

§ 1 LEI 49/1960, DO 21 DE XULLO (XEFATURA DO ESTADO), SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

(«BOE» núm. 176, do 23 de xullo de 1960)

Se en termos xerais ningunha ordenación xurídica se pode concibir nin instaurar de costas ás exixencias da realidade social a que vai destinada, tanto máis debe ser así cando versa sobre unha institución que, como a propiedade horizontal, adquiriu, sobre todo nos últimos anos, tan puxante vitalidade, a pesar de non encontrar máis apoio normativo que o abertamente insuficiente representado polo artigo 396 do Código civil. Esta lei tenta, pois, seguir a realidade social dos feitos. Pero non no simple sentido de converter en norma calquera dato obtido da práctica, senón cun alcance máis amplo e fondo. Dun lado, a causa da dimensión de futuro inherente á ordenación xurídica, que impide entendela como mera sanción do que hoxe acontece e obriga á previsión do que pode acontecer. E doutro lado, porque, ben que o punto de partida e o destino inmediato das normas é rexer as relacións humanas, para o cal importa moito a súa adecuación ás concretas e históricas exixencias e continxencias da vida, non hai que esquecer tampouco que a súa finalidade última, singularmente cando se concibe o dereito positivo en función do dereito natural, é lograr unha orde de convivencia presidida pola idea da xustiza, a cal, como virtude moral, se sobrepon tanto á realidade dos feitos como ás determinacións do lexislador, que sempre se deben encontrar limitadas e orientadas por ela.

§1 Hai un feito social básico que nos tempos modernos influíu extraordinariamente na ordenación da propiedade urbana. Maníféstase a través dun factor constante, cal é a insuprimible necesidade das edificacións, tanto para a vida da persoa e a familia como para o desenvolvemento de fundamentais actividades, constituídas polo comercio, a industria e, en xeral, o exercicio das profesións. A carón dese factor, que é constante no sentido de ser connatural a todo sistema de vida e de convivencia dentro dunha elemental civilización, ofrécese hoxe, provocado por moi diversas determinacións, outro factor que se exterioriza en termos moi relevantes, e é o representado polas dificultades que entraña a adquisición, a dispoñibilidade e o desfrute dos locais habitables. A acción do Estado considerou e atendeu a esta situación real en tres esferas, aínda que diversas, moi directamente relacionadas: na esfera da construción, impulsándoa con medidas indirectas e mesmo, en ocasións, afrontando de modo directo a empresa; na esfera do arrendamento, a través dunha lexislación frecuentemente renovada, que restrinxe o poder autónomo da vontade co fin de asegurar unha permanencia no desfrute das vivendas e dos locais de negocio en condicións económicas sometidas a un sistema de intervención e revisión, e na esfera da propiedade, por medio principalmente da chamada propiedade horizontal, que proxecta esta titularidade sobre determinados espazos da edificación. A esencial razón de ser do réxime da propiedade horizontal descansa na finalidade de lograr o acceso á propiedade urbana mediante un investimento de capital que, ao poder quedar circunscrito ao espazo e elementos indispensables para atender ás propias necesidades, é menos cuantioso e, polo mesmo, máis alcanzable para todos e a única posible para grandes sectores de persoas. Sendo isto así, o réxime da propiedade horizontal non só precisa ser recoñecido, senón que ademais require ser promovido e canalizado, dotándoo dunha ordenación completa e eficaz. E máis aínda se se observa que, por outra parte, en canto as disposicións lexislativas vixentes en materia de arrendamentos urbanos non pasan de ser remedios ocasionais, que resolven o conflito de intereses dun modo imperfecto, pois que o fortalecemento da institución arrendaticia se consegue impondo á propiedade

unha carga demasiado pesada; en cambio, conxugando as medidas dirixidas ao incremento da construción cun ben organizado réxime da propiedade horizontal, afróntase o problema da vivenda e os conxos a el nun plano máis adecuado, que permite solucións estables; e isto no longo prazo redundará en vantaxe do propio réxime arrendaticio, que poderá, sen a presión dunhas exixencias perentorias, liberalizarse e cumprir normalmente a súa función económico-social. §1

A lei representa, máis que unha reforma da legalidade vixente, a ordenación «ex novo», de maneira completa, da propiedade por pisos. Lévese a cabo mediante unha lei de carácter xeral, no sentido de ser de aplicación a todo o territorio nacional. O artigo 396 do Código civil, como ocorre en supostos análogos, recolle as notas esenciais deste réxime de propiedade e, polo demais, queda reducido a norma de remisión. O carácter xeral da lei vén aconsellado, sobre todo, por razón de política lexislativa derivada de que a necesidade a que serve se manifesta por igual en todo o territorio; pero tamén se tivo en conta unha razón de técnica lexislativa, como é a de que as disposicións en que se traduce, sen descenderen ao regulamentario, son ás veces dunha circunstanciada concreción que excede da tónica propia dun código civil.

A propiedade horizontal fixo a súa irrupción nos ordenamentos xurídicos como unha modalidade da comunidade de bens. O progresivo desenvolvemento da institución tendeu principalmente a subliñar os perfís que a independizan da comunidade. A modificación que introduciu a Lei do 26 de outubro de 1939 no texto do artigo 396 do Código civil xa significou un avance nese sentido, pois que recoñeceu a propiedade privativa ou singular do piso ou local, quedando a comunidade, como accesoria, circunscrita ao que se veu chamando elementos comúns. A lei —que recolle o material preparado con ponderación e coidado pola Comisión de Códigos—, dando un paso máis, pretende levar ao máximo posible a individualización da propiedade desde o punto de vista do obxecto. Para tal fin, a este obxecto da relación, constituído polo piso ou local, incorpóraselle o propio inmo- ble, as súas pertenzas e servizos. En canto sobre o piso

§1 «stricto sensu», ou espazo delimitado e de aproveitamento independente, o uso e desfrute son privativos, sobre o «inmable», edificación, pertenzas e servizos –abstracción feita dos particulares espazos– tales uso e desfrute deben ser, naturalmente, compartidos; pero uns e outros dereitos, aínda que distintos no seu alcance, repútanse inseparablemente unidos, unidade que tamén se mantén respecto da facultade de disposición. Con base na mesma idea regúlase o coeficiente ou cota, que non é xa a participación no anteriormente denominado elementos comúns, senón que expresa, activa e tamén pasivamente, como módulo para cargas, o valor proporcional do piso e canto a el se considera unido no conxunto do inmable, o cal, ao mesmo tempo que se divide física e xuridicamente en pisos ou locais, se divide así economicamente en fraccións ou cotas.

