



BOLETIN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

VI LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

16 de diciembre de 1997

Núm. 83-9

ENMIENDAS

120/000002 Reclamación de deudas comunitarias.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES de las enmiendas presentadas en relación con la Proposición de Ley sobre reclamación de deudas comunitarias (núm. expte. 120/000002).

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

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, se presentan las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley, por la que se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre reclamación de deudas comunitarias (núm. expte. 120/000002).

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

ENMIENDA NÚM. 1

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Se crea un artículo cuarto nuevo

De adición.

«Artículo cuarto

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

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

MOTIVACIÓN

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

ENMIENDA NÚM. 2

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Federal IU.

ENMIENDA

Se crea un artículo quinto nuevo

De adición.

«Artículo quinto

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

Disposición Adicional

El ejercicio de los derechos y obligaciones contenidos en la presente Ley podrá realizarse mediante la intervención del representante legal, cuando el propietario sea menor de edad o se encuentre incapacitado judicialmente, asimismo gozarán de dichos derechos los usufructuarios.»

MOTIVACIÓN

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

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria, al amparo de lo establecido en el artículo 110 del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley de reclamación de deudas comunitarias, presentada por don Manuel Roberto Enguános y otros.

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

ENMIENDA NÚM. 3

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición Canaria.

ENMIENDA

Al artículo primero, punto 1

Tipo de enmienda: De modificación.

Se propone el siguiente texto:

«Al pago de las cuotas y gastos producidos en los tres últimos años y la parte vencida de la anualidad corriente estará afecto el piso o local, cualquiera que fuere su propietario actual y el título de su adquisición, siendo este crédito a favor de la comunidad de propietarios preferen-

te a cualquier otro, incluidos los derivados de hipotecas y de resoluciones judiciales firmes, hayan o no hayan sido anotados o inscritos en el correspondiente Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.

En la escritura por la que se transmita el piso o local a título oneroso, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos o, en su caso, expresar los que adeudare. A dichos efectos, y salvo renuncia expresa del adquirente, que se hará constar en la propia escritura, el Notario autorizante exigirá una certificación, expedida por el presidente o el administrador de la comunidad de propietarios, acreditativa de dichos términos, que deberá emitir en el plazo máximo de ocho días desde su solicitud fehaciente. El transmitente a título oneroso quedará sujeto a la obligación legal de saneamiento, o por la carga no aparente de los gastos o cuyo pago estaba afecto el piso o local antes de su transmisión.»

JUSTIFICACIÓN

La propuesta, que coincide con la Ley vigente, para que los pisos o locales queden afectos a las cuotas y gastos producidos en el último ejercicio, se queda corta. Porque hay pisos y locales, sin calefacción central ni portería, cuyas cuotas mensuales no pasan de mil pesetas; y no parece oportuno llevarlos a tribunales por una deuda de quince mil pesetas; y, menos aún, mientras no se establezca que los honorarios de abogado y derechos de procurador sean siempre por cuenta del moroso. Por ello, y porque nos parece más completa, tomamos como base de nuestra enmienda la propuesta del Grupo Parlamentario Catalán, con una aportación de la presente Proposición de Ley al final del primer párrafo.

ENMIENDA NÚM. 4

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición Canaria.

ENMIENDA

Al artículo segundo, punto 1

Tipo de enmienda: De supresión.

JUSTIFICACIÓN

El embargo preventivo por 50.000 pesetas nos parece excesivo. Debe tratarse de comunidades con pocos gastos y, entonces, con los tres años de afección basta. De todas formas, estas remisiones a la Ley de Enjuiciamiento Civil no facilitan el conocimiento de sus derechos y obligaciones a los propietarios, que en su mayoría no son expertos en derecho. Mucho más práctico sería que todas estas precisiones aparecieran en la Ley de Propiedad Horizontal.

ENMIENDA NÚM. 5

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo segundo, punto 2

Tipo de enmienda: De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Por innecesario, ya que está contemplado en el artículo primero, punto uno, segundo párrafo, y, más aún, en la enmienda que presentamos al referido punto.

