



# BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

# CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## VI LEGISLATURA

Serie B:  
PROPOSICIONES DE LEY

18 de febrero de 1997

Núm. 83-1

### PROPOSICIÓN DE LEY

**120/000002 Reclamación de deudas comunitarias (corresponde al número de expediente 120/000006 de la V Legislatura).**

**Presentada por don Manuel Roberto Enguïdanos y otros.**

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

(120) Iniciativa legislativa popular.

120/000002.

AUTOR: Manuel Roberto Enguïdanos y otros.

Proposición de Ley sobre reclamación de deudas comunitarias.

Acuerdo:

Teniendo en cuenta que la presente iniciativa superó el número mínimo de firmas de electores exigido, publicar su texto en el Boletín, trasladar al Gobierno a los efectos de los artículos 126 y 127 del Reglamento de la Cámara, y comunicar este acuerdo al Senado, a la Junta Electoral Central y a la Comisión Promotora.

En ejecución de dicho acuerdo, se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 11 de febrero de 1997.—P. D., El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Emilio Recoder de Casso**.

### PROPOSICIÓN DE LEY SOBRE RECLAMACIÓN DE DEUDAS COMUNITARIAS

Preámbulo

«El Consejo General de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas de España, al amparo del artículo 87.3 de la Constitución Española tiene el honor de promover la presente iniciativa legislativa, proponiendo la modificación de los artículos que más abajo se indican.

Los Administradores de Fincas vienen apreciando y sufriendo la problemática de los morosos en las Comunidades de Propietarios, problemática que se traduce en el deterioro de las relaciones personales entre los vecinos, en dificultades económicas para esos colectivos de personas —con la consiguiente merma de calidad en los servicios a que tienen derecho los propietarios—, e incluso, en dificultades económicas para los proveedores de las Comunidades.

La solución a dicho problema pasa por adoptar medidas preventivas para dar publicidad de las deudas de las que deba responder personalmente un propietario en el momento de la transmisión de la finca, y por tramitar estas reclamaciones por la vía de los juicios sumarios, garantizándose en todo caso el derecho a la asistencia a las Juntas, la comunicación de los acuerdos y el conocimiento de la deuda.

A tal efecto se propone la modificación del párrafo 3.º de la regla 5.ª del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal en el sentido de exigir que a la escritura de transmisión se acompañe certificación que acredite que la finca a

transmitir se halla al corriente en el pago de los gastos, o bien que cuantifique la deuda, certificación que habrá de ser expedida por el Administrador de Fincas Colegiado de la Comunidad, o por el Secretario de la Comunidad con el visto bueno del Presidente.

Simultáneamente se modifica el artículo 175 del Reglamento Notarial, añadiendo un párrafo que obligue a los Notarios, antes de autorizar una escritura de transmisión de bienes inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, a obtener del transmitente aquella certificación del estado de deudas de la finca a transmitir expedida por el Administrador de Fincas Colegiado de la Comunidad, o por el Secretario con el visto bueno del Presidente de la Comunidad para su incorporación al documento público de transmisión, salvo renuncia del adquirente.

Del mismo modo habrán de modificarse los artículos 12 y 18 de la Ley de Propiedad Horizontal para imponer a los Secretarios y a los Administradores de Fincas Colegiados la obligación de extender aquellas certificaciones.

Procede asimismo modificar el artículo 9, regla 5.ª, párrafo segundo para poner fin a las distintas interpretaciones que los Juzgados y Tribunales mantienen respecto a la fecha desde la que ha de computarse la afeción real a que dicho párrafo sujeta la finca transmitida, y al alcance de la preferencia de los créditos de la Comunidad de Propietarios.

Se añadirán dos nuevos párrafos al mismo artículo 9 que impongan expresamente al propietario las obligaciones de comunicar a cualquier órgano de la Comunidad el domicilio en España al que habrán de enviarse las comunicaciones, debiendo soportar el propietario los gastos que se ocasionen por las que se realicen fehacientemente; y la de comunicar los cambios de titularidad de sus fincas.

A fin de tramitar las reclamaciones de deudas comunitarias por la vía del juicio sumario, se añade un nuevo párrafo al artículo 1.429 de la Ley de Enjuiciamiento Civil incluyendo dentro de los títulos ejecutivos las certificaciones de deudas comunitarias expedidas por los Administradores de Fincas Colegiados o por los Secretarios de las Comunidades de Propietarios, éstas con el visto bueno de los Presidentes. Añadiendo estas certificaciones en el párrafo segundo del artículo 1.401 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se podrá decretar el embargo preventivo incluso para las deudas que no superen las 50.000 pesetas.

En base a los mismos motivos, el artículo 1.435 de la Ley Rituaria Civil recogería «in fine» un nuevo párrafo que garantice el que no se acudirá al Juzgado sin que previamente se le haya dado la oportunidad al propietario deudor de ponerse al corriente de las cuotas y/o gastos comunitarios.