Neste propósito individualizador non hai que ver unha preocupación dogmática e moito menos a consagración dunha ideoloxía de signo individualista. Trátase de que, non esquecendo a xa aludida función social que cumpre esta institución, cabe entender que o designio de simplificar e facilitar o réxime da propiedade horizontal se realiza así de modo máis satisfactorio. Co afastamento do sistema da comunidade de bens resulta xa non soamente congruente, senón tranquilizadora, a expresa eliminación dos dereitos de tanteo e retracto, recoñecidos, con certas peculiaridades, na ata o de agora vixente redacción do mencionado artigo 396. Ora ben, tampouco neste caso foi esa única consideración técnica a que guiou a lei. Decisivo influxo exerceron tanto a notoria experiencia de que actualmente se fixo case cláusula de estilo a exclusión de tales dereitos como o pensamento de que non se persegue aquí unha concentración da propiedade dos pisos ou locais, senón, polo contrario, a súa máis ampla difusión.

Motivo de especial estudo foi o concernente á constitución do réxime da propiedade horizontal e á determinación do conxunto de deberes e dereitos que o integran. Ata agora, e isto ten unha xustificación histórica, esta materia estivo entregada case de modo total, en defecto de normas legais, á autonomía privada reflectida nos estatutos. Estes, frecuentemente, non eran froito das libres determinacións recíprocas dos contratantes, senón que, de ordinario, os ditaba, con

suxeición a certos tipos xeneralizados pola práctica, o promotor da empresa de construción, limitándose a prestaren a súa adhesión as persoas que ingresaban no réxime da propiedade horizontal. A lei brinda unha regulación que, por un lado, é suficiente por si –coas excepcións deixadas á iniciativa privada– para constituír, no esencial, o sistema xurídico que presida e governe esta clase de relacións, e, por outro lado, admite que, por obra da vontade, se especifiquen, completen e ata modifiquen certos dereitos e deberes, sempre que non se contraveñan as normas de dereito necesario, claramente deducibles dos mesmos termos da lei. De aí que a formulación de estatutos non resultará indispensable, ben que poderán estes cumprir a función de desenvolver a ordenación legal e adecuala ás concretas circunstancias dos diversos casos e situacións.

O sistema de dereitos e deberes no seo da propiedade horizontal aparece estruturado en razón dos intereses en xogo.

Os dereitos de desfrute tenden a atribuírle ao titular as máximas posibilidades de utilización, co límite representado tanto pola concorrencia dos dereitos de igual clase dos demais canto polo interese xeral, que se encarna na conservación do edificio e na subsistencia do réxime de propiedade horizontal, que require unha base material e obxectiva. Polo mesmo, intimamente unidos aos dereitos de desfrute, aparecen os deberes de igual natureza. Tentouse configuralos con criterios inspirados nas relacións de veciñanza, procurando dítar unhas normas dirixidas a asegurar que o exercicio do dereito propio non se traduza en prexuízo do alleo nin en menoscabo do conxunto, para así deixar establecidas as bases dunha convivencia normal e pacífica.

Ademais de regular os dereitos e deberes correspondentes ao desfrute, a lei ocúpase daqueloutros que se refiren aos desembolsos económicos a que deben atender conxuntamente os titulares, ben por derivaren das instalacións e servizos de carácter xeral, ben por constituíren cargas ou tributos que atinxen a totalidade do edificio. O criterio básico que se tivo en conta para determinar a participación de cada un no desembolso que se realice é a expresada cota ou coeficiente asignado ao piso ou local, coidándose de significar que a non

§1 utilización do servizo xerador do gasto non exime da obriga correspondente.

Unha das máis importantes novidades que contén a lei é a de vigorizar en todo o posible a forza vinculante dos deberes impostos aos titulares, así, polo que concirne ao desfrute do apartamento, canto polo que se refire ao aboamento de gastos. Mediante a aplicación das normas xerais vixentes na materia, o incumprimento das obrigas xera a acción dirixida a exixir xudicialmente o seu cumprimento, ben de modo específico, isto é, impondo a través da coacción o que voluntariamente non se observou, ou ben en virtude da pertinente indemnización. Pero esta normal sanción do incumprimento pode non resultar suficientemente eficaz en casos como os aquí considerados, e isto por diversas razóns: unha é a de que a inobservancia do deber trae repercusións sumamente perturbadoras para grupos extensos de persoas, ao paso que dificulta o funcionamento do réxime de propiedade horizontal; outra razón é a de que, no relativo aos deberes de desfrute, a imposición xudicial do cumprimento específico é practicamente imposible polo carácter negativo da obriga, e a indemnización non cobre a finalidade que se persegue de harmonizar a convivencia. Por iso, prevese a posibilidade da privación xudicial do desfrute do piso ou local cando concorran circunstancias taxativamente sinaladas, e por outra parte asegúrase a contribución aos gastos comúns cunha afectación real do piso ou local ao pagamento deste crédito considerado preferente.

A concorrencia dunha colectividade de persoas na titularidade de dereitos que, sen prexuízo da súa substancial individualización, recaen sobre fraccións dun mesmo edificio e dan lugar a relacións de interdependencia que afectan os respectivos titulares, fixo indispensable na práctica a creación de órganos de xestión e administración. A lei, que en todo momento se quixo mostrar aberta ás ensinanzas da experiencia, tivoa moi especialmente en conta nesta materia. É froito dela, así como da detida ponderación dos diversos problemas, foi confiar normalmente o adecuado funcionamento do réxime de propiedade horizontal a tres órganos: a xunta, o presidente desta e o administrador. A xunta, composta de todos os titulares, ten as misións propias dun órgano reitor

colectivo, débese reunir preceptivamente unha vez ao ano, e para a adopción de acordos válidos requírese, por regra xeral, o voto favorable tanto da maioría numérica ou persoal como da económica, salvo cando a transcendencia da materia requira a unanimidade, ou ben cando, polo contrario, pola relativa importancia daquela, e para que a simple pasividade dos propietarios non entorpeza o funcionamento da institución, sexa suficiente a simple maioría dos asistentes. O cargo de presidente, que debe ser elixido do seo da xunta, leva implícita a representación de todos os titulares en xuízo e fóra del, co que se resolve o delicado problema de lexitimación que se veu producindo. E, finalmente, o administrador, que debe ser designado pola xunta e é removible, sexa ou non membro dela, debe actuar sempre en dependencia da mesma, sen prexuízo de cumprir, en todo caso, as obrigas que directamente se lle impoñen.

Por outra parte, déuselle a isto unha certa flexibilidade para que o número destas persoas encargadas da representación e xestión sexa maior ou menor segundo a importancia e necesidade da colectividade.

