



LLEI 49/1960, DE 21 DE JULIOL, SOBRE PROPIETAT HORIZONTAL

(BOE núm. 176, de 23 de juliol de 1960)

Text preparat pel Servei Lingüístic de l'Àmbit Judicial.

Conté les últimes modificacions, fetes per la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no-discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat (BOE núm. 289, de 3 de desembre de 2003 i suplement en català núm. 25, de 16 de desembre de 2003).

Aquesta informació no substitueix la publicada en els diaris oficials, únics instruments que donen fe de la seva autenticitat.

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Objecte i consideració de locals

Article 2. Àmbit d'aplicació

CAPÍTOL II

Del règim de la propietat per pisos o locals

Article 3. Drets de l'amo de cada pis o local i quota de participació

Article 4. Acció de divisió

Article 5. Títol constitutiu de la propietat per pisos o locals

Article 6. Normes de règim interior

Article 7. Dret del propietari de cada pis o local a fer-hi reformes. Activitats prohibides.

Article 8. Alteració de les quotes de participació per divisió o annexió de pisos o locals i els seus annexos

Article 9. Obligacions dels propietaris i consideració de despeses generals

Article 10. Obres necessàries de conservació i d'accessibilitat

Article 11. Règim de les innovacions o millores no necessàries

Article 12. Construcció de plantes noves i alteració de l'edifici o de les coses comunes

Article 13. Òrgans de govern de la comunitat

Article 14. Competències de la junta de propietaris

Article 15. Assistència a la junta de propietaris i dret al vot

Article 16. Règim de reunions de la junta de propietaris i convocatòria

Article 17. Quòrums i règim de l'aprovació d'acords per la junta de propietaris

Article 18. Impugnació dels acords de la junta de propietaris

Article 19. Llibre d'actes i actes de les reunions de les juntes de propietaris

Article 20. Competències de l'administrador

Article 21. Procés monitori contra el propietari deutor

Article 22. Responsabilitat de la comunitat de propietaris pels seus deutes davant de tercers

Article 23. Extinció del règim de propietat horitzontal

CAPÍTOL III

Del règim dels complexos immobiliaris privats

Article 24. Règim especial de propietat aplicable als complexos immobiliaris privats

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ FINAL

Si en termes generals tota ordenació jurídica no es pot concebre ni instaurar a esquena de les exigències de la realitat social a què va destinada, encara més ha de ser així quan versa sobre una institució que, com la propietat horitzontal, ha adquirit, sobretot en els últims anys, una vitalitat puixant, encara que no ha trobat altre suport que l'article 396 del Codi civil, clarament insuficient. La present Llei pretén, doncs, seguir la realitat social dels fets. Però no en el sentit simple de convertir en norma qualsevol dada obtinguda de la pràctica, sinó amb un abast més ampli i profund. D'una banda, a causa de la dimensió de futur inherent a l'ordenació jurídica, que impedeix entendre-la com una mera sanció d'allò que avui dia s'esdevé, obliga a revisar allò que es pot esdevenir. I, de l'altra, perquè, tot i que el punt de partida i la destinació immediata de les normes és regir les relacions humanes, per a la qual cosa importa molt l'adequació a les exigències i contingències de la vida concretes i històriques, hom no ha d'oblidar tampoc que la seva finalitat última, singularment quan es concep el dret positiu en funció del dret natural, és aconseguir un ordre de convivència presidit per la idea de la justícia, la qual, com a virtut moral, se sobreposa tant a la realitat dels fets com a les determinacions del legislador, que sempre han d'estar limitades i orientades per ella.