Y, por último, al párrafo primero del artículo 1.456 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil se añadirá un nuevo texto a fin de poder reclamar dentro del mismo juicio ejecutivo las cuotas que se vayan devengando con posterioridad a la presentación de la demanda.

Por todo ello, los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas de España, a través de su Consejo General, presentan la siguiente

#### PROPOSICIÓN DE LEY

##### Artículo primero

1. Se da nueva redacción a los párrafos segundo y tercero de la regla 5.ª del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal:

«Al pago de estas cuotas y/o gastos producidos en el último ejercicio económico y en la parte vencida del ejercicio corriente en que tenga lugar la transmisión del piso o local estará afecto éste, cualquiera que fuere su propietario actual y el título de adquisición, siendo este crédito a favor de la Comunidad de Propietarios preferente a cualquier otro, incluidos los derivados de hipotecas y de resoluciones judiciales firmes, hayan sido o no anotados o inscritos en el correspondiente Registro de la Propiedad, y sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.»

La escritura por la que se transmita el piso o local a título oneroso deberá ir acompañada de certificación del estado de deudas de la finca transmitida con la Comunidad de Propietarios, expedida por el Administrador de Fincas Colegiado de la Comunidad; a falta de éste, por el Secretario de la Comunidad con el visto bueno de su Presidente.»

2. Se añaden dos nuevos párrafos, con los números 7 y 8, al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal:

«7.ª Comunicar de modo fehaciente a cualquiera de los cargos relacionados en el artículo 12 el domicilio en España al que habrán de enviarse las citaciones a Juntas, notificaciones de acuerdos y comunicaciones de toda índole relacionadas con la Comunidad. De no hacerlo, se entenderá que dicho domicilio es el del piso o local a él perteneciente en la Comunidad.»

Serán de cuenta del propietario los gastos en que incurra la Comunidad para asegurarse la citación, notificación y comunicaciones fehacientes.»

«8.ª Comunicar de forma fehaciente a cualquiera de los cargos relacionados en el artículo 12 el cambio de titularidad de la vivienda o local. De no hacerlo, el anterior propietario seguirá respondiendo de las deudas comunitarias generadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.»

3. Se intercala como párrafo cuarto del artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, el siguiente:

«A falta de Administrador de Fincas Colegiado, el Secretario certificará, con el visto bueno del Presidente cuando este cargo recaiga en persona distinta, el estado de deudas de los pisos o locales que sean objeto de transmisión, a petición del propietario transmitente.»

4. El párrafo 6.º del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal pasa a ser el 7.º, intercalándose como párrafo 6.º, el siguiente:

«6.º Certificar el estado de deudas de los pisos o locales que sean objeto de transmisión, a petición del propietario transmitente.»

##### Artículo segundo

1. El párrafo segundo del artículo 1.401 de la Ley de Enjuiciamiento Civil quedará redactado como sigue:

«Cuando el título del que resulte la deuda sea alguno de los comprendidos en los números 1.º, 4.º, 5.º, 6.º y 8.º del artículo 1.429 y aunque no exceda de 50.000 pesetas, se decretará el embargo preventivo sin necesidad de que concurren los requisitos del número 2 del artículo 1.400.»

2. Al artículo 1.429 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se le añade un nuevo párrafo con el número 8.º:

«8.º Las certificaciones de deudas por las cuotas y/o gastos a que se refiere la regla 5.ª del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal expedidas por el Administrador de Fincas Colegiado de la Comunidad ejecutante, o en su defecto, por el Secretario de la misma, éste con el visto bueno del Presidente, siempre que vayan acompañadas del testimonio del acta en la que figure el nombramiento de aquél o el de éstos.»

3. Al artículo 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se añade «in fine» el siguiente párrafo:

«Del mismo modo, cuando se trate de la reclamación de deudas por las cuotas y/o gastos a que se refiere la regla 5.ª del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, las Comunidades de Propietarios deberán notificar previamente al deudor, en el domicilio en España que haya designado fehacientemente a la Comunidad o, en su defecto, en el propio piso o local, el importe de la cantidad exigible, salvo en los casos del artículo 1.456.»

4. Al primer párrafo del artículo 1.456 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se añadirá el siguiente texto:

«Del mismo modo podrá ampliarse la ejecución por el importe de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se devenguen tras la certificación a que se refiere el artículo 1.429.8.º de esta Ley.»

Artículo tercero

Se modifica el artículo 175 del Reglamento Notarial añadiendo al final de su párrafo 1.º, el siguiente:

«Del mismo modo, en el caso de transmisión de un bien inmueble integrante de un edificio o urbanización en régimen de propiedad horizontal, el Notario autorizante obtendrá del transmitente certificación del estado de deudas comunitarias de la finca a transmitir, que unirá a la escritura, expedida por el Administrador de Fincas Colegiado de la Comunidad, o en su defecto, por el Secretario de la misma, éste con el visto bueno del Presidente, salvo que el adquirente renuncie expresamente a tal información.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ley entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». No obstante, los procedimientos iniciados con anterioridad se registrarán por la legislación precedente.

Madrid, 2 de noviembre de 1995.