Por último, débese sinalar que a economía do sistema establecido ten interesantes repercusións en canto afecta o Rexistro da Propiedade e exige unha breve reforma na lexislación hipotecaria. Partiuse, nun afán de clareza, da conveniencia de lle agregar dous parágrafos ao artigo 8 da vixente Lei hipotecaria, o cuarto e o quinto, que sancionan, en principio, a posibilidade da inscrición do edificio no seu conxunto, sometido ao réxime de propiedade horizontal, e ao mesmo tempo a do piso ou local como predio independente con folio rexistral propio.

O número cuarto do mencionado artigo 8 prevé a hipótese normal de constitución do réxime de propiedade horizontal, é dicir, a construción dun edificio por un titular que o destine precisamente ao alleamento de pisos, e o caso, menos frecuente, de que varios propietarios dun edificio tenten saír da indivisión de mutuo acordo, ou constrúan un edificio con ánimo de distribuílo, «ab initio», entre eles mesmos, transformándose en propietarios singulares de apartamentos ou fraccións independentes. A título excepcional, e co mesmo propósito de simplificar os asentos, permítese inscribir á vez

§1 a adxudicación concreta dos repetidos apartamentos a favor dos seus respectivos titulares, sempre que así o soliciten todos eles.

E o número quinto do mesmo artigo 8 permite crear o folio autónomo e independente de cada piso ou local, sempre que consten previamente inscritos o inmovible e a constitución do réxime de propiedade horizontal.

Na súa virtude, e de conformidade coa proposta elaborada polas Cortes Españolas, dispoño:

CAPÍTULO PRIMEIRO

DISPOSICIÓN XERAIS

Artigo 1. Esta lei ten por obxecto a regulación da forma especial de propiedade establecida no artigo 396 do Código civil (1), que se denomina propiedade horizontal.

Para 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 (2).

Art. 2. Esta lei será de aplicación:

a) Ás comunidades de propietarios constituídas conforme o disposto no artigo 5.

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

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

(1) Véxase o mencionado artigo no parágrafo 2 desta obra. Téñase en conta que Cataluña en virtude da Lei 5/2006, do 10 de maio («BOE» núm. 148, do 22 de xuño), libro quinto do Código civil relativo aos dereitos reais, conta cunha regulación específica de propiedade horizontal.

(2) Artigo redactado conforme a Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

c) Aos complexos inmobiliarios privados, nos termos §1 establecidos nesta lei (3).

CAPÍTULO II

DO RÉXIME DA PROPIEDAD POR PISOS OU LOCAIS (4)

Art. 3. No réxime de propiedade establecido no artigo 396 do Código civil correspóndelle ao dono de cada piso ou local:

a) O dereito singular e exclusivo de propiedade sobre un espazo suficientemente delimitado e susceptible de aproveitamento independente, cos elementos arquitectónicos e instalacións de todas as clases, aparentes ou non, que estean comprendidos dentro dos seus límites e sirvan exclusivamente ao propietario, así como o dos anexos que expresamente fosen sinalados no título, aínda que se encontren situados fóra do espazo delimitado (5).

b) A copropiedade, cos demais donos de pisos ou locais, dos restantes elementos, pertenzas e servizos comúns (6).

A cada piso ou local atribuiráselle unha cota de participación con relación ao total do valor do inmovible e referida a centésimas deste. Esta cota servirá de módulo para determinar a participación nas cargas e beneficios por razón da comunidade. As benfeitorías ou menoscabos de cada piso ou local non alterarán a cota atribuída, que soamente se poderá variar por acordo unánime (7).

Cada propietario pode libremente dispor do seu dereito, sen poder separar os elementos que o integran e sen que a

(3) Artigo redactado de conformidade coa Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio). Véxase o artigo 24 desta lei.

(4) Rúbrica redactada conforme a Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

(5) Véxanse os artigos 399 do Código civil (§ 2) e 107.11 da Lei hipotecaria (§ 3).

(6) Véxanse os artigos 392 e 394 do Código civil (§ 2).

(7) Véxanse os artigos 5, parágrafo segundo; 8, parágrafo segundo, e 9.1.e) desta lei.

§1 transmisión do desfrute afecte as obrigas derivadas deste réxime de propiedade (8).

Art. 4. A acción de división non procederá para facer cesar a situación que regula esta lei. Soamente poderá ser exercida por cada propietario pro indiviso sobre un piso ou local determinado, circunscrita a el, e sempre que a pro indivisión non fose establecida de intento para o servizo ou utilidade común de todos os propietarios (9).

Art. 5. O título constitutivo da propiedade por pisos ou locais describirá, ademais do inmovible no seu conxunto, cada un daqueles, ao cal se lle asignará número correlativo. A descrición do inmovible deberá expresar as circunstancias exixidas na lexislación hipotecaria (10) e os servizos e as instalacións con que conte aquel (11). A de cada piso ou local expresará a súa extensión, extremas, planta na que se achar e os anexos, tales como garaxe, faiado ou soto.

No mesmo título fixarase a cota de participación que corresponde a cada piso ou local, determinada polo propietario único do edificio ao iniciar a súa venda por pisos, por acordo de todos os propietarios existentes, por laudo ou por resolución xudicial. Para a súa fixación tomarase como base a superficie útil de cada piso ou local en relación co total do inmovible, a súa localización interior ou exterior, a súa situa-

(8) Véxase o artigo 396 do Código civil (§ 2).

(9) Véxanse os artigos 400 e seguintes do Código civil (§ 2).

(10) Véxase o artigo 8 da Lei hipotecaria, que figura como parágrafo 3.

(11) Respecto a instalacións e servizos, véxanse a Orde do 12 de xullo do 1961 («BOE» núm. 183, do 2 de agosto), pola que se fixan as normas para as piscinas privadas; o Real decreto 1314/1997, do 1 de agosto («BOE» núm. 234, do 30 de setembro; corrección de erros no «BOE» núm. 179, do 28 de xullo do 1998), modificado polo Real decreto 57/2005, do 21 de xaneiro («BOE» núm. 30, do 4 de febreiro) polo que se ditan as disposicións de aplicación da Directiva do Parlamento Europeo e do Consello 95/16/CE, sobre ascensores, e o Real decreto 1428/1986, do 13 de xuño («BOE» núm. 165, do 11 de xullo), modificado polo Real decreto 903/1987, do 10 de xullo («BOE» núm. 165, do 11 de xullo), polo que se establece a prohibición de instalación dos pararraios radioactivos e a legalización ou retirada dos xa instalados.