ENMIENDA NÚM. 6

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo segundo, punto 3

Tipo de enmienda: De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Con tanta remisión a la Ley de Enjuiciamiento Civil, por la vía de añadidos a su articulado, totalmente innecesarias, la legislación sobre propiedad horizontal se convierte en materia para expertos, abogados, y administradores de fincas, en vez de facilitar su conocimiento a los interesados. Además, este punto es totalmente innecesario porque el procedimiento contra el deudor requiere la aprobación en Junta General, en cuya convocatoria se haría constar ese punto del orden del día. Y luego hay que remitir el acta al moroso, de modo fehaciente.

ENMIENDA NÚM. 7

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Parlamentario Coalición
Canaria.

ENMIENDA

Al artículo tercero

Tipo de enmienda: De supresión.

JUSTIFICACIÓN

El Reglamento Notarial está sancionado a nivel de norma legal con rango de Decreto y no debe ser modificado por Ley.

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 126 y siguientes del vigente Reglamento de la Cámara, tiene el honor de presentar las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley sobre reclamación de deudas comunitarias.

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

ENMIENDA NÚM. 8

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 1.º, número 1

De modificación.

Texto que se propone:

Se da nueva redacción a los párrafos 2.º y 3.º de la Regla Quinta del artículo 9 de la Ley 49/1960 de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en los siguientes términos:

«El crédito a favor de la comunidad de propietarios derivado de estos gastos y de los de las obras a que se refiere el artículo 10, párrafo 2.º, será preferente frente a cualquier otro crédito. Además el piso o local estará sujeto por afeción real frente a adquirentes de la propiedad o derechos reales sobre el mismo, al pago de los gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente en que se produzca la adquisición, cualquiera que sea el título por el que tenga lugar ésta, hasta el máximo resultante de aplicar a su valor la cuota de participación de los elementos comunes. Para hacer esta afeción real frente a titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la reclamación, deberá dirigirse la demanda también contra ellos, y no podrá exceder de la cantidad que, en su caso, conste en la nota marginal a que se refiere el párrafo siguiente. En todo caso, la demanda de reclamación de cantidad que pretenda hacer efectiva esta afeción real podrá anotarse preventivamente en el Registro de la Propiedad.

En la escritura por la que por cualquier título se transmita o adquiera algún derecho real sobre algún piso o local de un edificio en régimen de propiedad horizontal deberá el transmitente declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos, o en su caso expresar los que adeuda-

re, testimoniándose, en todo caso, certificación del estado de las deudas coincidente con dicha declaración, que deberá ser expedida por el propietario que sea administrador, por el administrador de fincas colegiado, o el secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. En dicha certificación se especificarán los gastos a que está sujeta por afección real el piso o local transmitido y sobre el que se constituye el derecho real, que se harán constar por nota marginal en la inscripción que en su caso se practique en el Registro de la Propiedad. Dicha nota marginal se cancelará cuando se hayan satisfecho los gastos pendientes, en virtud de otra certificación expedida de la misma forma, y por caducidad cuando hayan transcurrido siete años desde su fecha sin que conste anotación preventiva de reclamación de la deuda.»

JUSTIFICACIÓN

Las reformas llevadas a cabo en la Ley 49/1960 de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, por la Ley 2/1988, de 23 de febrero, la Ley 3/1990, de 21 de junio, y por la Ley de 30 de abril de 1992, de Medidas de Reforma Procesal, significaron un avance en el acercamiento de su normativa a la realidad social. Sin embargo, aún se observan lagunas en su regulación, que hacen que ésta no satisfaga plenamente las demandas de la sociedad.

En este sentido, a pesar del esfuerzo legislativo reciente tendente a la erradicación de la mora en el pago de los gastos de comunidad de los edificios en régimen de propiedad horizontal (cfr. Ley 2/1988, de 23 de febrero), la realidad es que las Juntas de Propietarios de estas comunidades siguen sin disponer de los medios más adecuados para cobrar las cuotas y gastos de comunidad a los propietarios morosos.

Ello constituye un problema social de urgente solución, ya que se traduce en conflictos entre los vecinos y en dificultades para el sostenimiento de las comunidades de propietarios de los edificios en propiedad horizontal.

Por eso es conveniente la reforma de los párrafos 2.º y 3.º de la regla quinta del artículo 9 en orden al reforzamiento del crédito a favor de la Comunidad por gastos efectuados, y de la afección real del piso o local transmitido cualquiera que sea su propietario.

