anos, as convocatorias, comunicacións, apoderamentos e demais documentos relevantes das reunións.»

#### Artigo décimo sexto.

O artigo 20 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«Correspóndelle ó administrador:

a) Velar polo bo réxime da casa, as súas instalacións e servizos, e facer para estes efectos as oportunas advertencias e apercibimentos ós titulares.

b) Preparar coa debida antelación e someter á xunta o plan de gastos previsibles, propoñendo os medios necesarios para facer fronte a estes.

c) Atende-la conservación e mantemento da casa, dispoñendo as reparacións e medidas que resulten urxentes, dando inmediata conta delas ó presidente ou, se é o caso, ós propietarios.

d) Executa-los acordos adoptados en materia de obras e efectua-los pagamentos e realiza-los cobramentos que sexan procedentes.

e) Actuar, se é o caso, como secretario da xunta e custodiar á disposición dos titulares a documentación da comunidade.

f) Tódalas demais atribucións que confira a xunta.»

#### Artigo décimo sétimo.

O artigo 21 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, queda redactado nos seguintes termos:

«1. As obrigas a que se refiren as alíneas e) e f) do artigo 9 deberán ser cumpridas polo propietario da vivenda ou do local no tempo e forma determinados pola xunta. En caso contrario, o presidente ou o administrador, se así o acordase a xunta de propietarios, poderá esixirlllo xudicialmente a través do procedemento establecido neste artigo.

2. A utilización deste procedemento requiriría a previa certificación do acordo da xunta aprobando a liquidación da débeda coa comunidade de propietarios por quen actúe como secretario dela co visto e prace do presidente, sempre que tal acordo lles fose notificado ós propietarios afectados na forma establecida no artigo 9.

3. A competencia territorial corresponderá exclusivamente ó xuíz do lugar onde estea o predio, non sendo obrigatoria a postulación mediante avogado nin procurador, sen prexuízo do disposto na alínea 10 deste artigo.

4. O proceso principiará por demanda breve, á que se xuntará a certificación a que se refire o número 2 deste artigo. No caso de que o titular anterior deba responder solidariamente do pagamento da débeda, e sen prexuízo do seu dereito a repetir contra o propietario actual, deberá ser demandado conxuntamente con este. En calquera caso deberá ser demandado o titular rexistral.

5. Presentada a demanda e admitida a trámite, o xuíz requirirá ó demandado para que, no prazo de vinte días, pague ó demandante, acreditándoo ante o tribunal, ou compareza perante este e ale-

que, en escrito de oposición, as razóns polas que, ó seu entender, non debe, en todo ou en parte, a cantidade reclamada. O requirimento deberá efectuarse no domicilio en España previamente designado polo debedor ou, no seu defecto, no propio piso ou local, co apercibimento de que, de non pagar nin comparecer alegando as razóns da negativa ó pagamento, se despachará contra el a execución segundo o previsto no número seguinte.

6. Se o demandado non comparecer ante o tribunal ou non se opuxer á demanda, o xuíz dictará auto no que despachará a execución, que continuará conforme ó disposto para a de sentencias xudiciais, pola cantidade que deba mais os xuros e custas previstos e polos gastos previos extraxudiciais das notificacións da liquidación da débeda, cando se utilizase a vía notarial.

O solicitante deste proceso e o debedor executado non poderán pretender ulteriormente en proceso ordinario a cantidade reclamada naquel ou a devolución da que coa execución se obtiver.

Desde que se dicte auto despachando a execución, a débeda producirá o xuro legal do diñeiro incrementado en dous puntos.

7. Se o debedor atendese ó requirimento de pagamento, tan pronto como o acredite faráselle entrega do documento en que conste a débeda e arquivaranse as actuacións.

Non obstante, serán pola súa conta as custas que se indican no número 10 deste artigo e os gastos a que se refire o número anterior.

8. Se o debedor se opuxer alegando razóns para negarse ó pagamento, en todo ou en parte, o xuíz, logo de traslado ó demandante do escrito de oposición, seguirá a tramitación do xuízo verbal a partir do momento da citación para xuízo oral. Non obstante, formulada oposición, o demandante poderá pedi-lo embargo preventivo de bens do debedor suficientes para facer fronte á cantidade reclamada, ós xuros e ás custas.

O xuíz acordará en todo caso o embargo preventivo sen necesidade de que o acreedor preste fianza. O debedor poderá librarse do embargo presentando aval bancario pola contía pola que se decrete o embargo preventivo.

9. Se o debedor comparece dentro de prazo e se opón parcialmente ó pagamento, alegando pluspetición, só se admitirá a oposición se acredita que pagou ou puxo á disposición do demandante, antes da interposición da demanda, a suma que recoñece como debida. Se a oposición se funda en pluspetición, só poderá pedirse o embargo preventivo pola suma a que ascenda a cantidade non pagada polo debedor.