Véxase, así mesmo, o Real decreto 615/1998, do 17 de abril («BOE» núm. 107, do 5 de maio), polo que se establece un réxime de axudas e se regula o seu sistema de xestión no marco do Plan de Aforro e Eficiencia Enerxética.

ción e o uso que se presuma racionalmente que se vai facer dos servizos ou elementos comúns. § 1

O título poderá conter, ademais, regulamentos de constitución e exercicio do dereito e disposicións non prohibidas pola lei verbo do uso ou destino do edificio, os seus diferentes pisos ou locais, instalacións e servizos, gastos, administración e goberno, seguros, conservación e reparacións, formando un estatuto privativo que non prexudicará terceiros se non foi inscrito no Rexistro da Propiedade.

En calquera modificación do título, e a salvo o que se dispón sobre validez de acordos, observaranse os mesmos requisitos que para a constitución (12).

Art. 6. Para regular os detalles da convivencia e a adecuada utilización dos servizos e cousas comúns, e dentro dos límites establecidos pola lei e os estatutos, o conxunto de propietarios poderá fixar normas de réxime interior que obrigarán tamén a todo titular en canto non sexan modificadas na forma prevista para tomar acordos sobre a administración (13).

Art. 7. 1. O propietario de cada piso ou local poderá modificar os elementos arquitectónicos, instalacións ou servizos daquel cando non menoscabe ou altere a seguranza 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 (14).

No resto do inmovible non poderá realizar alteración de ningún tipo e, de advertir a necesidade de reparacións urxentes, deberallo comunicar sen dilación ao administrador (15).

2. Ao propietario e ao ocupante do piso ou local non lles está permitido desenvolver nel ou no resto do inmovible

(12) Sobre adaptación de estatutos a esta lei, véxase a súa disposición transitoria 1.^a, así como os seus artigos 14.d) e 17.1.^a e a disposición derradeira única.2 da Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

(13) Véxanse o artigo 17 desta lei e o último parágrafo do artigo 396 do Código civil (§ 2).

(14) Véxase o artigo 12 desta lei.

(15) Véxase o artigo 397 do Código civil (§ 2).

§1 actividades prohibidas nos estatutos, que resulten danosas para o predio ou que contraveñan as disposicións xerais sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, perigosas ou ilícitas (16).

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

De o infractor persistir na súa conduta, o presidente, logo de 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 a través do xuízo ordinario (17).

Presentada a demanda, acompañada da acreditación do requirimento fidedigno ao infractor e da certificación do acordo adoptado pola xunta de propietarios, o xuíz poderá acordar con carácter cautelar a cesación inmediata na actividade prohibida, baixo apercibimento de incorrer en delito de desobediencia. Poderá adoptar, así mesmo, cantas medidas cautelares foren precisas para asegurar a efectividade da orde de cesación. A demanda deberase dirixir contra o propietario e, se for o caso, contra o ocupante da vivenda ou local.

Se a sentenza for estimatoria poderá dispor, ademais da cesación definitiva na actividade prohibida e a indemnización de danos e perdas que proceda, a privación do dereito ao 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 fose o propietario, a sentenza poderá declarar extinguidos definitivamente

(16) Véxase o Real decreto 2414/1961, do 30 de novembro («BOE» núm. 292, do 7 de decembro; corrección de erratas no «BOE» núm. 57, do 7 de marzo do 1962), modificado polo Real decreto 374/2001, do 6 de abril («BOE» núm. 104, do 1 de maio; suplemento en lingua galega núm. 9, do 1 de xuño), polo que se aproba o Regulamento de actividades molestas, insalubres, nocivas e perigosas.

(17) Parágrafo redactado conforme a disposición derradeira 1.ª.1 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro («BOE» núm. 7, do 8 de xaneiro; suplemento en lingua galega núm. 3, do 9 de febreiro), de axuízamento civil. Véxanse os seus artigos 399 a 436.

todos os seus dereitos relativos á vivenda ou local, así como o seu inmediato lanzamento (18). **§1**

Art. 8. Os pisos ou locais e os seus anexos poderán ser obxecto de división material, para formaren outros máis reducidos e independentes, e aumentados por agregación doutros estremeiros do mesmo edificio, ou diminuídos por segregación dalgunha parte.

En tales casos requirirase, ademais do consentimento dos titulares afectados, a aprobación da xunta de propietarios, á cal incumbe a fixación das novas cotas de participación para os pisos reformados con suxeición ao disposto no artigo 5, sen alteración das cotas dos restantes.

Art. 9. 1. Son obrigas de cada propietario:

a) Respetar as 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 deterioracións.

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 o das persoas polas cales deba responder.

c) Consentir na súa vivenda ou local as reparacións que exixa 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) Permitir a entrada no seu piso ou local para os efectos establecidos nos tres números anteriores.

e) Contribuír, conforme a cota de participación fixada no título ou o especialmente establecido, aos gastos xerais para o adecuado sostemento do inmovible, os seus servizos,

(18) Artigo redactado conforme a Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

§1 cargas e responsabilidades que non sexan susceptibles de individualización (19).

Os créditos a favor da comunidade derivados da obriga de contribuír ao sostemento dos gastos xerais correspondentes ás cotas imputables á parte vencida da anualidade en curso e ao ano natural inmediatamente anterior teñen a condición de preferentes para efectos do artigo 1.923 do Código civil e preceden, para a súa satisfacción, os enumerados nos números 3.º, 4.º e 5.º dese precepto, sen prexuízo da preferencia establecida a favor dos créditos salariais no Estatuto dos traballadores (20).

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 debidas 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 ao ano natural inmediatamente anterior. O piso ou local estará legalmente afecto ao cumprimento desta obriga.

No instrumento público mediante o que se transmita, por calquera título, a vivenda ou local, o transmitente deberá declarar encontrarse ao día no pagamento dos gastos xerais da comunidade de propietarios ou expresar os que deba. O transmitente deberá entregar neste momento certificación sobre o estado de débedas coa comunidade coincidente coa súa declaración, sen a cal non se poderá autorizar o outorgamento do documento público, salvo 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 cales responderán, en caso de culpa

(19) Véxanse o artigo 21 desta lei e o artigo 16 da Lei 38/1999, do 5 de novembro («BOE» núm. 266, do 6 de novembro; suplemento en lingua galega núm. 12, do 15 de novembro), de ordenación da edificación.