No obstante, debe reformarse con diferente redacción a la de la propuesta de ley, para distinguir claramente entre lo que es el crédito a favor de la Comunidad (crédito preferente frente a cualquier otro, sin limitación), de lo que es la afección real del piso o local transmitido o sobre el que se constituyen derechos reales, con eficacia frente a terceros adquirentes e incluso frente a cargas anteriores (que debe tener limitaciones por razón de seguridad en el tráfico jurídico, tanto en cuanto al número de anualidades como en cuanto al importe máximo integrante de la afección real).

Lo mismo ocurre en orden a la consignación en la escritura de los gastos pendientes, que debería ser completada con la constatación registral del saldo, con la finalidad de perjudicar a terceros. De hecho, ello producirá directamente la erradicación de la morosidad, en la mayor parte de los casos, en cuanto el adquirente de cualquier derecho real sobre la finca (comprador, acreedor...) exigirá el previo pago de los gastos o los descontará del precio, capital o contraprestación.

En este sentido se distingue un doble aspecto del crédito a favor de la Comunidad por los gastos generales:

a) Su carácter de crédito privilegiado frente a cualquier otro crédito, sin limitación alguna, ejercitable conforme a las reglas generales de preferencia creditual; y,

b) Su vinculación real sobre el piso o local transmitido o sobre el que se constituye algún derecho real, que lo hace incluso oponible a adquirentes y titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad. Esta vinculación, por razones de seguridad jurídica y para no entorpecer el tráfico jurídico, sí que tiene que estar limitada, considerándose adecuado circunscribirlo a la cantidad resultante de aplicar el porcentaje determinado por la cuota, al valor del piso o local.

Se potencia así el carácter de afección real que tiene, respecto del piso o local transmitido, el pago de los gastos de comunidad, cualesquiera que sea las cargas existentes en el inmueble y cualesquiera que sea su propietario, pero se aclara el límite de la afección que queda circunscrita a la cantidad máxima de aplicar al valor del inmueble el porcentaje de participación en los elementos comunes, definido por la cuota.

También se concreta la forma de realizarse el cómputo de la última anualidad y la parte vencida de la anualidad corriente, que será a contar de la transmisión del piso o local o de la adquisición del derecho real frente al cual se pretende hacer efectiva. Se pone fin así a las dudas si tal cómputo debía verificarse en estos términos o contando desde la interposición de la demanda o su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

Al mismo tiempo para cohonestar esta afección real con el de seguridad jurídica y publicidad registral, se exige que si el piso o local está transmitido o existen cargas anteriores sobre las que se pretenda hacer efectivo, la acción de reclamación debe dirigirse contra el nuevo propietario o contra los titulares de derechos inscritos con anterioridad, sin que pueda exceder la reclamación de la cantidad que en el momento de inscribir éstos constase por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Se complementa, en este sentido, la regulación de la afección real, con la exigencia de su expresión obligatoria en las escrituras de transmisión de propiedad o adquisición de derechos reales, por cualquier título de los pisos o locales, mediante certificación expedida por el Administrador, o por el Secretario, con el visto bueno del Presidente, lo cual se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal. Con el sistema de limitar la afección real al importe de los gastos que se hagan constar en virtud de la certificación por nota marginal, se conseguirá el efecto de que no se constituirán garantías hipotecarias sin previa cancelación de los gastos de comunidad pendiente, ya que el acreedor podrá conocer su importe a través de la certificación, de la misma forma que el adquirente podrá descontarlo del precio de su adquisición, con lo que se arbitra una medida importante en la lucha contra la morosidad.

Por otro lado se encuentra justificada la necesidad de que la certificación de gastos tenga que ser expedida por administrador colegiado, pero sólo cuando (de conformi-

dad con la enmienda 3) el administrador no sea uno de los copropietarios.

ENMIENDA NÚM. 9

PRIMER FIRMANTE: Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 1.º, número 2

De modificación.

Texto que se propone:

Se añaden dos nuevas reglas, la séptima y octava al artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, que quedarán redactadas así:

«Séptima. Hacer constar en el registro de la Propiedad, el domicilio en España a efectos de citaciones a Juntas, notificaciones de acuerdos y comunicaciones relativas a asuntos propios de las comunidades de propietarios. A falta de consignación específica, se entenderá que dicho domicilio es cualquiera de los pisos o locales a él perteneciente en la comunidad.