10. A sentenza que recaia terá forza de cousa xulgada.

Imporánselle as custas ó litigante que vise totalmente desestimadas as súas pretensións. De estimarse parcialmente a demanda, cada parte soportará as custas causadas pola súa instancia e as comúns pola metade. A condena en custas incluírá os honorarios do avogado e do procurador da parte vencedora, se utilizase os servizos profesionais destes na demanda ou na contestación.

11. Poderán acumularse durante o curso do proceso, sen necesidade de retrotraer-lo procedemento, as cotas vencidas con posterioridade á presentación da demanda, considerándose comúns á ampliación os trámites que o precedesen. Esta

facultade estenderase á fase de execución da sentenza.

A acumulación durante o proceso da débeda vencida coa comunidade con posterioridade á presentación da demanda requirirá a súa previa acreditación mediante unha nova certificación do acordo aprobatorio da liquidación, expedida de acordo co disposto na alínea 2.

12. O recurso contra a sentenza non será admitido a trámite se o demandado non acreditase ó interpoñelo que pagou ou consignou a cantidade líquida a que se contrae a sentenza condenatoria.

Se a sentenza condenase ó pagamento de cantidades líquidas por incumprimento de prazos ou cotas vencidas, terase por deserto o recurso se durante a súa tramitación deixase o recorrente de aboar ou consignar no seu tempo as que da súa mesma índole vaian vencendo.»

### Artigo décimo oitavo.

Engádese un artigo 22 á Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, que terá a seguinte redacción:

«1. A comunidade de propietarios responderá das súas débedas fronte a terceiros con tódolos fondos e créditos ó seu favor. Subsidiariamente e previo requirimento de pagamento ó propietario respectivo, o acreedor poderá dirixirse contra cada propietario que fose parte no correspondente proceso pola cota que lle corresponda no importe non pagado.

2. Calquera propietario poderá opoñerse á execución se acredita que se encontra ó día no pagamento da totalidade das débedas vencidas coa comunidade no momento de formularse o requirimento a que se refire a alínea anterior.

Se o debedor pagase no acto de requirimento, serán do seu cargo as custas causadas ata ese momento na parte proporcional que lle corresponda.»

### Artigo décimo noveno.

O artigo 21 da vixente Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, pasa a se-lo artigo 23 desta mesma lei, sen experimentar variación ningunha na súa redacción.

### Artigo vixésimo.

Engádese un capítulo III na Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, rubricado «Do réxime dos complexos inmobiliarios privados». Este capítulo estará integrado polo artigo 24 da lei, que terá a seguinte redacción:

«1. O réxime especial de propiedade establecido no artigo 396 do Código civil será aplicable a aqueles complexos inmobiliarios privados que reúnan os seguintes requisitos:

a) Estar integrados por dúas ou máis edificacións ou parcelas independentes entre si que teñan como destino principal vivenda ou locais.

b) Participa-los titulares destes inmobles, ou das vivendas ou locais en que se encontren divididos horizontalmente, con carácter inherente ó dito dereito, nunha copropiedade indivisible sobre outros elementos inmobiliarios, rúas, instalacións ou servizos.

2. Os complexos inmobiliarios privados a que se refire o punto anterior poderán:

a) Constituírse nunha soa comunidade de propietarios a través de calquera dos procedementos establecidos no parágrafo segundo do artigo 5. Neste caso quedarán sometidos ás disposicións desta lei, que lles resultarán integramente de aplicación.

b) Constituírse nunha agrupación de comunidades de propietarios. Para tal efecto, requirirase que o título constitutivo da nova comunidade agrupada sexa outorgado polo propietario único do complexo ou polos presidentes de tódalas comunidades chamadas a integrar aquela, previamente autorizadas por acordo maioritario das súas respectivas xuntas de propietarios. O título constitutivo conterá a descrición do complexo inmobiliario no seu conxunto e dos elementos, rúas, instalacións e servizos comúns. Así mesmo, fixará a cota de participación de cada unha das comunidades integradas, as cales responderán conxuntamente da súa obriga de contribuír ó sostemento dos gastos xerais da comunidade agrupada. O título e os estatutos da comunidade agrupada serán inscribibles no Rexistro da Propiedade.

3. A agrupación de comunidades a que se refire o punto anterior gozará, para tódolos efectos, da mesma situación xurídica que as comunidades de propietarios e rexerá polas disposicións desta lei, coas seguintes especialidades:

a) A xunta de propietarios estará composta, agás acordo en contrario, polos presidentes das comunidades integradas na agrupación, os cales exercerán a representación do conxunto dos propietarios de cada comunidade.

b) A adopción de acordos para os que a lei requira maiorías cualificadas esixirá, en todo caso, a previa obtención da maioría de que se trate en cada unha das xuntas de propietarios das comunidades que integran a agrupación.

c) Agás acordo en contrario da xunta non lle será aplicable á comunidade agrupada o disposto no artigo 9 desta lei sobre o fondo de reserva.