Hi ha un fet social bàsic que en els temps moderns ha influït sobre manera en l'ordenació de la propietat urbana. Es manifesta a través d'un factor constant: la necessitat insuprimitable de les edificacions, tant per a la vida de les persones i la família com per al desenvolupament d'activitats fonamentals, constituïdes pel comerç, la indústria i, en general, l'exercici de les professions. Juntament amb aquest factor, que és constant en el sentit de ser connatural a qualsevol sistema de vida i de convivència dintre d'una civilització elemental, s'ofereix avui, provocat per moltes diverses determinacions, un altre factor que s'exterioritza en termes molt acusats, i és el representat per les dificultats que comporten l'adquisició, la disponibilitat i el gaudi dels locals habitables. L'acció d'Estat ha considerat i atès aquesta situació real en tres esferes que, encara que són molt diverses, estan molt directament relacionades: en l'esfera de la construcció, impulsant-la en virtut de mesures indirectes i fins i tot, en ocasions, enfrontant de manera directa l'empresa; en l'esfera de l'arrendament, a través d'una legislació freqüentment renovada, que restringeix el poder autònom de la voluntat amb el fi d'assegurar una permanència en el gaudi dels habitatges i els locals de negoci en condicions econòmiques sotmeses a un sistema d'intervenció i revisió, i en l'esfera de la comunitat, en virtut principalment de l'anomenada propietat horitzontal, que projecta aquesta titularitat sobre determinats espais de l'edificació. La raó essencial d'ésser del règim de la propietat horitzontal rau en la finalitat d'aconseguir l'accés a la propietat urbana per mitjà d'una inversió de capital que, en poder quedar circumscrita a l'espai i els elements indispensables per a atendre les pròpies necessitats, és menys abundosa i, per la mateixa raó, més assequible a tothom i l'única possible per a grans sectors de persones. En ésser això d'aquesta manera, al règim de la propietat horitzontal no solament cal que se'l reconegui, sinó que a més demana que se l'encoratgi i se l'endegui, i que se'l doti d'una ordenació completa i eficaç. I encara més si hom observa que, d'una banda, mentre que les disposicions legislatives vigents en matèria d'arrendaments urbans no passen de ser remeis ocasionals que resolen el conflicte d'interès d'una manera imperfecta, ja que l'enfortiment de la institució de l'arrendament s'aconsegueix imposant a la propietat una càrrega que difícilment pot suportar; en canvi, si conjuga les mesures dirigides a l'increment de la construcció amb un règim de la propietat horitzontal ben organitzat, es fa front al problema de l'habitatge i els que li són connexos en un pla més adequat que permet solucions estables; això, a la llarga, redundarà a favor del mateix règim de l'arrendament, que podrà, sense la pressió d'unes exigències apressants, liberalitzar-se i complir normalment la seva funció economicosocial.

La Llei representa, més que una reforma de la legalitat vigent, l'ordenació *ex novo*, de manera completa, de la propietat per pisos. Es du a terme a través d'una llei de caràcter general, en el sentit que és aplicable a tot el territori nacional. L'article 396 del Codi civil, tal com s'esdevé en supòsits anàlegs, recull les notes essencials d'aquest règim de propietat i, això a banda, queda reduït a una norma de remissió. El caràcter general de la Llei està aconsellat, sobretot, per la raó de política legislativa derivada que la necessitat a què serveix es manifesta per igual en tot el territori; però també s'ha tingut en compte una raó de tècnica legislativa, com és la que les disposicions en què es tradueix, sense baixar a allò reglamentari, són a vegades d'una concreció circumstanciada que excedeix la mateixa tònica d'un Codi civil.

La propietat horitzontal va irrompre en els ordenaments jurídics com una modalitat de la comunitat de béns. El desenvolupament progressiu de la institució ha tendit principalment a subratllar els perfils que la independitzen de la comunitat. La modificació que va introduir la Llei de 26 d'octubre de 1939 en el text de l'article 396 del Codi civil ja va significar un avenç en aquest sentit. La Llei –que recull el material preparat amb ponderació i cura per la comissió de codis- fa un pas més en voler portar al màxim possible la individualització de la propietat des del punt de vista de l'objecte. Amb aquesta finalitat, a aquest objecte de la relació, constituït pel pis o local, s'hi incorpora el mateix immoble, les seves pertinences i els seus serveis. Mentre que sobre el pis *stricto sensu*, o espai delimitat i d'aprofitament independent, l'ús i el gaudi són privatius, sobre l'*immoble*, edificació, pertinences i serveis – abstractió feta dels espais particulars-, aquests ús i gaudi han de ser, naturalment, compartits; però uns i altres drets, encara que són distints pel que fa al seu abast, es consideren inseparablement units, unitat que també es manté respecte de la facultat de disposició. Amb base en la mateixa idea es regula el coeficient o quota, que no és ja la participació en els elements comuns abans esmentats, sinó que expressa, activament i també passivament, com a mòdul per a càrregues, el valor proporcional del pis i tot allò que s'hi considera unit en el conjunt de l'immoble, el qual, alhora que es divideix físicament i jurídicament en pisos o locals, es divideix així econòmicament en fraccions o quotes.