Serán de cuenta del propietario los gastos en que incurra la comunidad al practicar las citaciones, notificaciones y comunicaciones fehacientes.

Octava. Comunicar a cualquiera de los órganos de la comunidad de propietarios el cambio de titularidad de la vivienda o local.»

JUSTIFICACIÓN

Es conveniente la exigencia de la fijación de un domicilio por los propietarios a efectos de notificaciones, si bien considerando que en primer término debe estimarse como tal al que el propietario haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, para armonizar esta Ley con la doctrina del Tribunal Constitucional (STC de 20 de abril de 1988, «BOE» de 5 de mayo) en orden a la necesidad de notificación en el domicilio registral con carácter prioritario.

La propuesta de la iniciativa popular en orden a la imposición de la responsabilidad solidaria del anterior propietario respecto de las deudas que se generen con posterioridad a la transmisión si no ha notificado ésta a la Comunidad, sólo se considerará adecuada si se limita al titular registral, que es el propietario público de los bienes y sólo si se formula dentro del artículo 20, en los términos que para el cobro de los gastos de comunidad se propugna en la enmienda número 5.

Lo que se considera desmesurada es la necesidad de notificación fehaciente de la transmisión, que encarecería la adquisición de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 10

PRIMER FIRMANTE: Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 1.º, número 3

De modificación.

Texto que se propone:

El artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal queda redactado así:

«Son órganos de la comunidad la junta de los propietarios, el presidente de la comunidad, el administrador y el secretario. No obstante, podrán preverse en los estatutos o por acuerdo mayoritario otros órganos de gobierno, pero sin menoscabo respecto de terceros de las funciones que atribuye la Ley a los órganos de gobierno.

Los propietarios nombrarán entre ellos, previa elección, turno rotatorio o sorteo, un presidente que representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten. El nombramiento será obligatorio para el elegido, si bien el nombrado podrá acudir al Juez dentro del mes siguiente a la fecha de su elección, alegando los motivos que estime oportunos para ser relevado.

El nombramiento que haga el Juez a favor del propietario que designe será obligatorio durante el plazo establecido en el mismo.

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

El administrador o secretario-administrador podrá no pertenecer a la comunidad de propietarios, en cuyo caso se encomendará el cargo a un administrador de fincas colegiado.

Salvo que en los estatutos se disponga otra cosa, estos nombramientos se harán por un año, prorrogable tácitamente por períodos iguales.

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

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

JUSTIFICACIÓN

Es necesario una redacción nueva y completa del artículo 12, para hacer una regulación actualizada y completa de los diversos órganos de las comunidades de propietarios, reforzando el carácter obligatorio del cargo de presidente.

La exigencia de que el administrador no propietario sea un administrador de fincas colegiado, es una medida de prudencia que puede ser acogida. Se limita la intervención

de los administradores de fincas al caso en que el cargo de administrador no recaiga en uno de los copropietarios.

ENMIENDA NÚM. 11

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 1.º, número 4

De modificación.

Texto que se propone:

El párrafo 6.º del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal pasa a ser el 7.º, y el párrafo 6.º pasa a tener la siguiente redacción:

«6.º Certificar, con el visto bueno del presidente, de los gastos pendientes de pago a que esté afecto el piso o local transmitido o sobre el que se constituye algún derecho real y hacer las notificaciones y comunicaciones a los propietarios en asuntos relativos a la comunidad.»

JUSTIFICACIÓN

La certificación del libro de actas de la comunidad, que propone en el nuevo artículo 17 bis (enmienda posterior de adición número 13) exige un tratamiento prudente, con intervención de al menos dos órganos de la Junta, y no sólo en las transmisiones sino también en la constitución de derechos reales (caso de la hipoteca).

Además, así se logra una redacción armónica con el artículo 9 (enmienda 1).

ENMIENDA NÚM. 12

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 4.º (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo artículo 4.º

Texto que se propone:

El artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal tendrá la siguiente redacción:

«1. Las obligaciones a que se refiere el número quinto del artículo 9.º serán cumplidas por el propietario del piso

o local, en el tiempo y forma determinados por la Junta. Si no lo hiciere, podrá el presidente, el propietario que sea administrador, o el administrador de fincas colegiado de la comunidad, si éste hubiere sido autorizado por la Junta, exigirlo por la vía judicial establecida en este artículo.