(20) Véxanse os artigos 32 do mencionado Estatuto dos traballadores, cuxo texto refundido foi aprobado polo Real decreto lexislativo 1/1995, do 24 de marzo («BOE» núm. 75, do 29 de marzo) conforme a redacción dada este pola Lei 22/2003, do 9 de xullo («BOE» núm. 164, do 10 de xullo; suplemento en lingua galega núm. 10, do 1 de agosto) concursal; 395 do Código civil (§ 2) e 194 da Lei hipotecaria.

ou negligencia, da exactitude dos datos consignados nela e dos prexuízos causados polo atraso na súa emisión. §1

f) Contribuír, conforme a súa respectiva cota de participación, á dotación do fondo de reserva que existirá na comunidade de propietarios para atender as obras de conservación e reparación do predio.

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

Con cargo ao 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 (21).

g) Observar a 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 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 ao seu ocupante.

Se, intentada unha citación ou notificación ao 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.

(21) Véxase o artigo 21 e a disposición adicional desta lei.

§1 Quen incumprir esta obriga seguirá respondendo das débedas coa comunidade producidas 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 a transmisión resulte notoria.

2. Para a aplicación das regras do número anterior reputaranse como xerais os gastos que non sexan imputables a un ou varios pisos ou locais, sen que a non utilización dun servizo exima do cumprimento das obrigas correspondentes, sen prexuízo do establecido no artigo 11.2 desta lei (22).

Art. 10. 1. Será obriga da comunidade realizar as obras necesarias para o adecuado sostemento e conservación do inmovible e dos seus servizos, de modo que reúna as debidas condicións estruturais, de estanquidade, habitabilidade, accesibilidade e seguranza.

2. Así mesmo, a comunidade, por instancia dos propietarios en cuxa vivenda vivan, traballen ou presten os seus servizos altruístas ou persoas con discapacidade (23), ou maiores de setenta anos, virá obrigada a realizar as obras de accesibilidade que sexan necesarias para un uso adecuado á súa discapacidade dos elementos comúns, ou para a instalación de dispositivos mecánicos e electrónicos que favorezan a súa comunicación co exterior, cuxo importe total non exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comúns.

3. Os propietarios que se opoñan ou demoren inxustificadamente a execución das ordes ditadas pola autoridade

(22) Artigo redactado conforme a Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

(23) Véxase o Real decreto 1414/2006, do 1 de decembro («BOE» núm. 300, do 16 de decembro; suplemento en lingua galega núm. 19, do 29 de decembro), polo que se determina a consideración de persoa con discapacidade para os efectos da Lei 51/2003, do 2 de decembro, de igualdade de oportunidades, non-discriminación e accesibilidade universal das persoas con discapacidade.

competente responderán individualmente das sancións que se poidan impor en vía administrativa. §1

4. En caso de discrepancia sobre a natureza das obras que cumpra realizar resolverá o procedente a xunta de propietarios. Tamén poderán os interesados solicitar arbitraje (24) ou ditame técnico nos termos establecidos na lei.

5. Ao pagamento dos gastos derivados da realización das obras de conservación e accesibilidade a que se refire este artigo estará afecto o piso ou local nos mesmos termos e condicións que os establecidos no artigo 9 para os gastos xerais (25).

Art. 11. 1. Ningún propietario poderá exixir novas instalacións, servizos ou benfeitorías non requiridos para a adecuada conservación, habitabilidade, seguranza e accesibilidade do inmovible, segundo a súa natureza e características.

2. Cando se adopten validamente acordos para realizar innovacións non exixibles segundo o teor do parágrafo anterior e a cota de instalación das cales 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 benfeitoría ou vantaxe.

Se o disidente desexa, en calquera tempo, participar das vantaxes da innovación, deberá aboar a súa cota nos gastos de realización e mantemento, debidamente actualizados aplicando o correspondente xuro legal (26).

3. Cando se adopten validamente acordos para a realización de obras de accesibilidade, a comunidade quedará obrigada ao pagamento dos gastos aínda cando o seu importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comúns.

(24) Véxase o Real decreto 1417/2006, do 1 de decembro («BOE» núm. 297, do 13 de decembro; suplemento en lingua galega núm. 19, do 16 de decembro), polo que se establece o sistema arbitral para a resolución de queixas e reclamacións en materia de igualdade de oportunidades, non-discriminación e accesibilidade por razón de discapacidade.

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

(26) Conforme a disposición adicional 30.^a da Lei 42/2006, do 28 de decembro («BOE» núm. 312, do 29 de decembro; suplemento en lingua galega núm. 1, do 1 de xaneiro de 2007), de orzamentos xerais do Estado para o ano 2007, o tipo de xuro legal do diñeiro ata o 31 de decembro do ano 2007 queda establecido no 5 por 100.

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

5. As derramas para o pagamento de benfeitorías realizadas ou por realizar no inmovible serán por conta de quen sexa propietario no momento da exixibilidade das cantidades afectas ao pagamento desas benfeitorías (27).

Art. 12. A construción de novas plantas e calquera outra alteración da estrutura ou fábrica do edificio ou das cousas comúns afectan o título constitutivo e débense someter ao 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 (28).

Art. 13. 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, poderanse establecer outros órganos de goberno da comunidade, sen que isto poida supor menoscabo ningún das funcións e responsabilidades fronte a terceiros que esta lei lles atribúe aos anteriores.

2. O presidente será nomeado, entre os propietarios, mediante elección ou, subsidiariamente, mediante quenda rotatoria ou sorteo (29). O nomeamento será obrigatorio, aínda que o propietario designado lle poderá solicitar a súa substitución ao xuíz dentro do mes seguinte ao seu acceso ao cargo, invocando as razóns que o asistan para iso. O xuíz, a

(27) Artigo redactado conforme a Lei 51/2003, do 2 de decembro («BOE» núm. 289, do 3 de decembro; suplemento en lingua galega núm. 1, do 1 de xaneiro de 2004).

(28) Artigo redactado conforme a Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

Véxanse os artigos 5 e 17.1.^a desta lei.

(29) Véxase o disposto no artigo 14 desta lei.

través do procedemento establecido no artigo 17.3.^a, resolverá de plano o procedente, designando na mesma resolución o propietario que tivese que substituír, se for o caso, o presidente no cargo ata que se proceda a nova designación no prazo que se determine na resolución xudicial.

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

3. O presidente terá legalmente a representación da comunidade, en xuízo e fóra del, en todos os asuntos que a afecten.

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

Corresponde ao vicepresidente, ou aos vicepresidentes pola súa orde, substituír o 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, salvo que os estatutos ou a xunta de propietarios por acordo maioritario dispoñan a provisión deses cargos separadamente da presidencia.

6. Os cargos de secretario e administrador poderán 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 tales funcións. Tamén poderá recaer en corporacións e outras persoas xurídicas nos termos establecidos no ordenamento xurídico (30).

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

(30) Véxase o artigo 14 desta lei.