En aquest propòsit individualitzador no s'ha de veure una preocupació dogmàtica i molt menys la consagració d'una ideologia de signe individualista. Es tracta que, sense oblidar la funció social, a què s'ha al·ludit anteriorment, que compleix aquesta institució, s'ha d'entendre que el disseny de simplificar i facilitar el règim de la propietat horitzontal es fa realitat així de manera més satisfactòria. Amb l'allunyament del sistema de la comunitat de béns resulta ja no sols congruent sinó tranquil·litzadora l'eliminació expressa dels drets de tempteig i retracte, reconeguts, amb certes peculiaritats, en la fins ara redacció vigent de l'article 396 esmentat. Ara bé: tampoc en aquest cas no ha estat aquesta consideració tècnica sola allò que ha guiat la Llei. Han exercit un influx decisiu tant l'experiència notòria que actualment s'ha fet quasi clàusula d'estil l'exclusió d'aquests drets com la idea que no es persegueix aquí una concentració de la propietat dels pisos o locals, sinó, al contrari, la seva difusió més àmplia.

Un motiu d'estudi especial ha estat allò que fa referència a la constitució del règim de la propietat horitzontal i a la determinació del conjunt de deures i drets que l'integren. Fins ara, i això té una justificació històrica, aquesta matèria ha estat lliurada gairebé de manera total, a manca de normes legals, a l'autonomia privada reflectida en els estatuts. Aquests, amb freqüència, no eren fruit de les lliures determinacions recíproques dels contractants, sinó que, d'ordinari, els dictava, amb subjecció a certs tipus generalitzats per la pràctica, el promotor de l'empresa de construcció, i les persones que ingressaven en el règim de la propietat horitzontal es limitaven a adherir-s'hi. La Llei brinda una regulació que, d'una banda, és suficient per si mateixa –amb les reserves deixades a la iniciativa privada- per a

constituir, en allò que és essencial, el sistema jurídic que presideixi i governi aquesta mena de relacions, i, de l'altra, admet que, per obra de la voluntat, s'especifiquen, completen i fins i tot modifiquen certs drets i deures, sempre que no es contravinguin normes de dret necessari, clarament deduïbles dels mateixos termes de la Llei. Per això, la formulació d'estatuts no era indispensable, si bé aquests podran complir la funció de desenvolupar l'ordenació legal i adequar-la a les circumstàncies concretes dels diversos casos i situacions.

El sistema de drets i deures en el si de la propietat horitzontal apareix estructurat per raó dels interessos en joc.

Els drets de gaudi tendeixen a atribuir al titular les màximes possibilitats d'utilització, amb el límit representat tant per la concurrència dels drets de mateixa classe que els altres com per l'interès general, que s'encarna en la conservació de l'edifici i en la subsistència del règim de propietat horitzontal, que necessita una base material i objectiva. S'ha intentat de configurar-los amb criteris inspirats en les relacions de veïnatge procurant dictar unes normes dirigides a assegurar que l'exercici del dret propi no es tradueixi en perjudici de l'aliè ni en menyscapte del conjunt, per tal de deixar establertes les bases d'una convivència normal i pacífica.

A més de regular els drets i els deures corresponents al gaudi, la Llei s'ocupa d'aquells altres que es refereixen als desemborsaments econòmics a què han d'atendre els titulars conjuntament, sigui per derivar-se de les instal·lacions i serveis de caràcter general, o bé per constituir càrregues o tributs que afecten la totalitat de l'edifici. El criteri bàsic tingut en compte per a determinar la participació de cada un en el desemborsament a fer és l'expressada quota o coeficient assignat al pis o local, amb el benentès que no utilitzar el servei de despesa no eximeix de l'obligació corresponent.

Una de les novetats més importants que conté la Llei és el fet que vigoritza en tot allò que és possible la força vinculant dels deures imposats als titulars, tant pel que fa al gaudi de l'apartament com a la satisfacció de les despeses. Mitjançant l'aplicació de les normes generals vigents en la matèria, l'incompliment de les obligacions genera l'acció dirigida a exigir-ne judicialment el compliment, sigui de manera específica, és a dir, imposant a través de la coacció allò que voluntàriament no s'ha observat, o bé en virtut de la indemnització pertinent. Però aquesta sanció normal de l'incompliment pot ser que no resulti suficientment eficaç en casos com els que es consideren aquí, i això per diverses raons: una és la que la inobservança del deure comporta repercussions summament pertorbadores per a grups extensos de persones, alhora que dificulta el funcionament del règim de propietat horitzontal; una altra raó és que, en allò que es refereix als deures de gaudi, la imposició judicial del compliment específic és pràcticament impossible pel caràcter negatiu de l'obligació, i la indemnització no cobreix la finalitat que es persegueix d'harmonitzar la convivència. Per això es preveu la possibilitat de la privació judicial del gaudi del pis o local quan hi concorrin circumstàncies taxativament assenyalades, i a més s'assegura la contribució de les despeses comunes amb una afectació real del pis o local en el moment del pagament d'aquest crèdit considerat preferent.