En todo caso el titular registral responderá solidariamente del cumplimiento de las obligaciones indicadas en el párrafo anterior, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el propietario actual, debiendo, por tanto, ser demandado conjuntamente con éste.

2. Podrá acudir al proceso establecido en este artículo cuando la deuda se acredite mediante la certificación expedida por el propietario que sea administrador, por el administrador de fincas colegiado de la comunidad o por el secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda, siempre que tal acuerdo haya sido notificado en el domicilio en España previamente designado por el deudor o, en defecto de designación, en el propio piso o local.

3. La competencia territorial corresponderá exclusivamente al Juez del lugar donde se halle la finca, no siendo obligatoria la postulación mediante abogado ni procurador, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 10 de este artículo.

4. El proceso principiará por demanda sucinta, a la que se acompañará la certificación a que se refiere el número 2 de este artículo.

5. Presentada la demanda, y admitida a trámite, el Juez requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, pague al demandante, acreditándolo ante el Tribunal, o comparezca ante éste y alegue, en escrito de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada. El requerimiento deberá efectuarse en el domicilio en España previamente designado por el deudor, o en su defecto, en el propio piso o local, con el apercibimiento de que, de no pagar ni comparecer alegando las razones de la negativa al pago, se despachará contra él ejecución según lo previsto en el número siguiente.

6. Si el demandado no compareciere ante el Tribunal o no se opusiere a la demanda, el Juez dictará auto en el que despachará ejecución por la cantidad adeudada más los intereses y costas previstos y por los gastos previos extrajudiciales de las notificaciones de la liquidación de la deuda, cuando se haya utilizado la vía notarial.

Desde que se dicte auto despachando ejecución, la deuda devengará el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

7. Si el deudor atendiera al requerimiento de pago, tan pronto como lo acredite, se le hará entrega del documento en que conste la deuda y se archivarán las actuaciones.

No obstante, serán de su cuenta las costas que se indican en el número 10 de este artículo y los gastos a que se refiere el número anterior.

8. Si el deudor se opusiere alegando razones para negarse al pago, en todo o en parte, el Juez, previo traslado al demandante del escrito de oposición, seguirá la tramitación del juicio verbal a partir del momento de la citación para juicio oral. No obstante, formulada oposición, el actor podrá pedir el embargo preventivo de bienes del deudor suficientes para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El Juez acordará en todo caso el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste fianza. El deudor podrá librarse del embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que se decreta el embargo preventivo.

9. Si el deudor comparece dentro de plazo y se opone parcialmente al pago, alegando pluspetición, sólo se admitirá la oposición si acredita haber pagado o puesto a disposición del demandante, antes de la interposición de la demanda, la suma que reconoce como debida. Si la oposición se funda en pluspetición, sólo podrá pedirse el embargo preventivo por la suma a que ascienda la cantidad no satisfecha por el deudor.

10. En este proceso se dictará sentencia desestimatoria de la oposición si quien la formula no alega y prueba la inexistencia o, en caso de pluspetición, la menor cuantía de la deuda.

Se impondrán las costas al litigante que hubiera visto totalmente desestimadas sus pretensiones. De estimarse parcialmente la demanda, cada parte soportará las costas causadas a su instancia y las comunes por la mitad. La condena en costas incluirá los honorarios del Abogado y del Procurador de la parte vencedora, si hubiere utilizado los servicios profesionales de los mismos en demanda o contestación.»

JUSTIFICACIÓN

Se introduce un procedimiento para el cobro de los gastos de comunidad, ágil y relacionado con la estructura que a los mismos se les da en el artículo 9.5, sin necesidad de introducir un nuevo título ejecutivo.

ENMIENDA NÚM. 13

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 3.º

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

Se considera improcedente la propuesta de reforma del artículo 175 del Reglamento Notarial por no ser el ámbito propio de una Ley la reforma de un Reglamento.

ENMIENDA NÚM. 14

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 5 (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo artículo 5.º

Se adiciona un párrafo al artículo 8.º de la Ley de Propiedad horizontal en los siguientes términos:

«Se exceptúa de la necesidad de autorización de la Junta, los supuestos en los que en los estatutos de la propiedad horizontal, se hubiera pactado o reservado la facultad de división, segregación o agregación de los elementos independientes sin tal autorización, siempre que no se alteren las cuotas de los demás pisos o locales ni afecten a elementos comunes.»