§1 Os designados poderán ser removidos do seu cargo antes da expiración do mandato por acordo da xunta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria (31).

8. Cando o número de propietarios de vivendas ou locais nun edificio non exceda de catro poderanse acoller ao réxime de administración do artigo 398 do Código civil se expresamente o establecen os estatutos (32).

Art. 14. Correspóndelle á xunta de propietarios:

a) Nomear e remover as persoas que exerzan os cargos mencionados no artigo anterior e resolver as reclamacións que os titulares dos pisos ou locais formulen contra a actuación daqueles.

b) Aprobar o plan de gastos e ingresos previsibles e as contas correspondentes (33).

c) Aprobar os orzamentos e a execución de todas as obras de reparación do predio, sexan ordinarias ou extraordinarias, e ser informada das medidas urxentes adoptadas polo administrador de conformidade co disposto no artigo 20.c) (34).

d) Aprobar ou reformar os estatutos e determinar as normas de réxime interior (35).

e) Coñecer e decidir nos demais asuntos de interese xeral para a comunidade, acordando as medidas necesarias ou convenientes para o mellor servizo común (36).

Art. 15. 1. A asistencia á xunta de propietarios será persoal ou por representación legal ou voluntaria, bastando para acreditar esta un escrito asinado polo propietario (37).

(31) Véxase o artigo 14 desta lei.

(32) Este artigo figura conforme a redacción dada a el pola Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

Véxase o citado artigo 398 do Código civil, no parágrafo 2.

(33) Véxanse os artigos 9.1.e) e f), 16.1, 20.b) e 21.1 desta lei.

(34) Véxase o artigo 11 desta lei.

(35) Véxanse os artigos 5 e 6 desta lei.

(36) Artigo redactado conforme a Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» número 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

(37) Véxanse os artigos 162, 184 e 267 do Código civil; 128 da Lei de sociedades anónimas, texto refundido aprobado polo Real decreto lexislativo 1564/1989, do 22 de decembro («BOE» núm. 310, do 27 de decembro; corrección de erros no

Se algún piso ou local pertencese pro indiviso a diferentes propietarios, estes nomearán un representante para asistir ás xuntas e votar nelas.

Se a vivenda ou local se achar en usufruto, a asistencia e o voto corresponderanlle ao nu propietario, quen, salvo manifestación en sentido contrario, se entenderá representado polo usufrutuario, debendo ser expresa a delegación cando se trate dos acordos a que se refire a regra 1.^a do artigo 17 ou de obras extraordinarias e de benfeitoría (38).

2. Os propietarios que no momento de se iniciar a xunta non estiveren ao día no pagamento de todas as débedas vencidas coa comunidade e non as tivesen impugnado xudicialmente ou procedido á consignación xudicial ou notarial da suma debida, poderán participar nas súas deliberacións aínda que non terán dereito de voto. A acta da xunta reflectirá os propietarios privados do dereito de voto, e a súa persoa e mais a súa cota de participación na comunidade non será computadas para efectos de alcanzar as maiorías exixidas nesta lei (39).

Art. 16. 1. A xunta de propietarios reunirase polo menos unha vez ao ano para aprobar os orzamentos e mais as contas e nas demais ocasións que o considere conveniente o presidente ou o pidan a cuarta parte dos propietarios, ou 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 e do lugar, día e hora en que se celebrará en primeira ou, se é o caso, en segunda convocatoria. As citacións practicaranse na forma establecida no artigo 9. A convocatoria conterà unha relación dos propietarios que non estean ao 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.

«BOE» núm. 28, do 1 de febreiro do 1990), e 62.1 da Lei 2/1995, do 23 de marzo («BOE» núm. 71, do 24 de marzo), de sociedades de responsabilidade limitada.

(38) Sobre usufruto, véxanse os artigos 467 e seguintes do Código civil.

(39) Artigo redactado de conformidade coa Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

§1 Calquera propietario poderá pedir que a xunta de propietarios estude e se pronuncie sobre calquera tema de interese para a comunidade; para tal efecto dirixíralle un escrito, no que especifique claramente os asuntos que pide que sexan tratados, ao presidente, o cal os incluírá na orde do día da seguinte xunta que se celebre.

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

A xunta reunírase en segunda convocatoria no lugar, o día e á hora indicados na primeira citación; poderase celebrar o mesmo día se transcorreu media hora desde a anterior. No seu defecto, será novamente convocada, conforme os requisitos establecidos neste artigo, dentro dos oito días naturais seguintes á xunta non celebrada; neste caso as citacións cursaranse cunha anticipación mínima de tres días.

3. A citación para a xunta ordinaria anual farase, cando menos, con seis días de anticipación, e para as extraordinarias, coa que sexa posible para que poida chegar a coñecemento de todos os interesados. A xunta poderase reunir validamente, mesmo sen a convocatoria do presidente, sempre que concorran a totalidade dos propietarios e así o decidan (40).

Art. 17. Os acordos da xunta de propietarios suxeitaranse ás seguintes normas (41):

1.^a A unanimidade soamente será exixible para a validez dos acordos que impliquen a aprobación ou modificación das regras contidas no título constitutivo da propiedade horizontal ou nos estatutos da comunidade.

O establecemento ou a supresión dos servizos de ascensor, portaría, conserxaría, vixilancia ou outros servizos

(40) Artigo redactado conforme a Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

Respecto ao cómputo de prazos, véxase o artigo 5 do Código civil.

(41) Véxase o artigo 398 do Código civil (§ 2).

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 inmovible 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.

Sen prexuízo do disposto nos artigos 10 e 11 desta lei, 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 a 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 (42).

Para os efectos establecidos nos parágrafos anteriores desta norma, computaranse como votos favorables os daqueles propietarios ausentes da xunta debidamente citados, os cales, 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 conforme o disposto nesta norma obrigan a todos os propietarios (43).

2.^a A instalación das infraestruturas comúns para o acceso aos servizos de telecomunicación regulados no Real decreto lei 1/1998, do 27 de febreiro (44), ou a adaptación dos existentes, así como a instalación de sistemas comúns ou

(42) Véxase a Lei 15/1995, do 30 de maio, sobre límites do dominio sobre inmovibles para eliminar barreiras arquitectónicas ás persoas con discapacidade (§ 5).

(43) Norma 1.^a redactada conforme a Lei 51/2003, do 2 de decembro («BOE» núm. 289, do 3 de decembro; suplemento en lingua galega núm. 1, do 1 de xaneiro de 2004).

(44) Figura como parágrafo 9.