La concurrència d'una col·lectivitat de persones en la titularitat de drets que, sense perjudici de la seva individualització substancial, recauen sobre fraccions d'una mateix edifici i donen lloc a relacions d'interdependència que afecten els titulars respectius, ha fet indispensable en la pràctica la creació d'òrgans de gestió i administració. La Llei, que en tot moment s'ha volgut que sigui oberta als ensenyaments de l'experiència, l'ha tingut molt especialment en compte en aquesta matèria. I fruit d'ella, així com de la ponderació detinguda dels diversos problemes, ha estat confiar normalment el funcionament adequat del règim de propietat

horitzontal a tres òrgans; la junta, el president d'aquesta i l'administrador. La junta, composta per tots els titulars, té les tasques pròpies d'un òrgan rector col·lectiu, ha de reunir-se preceptivament una vegada a l'any, i per a l'adopció d'acords vàlids es requereix, per regla general, el vot favorable tant de la majoria numèrica o personal com de l'econòmica, excepte quan la transcendència de la matèria requereixi la unanimitat, o bé quan, al contrari, per la importància relativa d'aquella, i per tal que la simple passivitat dels propietaris no entorpeixi el funcionament de la institució, sigui suficient la majoria simple dels assistents. El càrrec de president, que ha de ser elegit en el si de la junta, porta implícita la representació de tots els titulars en judici i fora d'ell, amb la qual cosa es resol el delicat problema de legitimació que s'ha anat produint fins ara. I, finalment, l'administrador, que ha de ser designat per la junta i és inamovible, en sigui membre o no, n'ha d'actuar sempre en dependència, sense perjudici de complir en qualsevol cas les obligacions que directament se li imposen.

D'altra banda, s'ha donat a això una certa flexibilitat per tal que el nombre d'aquestes persones encarregades de la representació i gestió sigui major o menor segons la importància i la necessitat de la col·lectivitat.

Per últim, cal assenyalar que l'economia del sistema establert té repercussions interessants en la mesura que afecta el Registre de la Propietat i exigeix una breu reforma en la legislació hipotecària. S'ha partit, amb una voluntat de claredat, de la conveniència d'agregar 2 paràgrafs a l'article 8 de la Llei hipotecària vigent, el 4t i el 5è, que sancionen, en principi, la possibilitat de la inscripció de l'edifici en el seu conjunt, sotmès al règim de propietat horitzontal, i al mateix temps la del pis o local com a finca independent, amb foli registral propi.

El número 4 de l'article 8 esmentat preveu la hipòtesi normal de constitució del règim de propietat horitzontal, és a dir, la construcció d'un edifici per un titular que el destini precisament a l'alienació de pisos, i el cas, menys freqüent, que diversos propietaris tractin de sortir de la indivisió d'acord mutu, o construeixin un edifici amb ànim de distribuir-lo *ab initio*, entre ells mateixos i es converteixin així en propietaris singulars d'apartament o fraccions independents. A tall excepcional, i amb el mateix propòsit de simplificar els assentaments es pot inscriure a la vegada l'adjudicació concreta dels apartaments esmentats a favor dels seus repetits titulars, sempre que així ho sol·licitin tots ells.

I el número 5è del mateix article 8 permet crear el foli autònom i independent de cada pis o local, sempre que s'hagin inscrit prèviament l'immoble i la constitució del règim de propietat horitzontal.

En virtut d'això, de conformitat amb la proposta elaborada per les Corts espanyoles, dispo:

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1¹

Objecte i consideració de locals

Aquesta Llei té com a objecte la regulació de la forma especial de propietat que estableix l'article 396 del Codi civil, que s'anomena propietat horitzontal.

A l'efecte d'aquesta Llei, també es consideren locals les parts d'un edifici susceptibles d'aprofitament independent perquè tenen sortida a un element comú de l'edifici o de la via pública.

¹ Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

Article 2²

Àmbit d'aplicació

Aquesta Llei és aplicable:

- a) A les comunitats de propietaris constituïdes d'acord amb el que disposa l'article 5.
- b) A les comunitats que compleixin els requisits que estableix l'article 396 del Codi civil i que no hagin atorgat el títol constitutiu de la propietat horitzontal.