JUSTIFICACIÓN

Aclarar que no es necesario el consentimiento unánime de la Junta de los Propietarios para la segregación, división o agrupación de los elementos del edificio, cuando así constase en los estatutos, acomodándose en esto a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que acepta la validez e inscripción en el Registro de la Propiedad de tal previsión estatutaria.

ENMIENDA NÚM. 15

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.

ENMIENDA

Al artículo 6 (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo artículo 6.º

Se modifica la regla primera del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal en los siguientes términos:

«Primera. Respetar los elementos comunes ya sean de uso general o privativo, haciendo un uso adecuado de los mismos, de manera que no se causen daños ni desperfectos. Cuando el usuario causante del daño sea conocido, el propietario responderá personalmente de los daños y deterioros causados por sí o por las personas de quien responda.

Asimismo, será obligación de cada propietario respetar las instalaciones generales o en provecho de otro propietario, estén o no incluidas en su piso o local.»

JUSTIFICACIÓN

Aclarar que la obligación de respeto se extiende a toda clase de elementos comunes e instalaciones generales.

ENMIENDA NÚM. 16**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.****ENMIENDA**

Al artículo 7.º (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo artículo 7.º

El párrafo 2.º del artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal quedará redactado así:

«Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, el disidente vendrá obligado a satisfacer la parte alícuota que le corresponda en los gastos de tal innovación. En su defecto el disidente no quedará obligado ni se modificará su cuota, incluso en el supuesto de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.»

JUSTIFICACIÓN

Flexibilizar la Ley y suprimir la unanimidad para realizar mejoras convenientes para la comunidad, aunque no sean imprescindible por razones de mantenimiento del edificio.

ENMIENDA NÚM. 17**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.****ENMIENDA**

Al artículo 8.º (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo artículo 8.º

La norma cuarta del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal tendrá la siguiente redacción:

«Son nulos de pleno derecho los acuerdos de la Junta que recaigan sobre materias que excedan de su competencia, los adoptados sin las mayorías en su caso exigidas a los que, por su causa o contenido, sean contrarios a las Leyes prohibitivas o imperativas de orden público.

Se anulan los que produzcan graves perjuicios a un propietario o a la comunidad y los demás acuerdos irregulares.

La acción de anulabilidad podrá ejercitarse contra la comunidad por cualquiera de los propietarios no asistentes o que no hayan votado a favor del acuerdo, durante un mes a contar desde el día en que el propietario tuvo conocimiento del mismo o se le notificó el acuerdo.»

JUSTIFICACIÓN

Regular por vez primera en la Propiedad Horizontal y con claridad el régimen jurídico de los actos nulos de pleno derecho y los meramente anulables.

ENMIENDA NÚM. 18**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.****ENMIENDA**

Al artículo 9.º (nuevo)

De adición.

La norma quinta del artículo 16 de la Ley de la Propiedad Horizontal queda sin contenido.

JUSTIFICACIÓN

Correlación con la anterior enmienda.

ENMIENDA NÚM. 19**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.****ENMIENDA**

Al artículo 10.º (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo artículo 10.º

Se adiciona un nuevo artículo 17 bis a la Ley de Propiedad Horizontal con el siguiente contenido:

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

- 1.ª Fecha y lugar de celebración.
- 2.ª Expresión de su carácter de ordinaria o extraordinaria y constancia de quién la ha convocado.
- 3.ª Identidad del presidente y del secretario.
- 4.ª Transcripción de la lista de propietarios presentes y representados.

5.^a Referencia al orden del día.

6.^a Acuerdos adoptados, con expresión de los nombres de los propietarios que hubiesen votado a favor y cuotas que representan.

2. El acta deberá cerrarse con las firmas del secretario y presidente de la Junta al terminar la sesión o dentro de los diez días siguientes, y desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos.

3. El secretario, durante el plazo de cinco años guardará unidos la convocatoria, las cartas, copias o referencia suficiente de los poderes, los documentos acreditativos de los acuerdos adoptados, así como de los demás documentos relativos a cada sesión.»