§1 privativos de aproveitamento da enerxía solar, ou ben das infraestruturas necesarias para acceder a novos fornecementos enerxéticos colectivos, poderá ser acordada, a pedimento de calquera propietario, por un terzo dos integrantes da comunidade, que representen, pola súa vez, un terzo das cotas de participación.

A comunidade non poderá repercutir o custo da instalación ou adaptación desas infraestruturas 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 solicitan o acceso aos servizos de telecomunicacións ou aos fornecementos enerxéticos, e isto require aproveitar as novas infraestruturas ou as adaptacións realizadas nas preexistentes, poderáselles autorizar sempre que aboen o importe que lles tería correspondido, debidamente actualizado, aplicando o correspondente xuro legal.

Sen prexuízo do establecido anteriormente respecto aos gastos de conservación e mantemento, a nova infraestrutura instalada terá a consideración, para os efectos establecidos nesta lei, de elemento común (45).

3.^a Para a validez dos demais acordos bastará 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 contraditores previamente citados, resolverá en equidade o que proceda dentro de vinte días, contados desde a petición, facendo pronunciamiento sobre o pagamento de custas (46).

(45) Véxase o artigo 10 desta lei.

(46) Artigo redactado conforme a Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio), coa excepción que se indica.

Art. 18. 1. Os acordos da xunta de propietarios §1
serán impugnables ante os tribunais de conformidade co
establecido na lexislación procesual xeral, nos seguintes
supostos:

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

b) Cando resulten gravemente lesivos para os intereses
da propia comunidade en beneficio dun ou varios propieta-
rios.

c) Cando supoñan un grave prexuízo para algún propie-
tario que non teña obriga xurídica de soportalo ou se adopta-
sen 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 impugnar os
acordos da xunta o propietario deberá estar ao día no paga-
mento 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 ao establecemento ou á altera-
ción das cotas de participación a que se refire o artigo 9
entre os propietarios.

3. A acción caducará aos tres meses de ser adoptado o
acordo pola xunta de propietarios, salvo que se trate de actos
contrarios á lei ou aos estatutos, caso en que a acción cadu-
cará ao ano. Para os propietarios ausentes o prazo computa-
rase a partir da comunicación do acordo conforme o
procedemento establecido no artigo 9.

4. A impugnación dos acordos da xunta non suspenderá
a súa execución, salvo que o xuíz así o dispoña con carácter
cautelar, por solicitude do demandante, oída a comunidade
de propietarios (47).

Art. 19. 1. Os acordos da xunta de propietarios
reflectiranse nun libro de actas dilixenciado polo rexistrador

(47) Artigo redactado conforme a Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84,
do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

§ 1 da propiedade na forma que regulamentariamente se dispoña.

2. A acta de cada reunión da xunta de propietarios deberá expresar, cando 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 tivesen promovido.

c) O seu carácter ordinario ou extraordinario e a indicación sobre a súa celebración en primeira ou segunda convocatoria.

d) Relación de todos os 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 for relevante para a validez do acordo, dos nomes dos propietarios que votaron a favor e en contra, así como das cotas de participación que respectivamente representen.

3. A acta deberase fechar coas sinaturas do presidente e do secretario ao terminar a reunión, ou dentro dos dez días naturais seguintes. Desde o seu feche os acordos serán executivos, non sendo que a lei preveña o contrario.

A acta das reunións remitiráselles aos 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 de celebración, os propietarios asistentes, presentes ou representados, e os acordos adoptados, con indicación dos votos a favor e en contra, así como das cotas de participación que respectivamente supoña, e que estea asinada polo presidente e mais polo secretario. A emenda deberase efectuar antes da seguinte reunión da xunta de propietarios, que deberá ratificar a emenda.

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 (48). **§1**

Art. 20. Correspóndelle ao administrador (49):

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

b) Preparar coa debida anticipación e someter á Xunta o plan de gastos previsibles, propondo os medios necesarios para facer fronte a eles.

c) Atender á conservación e ao mantemento da casa, dispoñendo as reparacións e medidas que resulten urxentes, dando inmediata conta delas ao presidente ou, se é o caso, aos propietarios.

d) Executar os acordos adoptados en materia de obras e efectuar os pagamentos e realizar os cobramentos que sexan procedentes.

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

f) Todas as demais atribucións que lle confira a xunta (50).

Art. 21. 1. As obrigas a que se refiren as alíneas *e)* e *f)* do artigo 9 deberán ser cumpridas polo propietario da vivenda ou local no tempo e forma determinados pola xunta. En caso contrario, o presidente ou o administrador, se así o acordase

(48) Artigo redactado de conformidade coa Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

(49) Véxanse os artigos 13.5 e 6 e 14.*a)* desta lei; o Real decreto 1612/1981, do 19 de xuño («BOE» núm. 182, do 31 de xullo), polo que se autoriza a constitución de colexios territoriais de administradores de predios e do Consello Xeral de Colexios, e o Real decreto 253/2003, do 28 de febreiro («BOE» núm. 52, do 1 de marzo; suplemento en lingua galega núm. 6, do 1 de abril), polo que se incorpora ao ordenamento español a Directiva 1999/42/CE do Parlamento Europeo e do Consello, do 7 de xuño do 1999, pola que se establece un mecanismo de recoñecemento de títulos respecto ás actividades profesionais a que se refiren as directivas de liberalización e de medidas transitorias.

(50) Artigo redactado conforme a Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

§1 a xunta de propietarios, poderá exixilo xudicialmente a través do proceso monitorio (51).

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

3. Á cantidade que se reclame en virtude do disposto no número anterior poderáselle engadir a derivada dos gastos do requirimento previo de pagamento, sempre que conste documentalmente a realización deste e se lle xunte á solicitude o xustificante de tales gastos.

4. Cando o propietario anterior da vivenda ou local deba responder solidariamente do pagamento da débeda, poderase dirixir contra el a petición inicial, sen prexuízo do seu dereito a repetir contra o actual propietario. Así mesmo, poderase dirixir a reclamación contra o titular rexistral, que gozará do mesmo dereito mencionado anteriormente.

En todos estes casos, a petición inicial poderase formular contra calquera dos obrigados ou contra todos eles conxuntamente.

5. Cando o debedor se opoña á petición inicial do proceso monitorio, o acredor poderá solicitar o embargo preventivo de bens suficientes daquel, para facer fronte á cantidade reclamada, aos xuros e ás custas.

O tribunal acordará, en todo caso, o embargo preventivo sen necesidade de que o acredor preste caución. Non obstante, o debedor poderá paralizar o embargo prestando aval bancario pola contía pola que foi decretado.