A competencia dos órganos de goberno da comunidade agrupada unicamente se estende ós elementos inmobiliarios, rúas, instalacións e servizos comúns. Os seus acordos non poderán menoscabiar en ningún caso as facultades que corresponden ós órganos de goberno das comunidades de propietarios integradas na agrupación de comunidades.

4. Ós complexos inmobiliarios privados que non adopten ningunha das formas xurídicas sinaladas na alínea 2 seranlles aplicables, supletoriamente respecto dos pactos que establezan entre si os copropietarios, as disposicións desta lei, coas mesmas especialidades sinaladas na alínea anterior.»

### Artigo vixésimo primeiro.

Engádesse unha disposición adicional á Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, coa seguinte redacción:

«1. Sen prexuízo das disposicións que en uso das súas competencias adopten as comunidades autónomas, a constitución do fondo de reserva regulado no artigo 9.1.f) axustarase ás seguintes regras:

a) O fondo deberá constituírse no momento en que a xunta de propietarios probe o orzamento

ordinario da comunidade correspondente ó exercicio anual inmediatamente posterior á entrada en vigor da presente disposición.

As novas comunidades de propietarios constituirán o fondo de reserva ó aproba-lo seu primeiro orzamento ordinario.

b) No momento da súa constitución o fondo estará dotado cunha cantidade non inferior ó 2,5 por 100 do orzamento ordinario da comunidade. Para tal efecto, os propietarios deberán efectuar previamente as contribucións necesarias en función da súa respectiva cota de participación.

c) Ó se aproba-lo orzamento ordinario correspondente ó exercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituía o fondo de reserva, a súa dotación deberá alcanza-la contía mínima establecida no artigo 9.

2. A dotación do fondo de reserva non poderá ser inferior, en ningún momento do exercicio orzamentario, ó mínimo legal establecido.

As cantidades detraídas do fondo durante o exercicio orzamentario para atender os gastos de conservación e reparación do predio permitidos pola presente lei computaranse como parte integrante del para os efectos do cálculo da súa contía mínima.

Ó inicio do seguinte exercicio orzamentario efectuaranse as contribucións necesarias para cubri-las cantidades detraídas do fondo de reserva conforme ó sinalado no parágrafo anterior.»

### Disposición adicional única.

1. O artigo 396 do Código civil quedará redactado nos seguintes termos:

«Os diferentes pisos ou locais dun edificio ou as partes deles susceptibles de aproveitamento independente por teren saída propia a un elemento común daquel ou á vía pública poderán ser obxecto de propiedade separada, que levará inherente un dereito de copropiedade sobre os elementos comúns do edificio, que son tódolos necesarios para o seu adecuado uso e disfrute, tales como o solo, voo, cimentacións e cubertas; elementos estruturais e entre eles os piares, vigas, forxados e muros de carga; as fachadas, cos revestimentos exteriores de terrazas, balcóns e ventás, incluíndo a súa imaxe ou configuración, os elementos de cerramento que as conforman e os seus revestimentos exteriores; o portal, as escaleiras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos e os recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías ou a outros servizos ou instalacións comúns, mesmo aqueles que fosen de uso privativo; os ascensores e as instalacións, conductiones e canalizacións para o desaugamento e para a subministración de auga, gas ou electricidade, mesmo as de aproveitamento de enerxía solar; as de auga quente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación ou evacuación de fumes; as de detección e prevención de incendios; as de porteiro electrónico e outras de seguridade do edificio, así como as de antenas colectivas e demais instalacións para os servizos audiovisuais ou de telecomunicación, todas elas ata a entrada ó espazo privativo; as servidumes e calquera outro elemento material ou xurídico que pola súa natureza ou destino resulten indivisibles.

As partes en copropiedade non son en ningún caso susceptibles de división e só poderán ser alleadas, gravadas ou embargadas xuntamente coa parte determinada privativa da que son anexo inseparable.

En caso de alleamento dun piso ou local, os donos dos demais, por este só título, non terán dereito de tanteo nin de retracto.

Esta forma de propiedade réxese polas disposicións legais especiais e, no que estas permitan, pola vontade dos interesados.»

2. Sen prexuízo do disposto na alínea anterior, as modificacións introducidas no Código civil e na Lei hipotecaria polos artigos 1 e 2 da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, permanecen en vigor coa súa redacción actual.

#### Disposición transitoria única.

As normas contidas no artigo 21 da Lei sobre propiedade horizontal, conforme á nova redacción dada ó dito precepto pola presente lei, non serán aplicables ós procesos xudiciais xa iniciados de acordo coa lexislación anteriormente vixente, os cales continuarán tramitándose de acordo con esta ata a súa conclusión.