JUSTIFICACIÓN

La necesidad de regular el libro de actas de la comunidad para la mejor garantía de la fiabilidad de los acuerdos adoptados.

ENMIENDA NÚM. 20

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.**

ENMIENDA

Al artículo 11.º (nuevo)

De adición.

Se añade un nuevo artículo 11.º

Se adiciona un artículo 23 a la Ley de Propiedad Horizontal, del siguiente tenor:

«Los propietarios de parcelas, edificadas o no, que tengan servicios o elementos comunes o elementos susceptibles de utilización privativa pero afectos a la satisfacción de necesidades comunes, podrán constituirse en comunidad de propietarios cuyo régimen jurídico se ajustará a lo pactado, y supletoriamente por lo dispuesto en esta Ley. En tal caso llevarán un libro de actas para reflejar los acuerdos adoptados, diligenciado en la forma prevista en el artículo 17.

Los estatutos de estas urbanizaciones privadas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, bien en la finca matriz, bien en uno de los folios de las fincas que las integran con nota marginal de referencia en los demás.»

JUSTIFICACIÓN

Introducir una regulación, siquiera mínima, de las urbanizaciones, a las cuales ya la jurisprudencia viene aplicando supletoriamente el régimen de la Ley de propiedad horizontal. Se trata de consagrar legalmente la posibilidad de que las comunidades de propietarios que integran una urbanización privada, por tener servicios o elementos

comunes o elementos susceptibles de utilización privada pero que estén afectos a la satisfacción de necesidades comunes a las diversas parcelas (elementos procomunales) puedan constituirse como tales y regular e inscribir en el Registro de la Propiedad sus estatutos, aplicándose supletoriamente el régimen de propiedad horizontal.

ENMIENDA NÚM. 21

**PRIMER FIRMANTE:
Grupo Popular.**

ENMIENDA

A la Disposición Final

De modificación.

Texto que se propone:

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

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

Al amparo de lo establecido en el artículo 110 del Reglamento de la Cámara, la Diputada Cristina Almeida Castro, adscrita al Grupo Mixto (Partido Democrático de la Nueva Izquierda), formula las siguientes enmiendas al articulado de la Proposición de Ley sobre reclamación de deudas comunitarias (núm. expte. 120/000002).

Palacio del Congreso de los Diputados, 9 de diciembre de 1997.—**Cristina Almeida Castro.**

ENMIENDA NÚM. 22

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

Que presenta la Diputada Cristina Almeida Castro, Grupo Mixto, del Partido Democrático de la Nueva Izquierda, de la Proposición de Ley sobre reclamación de deudas comunitarias (núm. expte. 120/000002).

ENMIENDA

Al artículo primero, apartado 1

De supresión.

Suprimir la modificación que se propone para el párrafo tercero de la regla 5.^a del artículo 9 de la ley de Propiedad Horizontal.

JUSTIFICACIÓN

Por ser preferible la redacción propuesta sobre esta materia, en otra Proposición de Ley que también ha sido tomada en consideración y en tramitación parlamentaria.

ENMIENDA NÚM. 23

PRIMER FIRMANTE:
Doña Cristina Almeida Castro
(Grupo Mixto).

Que presenta la Diputada Cristina Almeida Castro, Grupo Mixto, del Partido Democrático de la Nueva Izquierda, de la Proposición de Ley sobre reclamación de deudas comunitarias (núm. expte. 120/000002).

ENMIENDA

Al artículo primero, apartado 3

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 24

PRIMER FIRMANTE:
Doña Cristina Almeida Castro
(Grupo Mixto).

Que presenta la Diputada Cristina Almeida Castro, Grupo Mixto, del Partido Democrático de la Nueva Izquierda, de la Proposición de Ley sobre reclamación de deudas comunitarias (núm. expte. 120/000002).

ENMIENDA

Al artículo segundo

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

No está justificada una modificación de la Ley procesal, teniendo en cuenta los cambios que van a producirse en la Ley de Propiedad Horizontal, que bien pueden solucionar los problemas existentes, así como la necesidad de una nueva Ley de Enjuiciamiento Civil completa.

ENMIENDA NÚM. 25

PRIMER FIRMANTE:
Doña Cristina Almeida Castro
(Grupo Mixto).