6. Cando na solicitude inicial do proceso monitorio se utilicen os servizos profesionais de avogado e procurador para reclamar as cantidades debidas á comunidade, o debedor deberá pagar, con suxeición en todo caso aos límites establecidos no número terceiro do artigo 394 da Lei de axuizamento civil, os honorarios e dereitos que devenguen ambos pola súa intervención, tanto se aquel atende o requirimento de paga-

(51) Véxanse os artigos 812 a 818 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro («BOE» núm. 3, do 8 de xaneiro; suplemento en lingua galega núm. 3, do 9 de febreiro) de axuizamento civil, dedicados á regulación do proceso monitorio.

mento como se non comparece ante o tribunal. Nos casos en que exista oposición, seguiranse as regras xerais en materia de custas, aínda que, se o acredor obtén unha sentenza totalmente favorable á súa pretensión, se deberán incluír nelas os honorarios do avogado e os dereitos do procurador derivados da súa intervención, aínda que non fose preceptiva (52).

Art. 22. 1. A comunidade de propietarios responderá das súas débedas fronte a terceiros con todos os fondos e créditos ao seu favor. Subsidiariamente e logo de requirimento de pagamento ao propietario respectivo, o acredor poderase dirixir contra cada propietario que fose parte no correspondente proceso pola cota que lle corresponda no importe non satisfeito.

2. Calquera propietario se poderá opor á execución se acredita que se encontra ao día no pagamento da totalidade das débedas vencidas coa comunidade no momento de se formular o requirimento a que se refire o número 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 (53).

Art. 23. O réxime de propiedade horizontal extínguese:

1.º Pola destrución do edificio, salvo pacto en contrario. Estimarase producida aquela cando o custo da reconstrución exceda do 50 por 100 do valor do predio ao tempo de ocorrer o sinistro, a menos que o exceso dese custo estea cuberto por un seguro.

2.º Por conversión en propiedade ou copropiedade ordinarias (54).

(52) Artigo redactado conforme a disposición derradeira 1.ª 2 da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro («BOE» núm. 7, do 8 de xaneiro; suplemento en lingua galega núm. 3, do 9 de febreiro), de axuízamento civil.

Téñase en conta a disposición transitoria única da Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio) que establece que as normas contidas neste artigo non serán aplicables aos procesos xudiciais xa iniciados de acordo coa lexislación anteriormente vixente, os cales continuarán tramitándose de acordo con esta ata a súa conclusión.

(53) Artigo engadido pola Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

(54) Este artigo 23 correspóndese, coa súa mesma redacción, co anterior artigo 21.

DO RÉXIME DOS COMPLEXOS INMOBILIARIOS PRIVADOS

Art. 24. 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) Estaren integrados por dúas ou máis edificacións ou parcelas independentes entre si que teñan como destino principal a vivenda ou locais.

b) Participaren os titulares destes inmobles, ou das vivendas ou locais en que se encontren divididos horizontalmente, con carácter inherente ao dito dereito, nunha copropiedade indivisible sobre outros elementos inmobiliarios, vías de acceso, instalacións ou servizos.

2. Os complexos inmobiliarios privados a que se refire o número 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 todas as 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, vías de acceso, 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 contribuíren ao sostemento dos gastos xerais da

(55) Capítulo engadido pola Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

comunidade agrupada. O título e os estatutos da comunidade agrupada serán inscribibles no Rexistro da Propiedade. §1

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

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

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

c) Salvo 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 aos elementos inmobiliarios, vías de acceso, instalacións e servizos comúns. Os seus acordos non poderán menoscabar en ningún caso as facultades que lles corresponden aos órganos de goberno das comunidades de propietarios integradas na agrupación de comunidades.

4. Aos complexos inmobiliarios privados que non adopten ningunha das formas xurídicas sinaladas no número 2 seranlles aplicables supletoriamente, respecto dos pactos que establezan entre si os copropietarios, as disposicións desta lei, coas mesmas especialidades sinaladas no número anterior.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

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 deberase constituír no momento de ser aprobado pola xunta de propietarios o orzamento ordinario da

§1 comunidade correspondente ao exercicio anual inmediatamente posterior á entrada en vigor desta disposición.

As novas comunidades de propietarios constituirán o fondo de reserva ao aprobaren o seu primeiro orzamento ordinario.

b) No momento da súa constitución o fondo estará dotado cunha cantidade non inferior ao 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) Ao aprobarse o orzamento ordinario correspondente ao exercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constitúa o fondo de reserva, a dotación deste deberá atinxir a contía mínima establecida no artigo 9.

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

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

Ao inicio do seguinte exercicio orzamentario efectuaranse as contribucións necesarias para cubrir as cantidades detraídas do fondo de reserva conforme o sinalado no parágrafo anterior (56).

DISPOSICIÓN TRANSITORIAS

Primeira. Esta lei rexerá todas as comunidades de propietarios, calquera que sexa o momento en que foron creadas, e o contido dos seus estatutos, que non poderán ser aplicados en contradicción co establecido nela.

No prazo de dous anos contados desde a publicación desta lei no «Boletín Oficial del Estado», as comunidades de propietarios deberán adaptar os seus estatutos ao disposto

(56) Disposición adicional engadida pola Lei 8/1999, do 6 de abril («BOE» núm. 84, do 8 de abril; suplemento en lingua galega núm. 6, do 7 de maio).

nela no que estiveren en contradición cos seus preceptos (57). §1

Transcorridos os dous anos, calquera dos propietarios poderá instar xudicialmente a adaptación establecida nesta disposición polo procedemento sinalado na norma 2.^a do artigo 16 (58).

Segunda. Nos actuais estatutos reguladores da propiedade por pisos nos que estea establecido o dereito de tanteo e retracto en favor dos propietarios, entenderanse estes modificados no sentido de quedar sen eficacia tal dereito, salvo que, en nova xunta, e por maioría que represente, polo menos, o 80 por 100 dos titulares, se acordase o mantemento dos citados dereitos de tanteo e retracto en favor dos membros da comunidade (59).

DISPOSICIÓN DERRADEIRA

Única. Quedan derogadas cantas disposicións se opoñan ao establecido nesta lei.

(57) Téñase en conta o número 2 da disposición derradeira única da Lei 8/1999, do 6 de abril, de reforma da Lei de propiedade horizontal, que dispón:

«2. Os estatutos das comunidades de propietarios adaptaranse, no prazo dun ano, ao disposto nesta lei.»

(58) Na actualidade e conforme as modificacións introducidas pola Lei 8/1999, do 6 de abril, a norma 2.^a do artigo 16 citado correspóndese coa norma 3.^a do artigo 17.

(59) Véxase o artigo 396 do Código civil, no parágrafo 2.