#### Disposición derradeira.

1. Quedan derogadas cantas disposicións xerais se opoñan ó establecido na presente lei. Así mesmo quedan sen efecto as cláusulas contidas nos estatutos das comunidades de propietarios que resulten contrarias ou incompatibles con esta lei.

2. Os estatutos das comunidades de propietarios adaptaranse, no prazo dun ano, ó disposto na presente lei.

Por tanto,

Mando a tódolos españois, particulares e autoridades, que cumpran e fagan cumprir esta lei.

Madrid, 6 de abril de 1999.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,  
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

**8175** *REAL DECRETO LEI 4/1999, do 9 de abril, polo que se adoptan medidas urxentes para repara-los danos causados polas chuvias torrenciais e o temporal acontecidos en xaneiro de 1999 na Comunidade Autónoma de Canarias.* («BOE» 86, do 10-4-1999.)

As condicións meteorolóxicas que se concitaron arredor do arquipélago canario a principios do mes de xaneiro de 1999 produciron un conxunto de fenómenos adversos inusuais tanto pola súa variedade como pola súa intensidade. Durante os días 7, 8 e 9 producíronse en toda a Comunidade Autónoma importantes danos causados polas chuvias torrenciais e o temporal que afectaron o arquipélago en tales datas.

No litoral, a forte marusía produciu danos de especial relevancia nas instalacións portuarias e nas infraestruturas turísticas; o temporal afectou tamén gravemente a maior parte dos cultivos, ocasionando danos nas colleitas e estragos en invernadoiros e camiños agrícolas. Os fortes ventos orixinaron, así mesmo, desprendementos en muros e noiros e, en xeral, danos nas infraestruturas urbanas.

Dada a magnitude destes feitos e os seus efectos catastróficos, resulta necesaria, desde o principio constitucional de solidariedade, unha acción dos poderes públicos tendente á adopción de medidas paliativas e reparadoras que contribúan ó restablecemento gradual da normalidade nas zonas sinistradas, establecéndose pola súa vez os procedementos que garantan coa necesaría rapidez e flexibilidade o financiamento dos gastos que se deriven da reparación dos danos producidos e da rehabilitación dos servizos públicos afectados.

O obxectivo desta norma é aprobar un catálogo de medidas, que afectan a varios departamentos ministeriais, co fin de coaduxuar ó restablecemento da situación anterior ós feitos naturais descritos.

Na súa virtude, en uso da autorización contida no artigo 86 da Constitución, por proposta do vicepresidente primeiro do Goberno e ministro da Presidencia, do vicepresidente segundo do Goberno e ministro de Economía e Facenda e dos ministros do Interior, de Fomento, de Traballo e Asuntos Sociais, de Agricultura, Pesca e Alimentación, de Administracións Públicas e de Medio Ambiente, de acordo co Consello de Estado, e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 9 de abril de 1999,

#### DISPONGO:

##### Artigo 1. *Ámbito de aplicación.*

1. As medidas establecidas no presente real decreto lei aplicaranse á reparación dos danos causados polas chuvias torrenciais e o temporal acontecidos na Comunidade Autónoma de Canarias os días 7, 8 e 9 de xaneiro de 1999.

2. Os termos municipais e núcleos de poboación afectados ós que concretamente sexan de aplicación estas medidas, serán determinados por orde do ministro do Interior.

3. Para os efectos destas actuacións reparadoras, entenderanse tamén incluídos aqueloutros núcleos de poboación ou termos municipais nos que, para a correcta execución das obras necesarias, sexan imprescindibles as actuacións dos departamentos ministeriais competentes.

4. Ós proxectos que executen as entidades locais nos termos municipais ou núcleos de poboación comprendidos no ámbito de aplicación do presente real decreto lei, relativos ás obras de reparación ou restitución de infraestruturas, equipamentos ou instalacións para a prestación dos servizos establecidos no artigo 26 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, e á rede viaria de titularidade dos Cabidos Insulares, aplicaráselle-lo trámite de urxencia, podendo serlles concedida polo Estado unha subvención máxima do 50 por 100 do seu custo.

##### Artigo 2. *Indemnización de danos en producións agrarias.*

Os danos causados polas chuvias torrenciais e polo temporal sobre producións agrarias aseguradas en pólizas en vigor do seguro agrario combinado regulado pola Lei 87/1978, do 28 de decembro, así como sobre os elementos de soporte e cobertura necesarios para a súa obtención, serán obxecto de indemnización con cargo ás dotacións previstas no artigo 12 deste real decreto lei, cando non se encontren cubertos polas ordes reguladoras das condicións de aseguramento.