Que presenta la Diputada Cristina Almeida Castro, Grupo Mixto, del Partido Democrático de la Nueva Izquierda, de la Proposición de Ley sobre reclamación de deudas comunitarias (núm. expte. 120/000002).

ENMIENDA

Al artículo tercero

De supresión.

JUSTIFICACIÓN

No procede la modificación del Reglamento Notarial mediante norma con rango legal.

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista tengo el honor de dirigirme a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 y siguientes del vigente reglamento del Congreso de los Diputados, presentar las siguientes enmiendas a la Proposición de Ley de reclamación de deudas comunitarias presentada por don Manuel Eguíanos y otros (núm. expte. 120/000002).

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

ENMIENDA NÚM. 26

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo 1

De supresión.

Se suprime el texto del artículo primero, 1.

MOTIVACIÓN

En coherencia con las modificaciones propuestas en la regla 5.^a del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, en otra iniciativa legislativa.

ENMIENDA NÚM. 27

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo primero, 2

De modificación.

Sustituir la expresión «a cualquiera de los cargos relacionados en el artículo 12» en el texto de las reglas 7.^a y 8.^a del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, por la expresión «al presidente», después de la palabra «fehaciente».

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 28

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo primero, 3

De supresión.

Suprimir el texto del apartado 3, del artículo primero.

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 29

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo primero, 4

De supresión.

Suprimir el texto del apartado 4, del artículo primero.

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 30

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo primero, 6

De supresión.

Suprimir el texto del apartado 6, del artículo primero.

MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 31

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo segundo, 1

De modificación.

Sustituir el texto del apartado 1, del artículo 2, por el siguiente:

«2. El párrafo 2, del artículo 20, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, quedará redactado como sigue:

2. Cualquiera que fuere el procedimiento que se utilizare para el cobro, la certificación del acuerdo de la junta, expedida por el secretario con la aprobación, en su caso, del presidente, aprobatorio de la liquidación de la deuda, será documento suficiente a los efectos del número 1.º del artículo 1.400 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que pueda decretarse el embargo preventivo de los bienes del deudor, siempre que tal acuerdo haya sido notificado al deudor en el domicilio en España que previamente haya designado o, en su defecto, en el propio piso o local.»

MOTIVACIÓN

Determinar la persona que debe expedir la certificación a que se refiere el artículo.

ENMIENDA NÚM. 32

PRIMER FIRMANTE:
Grupo Socialista.

ENMIENDA

Al artículo segundo, 2

<p>De supresión. Suprimir el texto del apartado 2, del artículo segundo.</p> <p style="text-align: center;">MOTIVACIÓN</p> <p>En coherencia con las enmiendas presentadas.</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">ENMIENDA NÚM. 33</p> <p style="text-align: center;">PRIMER FIRMANTE: Grupo Socialista.</p> <p style="text-align: center;">ENMIENDA</p>	<p style="text-align: center;">MOTIVACIÓN</p> <p>En coherencia con las enmiendas presentadas.</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">ENMIENDA NÚM. 35</p> <p style="text-align: center;">PRIMER FIRMANTE: Grupo Socialista.</p> <p style="text-align: center;">ENMIENDA</p> <p>Al artículo tercero</p> <p>De supresión.</p> <p>Suprimir el texto del artículo tercero.</p>
<p>Al artículo segundo, 3</p> <p>De supresión. Suprimir el texto del apartado 3, del artículo segundo.</p> <p style="text-align: center;">MOTIVACIÓN</p> <p>En coherencia con las enmiendas presentadas.</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">ENMIENDA NÚM. 34</p> <p style="text-align: center;">PRIMER FIRMANTE: Grupo Socialista.</p> <p style="text-align: center;">ENMIENDA</p>	<p style="text-align: center;">MOTIVACIÓN</p> <p>En coherencia con las enmiendas presentadas.</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">ENMIENDA NÚM. 36</p> <p style="text-align: center;">PRIMER FIRMANTE: Grupo Socialista.</p> <p style="text-align: center;">ENMIENDA</p> <p>A la Disposición Final</p> <p>De supresión.</p> <p>Suprimir el texto de la Disposición Final.</p>
<p>Al artículo segundo, 4</p> <p>De supresión. Suprimir el texto del apartado 4, del artículo segundo.</p>	<p style="text-align: center;">MOTIVACIÓN</p> <p>En coherencia con las enmiendas presentadas.</p>