Aquestes comunitats es regeixen, en tot cas, per les disposicions d'aquesta Llei pel que fa al règim jurídic de la propietat, de les seves parts privatives i els elements comuns, i als drets i les obligacions recíproques dels comuners.

- c) Als complexos immobiliaris privats, en els termes que estableix aquesta Llei.

² Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

CAPÍTOL II³

Del règim de la propietat per pisos o locals

³ Rúbrica redactada d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

Article 3

Drets de l'amo de cada pis o local i quota de participació

En el règim de propietat establert en l'article 396 del Codi civil correspon a l'amo de cada pis o local:

- a) El dret singular i exclusiu de propietat sobre un espai suficientment delimitat i susceptible d'aprofitament independent, amb els elements arquitectònics i les instal·lacions de tota mena, aparents o no, que estiguin compresos dintre dels seus límits i que serveixin exclusivament al propietari, així com el dels annexos que hagin estat expressament assenyalats en el títol, encara que es trobin situats fora de l'espai delimitat.
- b) La copropietat amb els altres amos de pisos o locals, dels elements, les pertinences i els serveis comuns restants.

A cada pis o local s'ha d'atribuir una quota de participació amb relació al total del valor de l'immoble i referida a centèsimes d'aquest. Aquesta quota ha de servir de mòdul per a determinar la participació en les càrregues i els beneficis per raó de la comunitat. Les millores o els menyscapes de cada pis o local no alteren la quota atribuïda, que sols es pot variar per acord unànim.

Cada propietari pot disposar lliurement del seu dret, sense que pugui separar els elements que l'integren i sense que la transmissió del gaudi afecti les obligacions derivades d'aquest règim de propietat.

Article 4

Acció de divisió

L'acció de divisió no és procedent per a fer cessar la situació que regula aquesta Llei. Només pot ser exercida per cada propietari proindivís sobre un pis o un local determinat, circumscrita a aquest, i sempre que la proindivisió no hagi estat establerta intencionadament per al servei o la utilitat comuna de tots els propietaris.

Article 5

Títol constitutiu de la propietat per pisos o locals

El títol constitutiu de la propietat per pisos o locals ha de descriure, a més de l'immoble en el seu conjunt, cada un d'aquells al qual s'ha d'assignar un número correlatiu. La descripció de l'immoble ha d'expressar les circumstàncies exigides en la legislació hipotecària, i els serveis i les instal·lacions amb què compta aquest. La de cada pis o local ha d'expressar-ne l'extensió, els límits, la planta en la qual es troba i els annexos, com ara garatge, golfes o soterrani.

En el mateix títol s'ha de fixar la quota de participació que correspon a cada pis o local, determinada pel propietari únic de l'edifici en iniciar-se la venda per pisos, per acord de tots els propietaris existents, per laude o per resolució judicial. Per fixar-la s'ha de prendre com a base la superfície útil de cada pis o local en relació amb el total de l'immoble, el seu emplaçament interior o exterior, la seva situació i l'ús que es presumeix racionalment que es farà dels serveis o elements comuns.

El títol pot contenir, a més, les regles de constitució i l'exercici del dret i les disposicions no prohibides per la Llei amb vista a l'ús o destí de l'edifici, els seus diferents pisos o locals, les instal·lacions i els serveis, les despeses, l'administració i el govern, les assegurances, la conservació i les reparacions, i forma un estatut privatiu que no ha de perjudicar tercers si no ha estat inscrit en el Registre de la Propietat.

En qualsevol modificació del títol, i llevat del que es disposa sobre la validesa d'acords, s'han d'observar els mateixos requisits que per a la constitució.

Article 6

Normes de règim interior

Per regular els detalls de la convivència i la utilització adequada dels serveis i les coses comunes, i dintre dels límits establerts per la Llei i els estatuts, el conjunt de propietaris pot fixar normes de règim interior que obliguin també qualsevol titular mentre no siguin modificades en la forma prevista per a prendre acords sobre l'administració.

Article 7⁴

Dret del propietari de cada pis o local a fer-hi reformes. Activitats prohibides

1. El propietari de cada pis o local pot modificar els elements arquitectònics, les instal·lacions o els serveis del pis o el local si no menyscaba o altera la seguretat de l'edifici, l'estructura general, la configuració o l'estat exteriors, o perjudica els drets d'un altre propietari; prèviament ha de donar compte de les obres a la persona que representa la comunitat.

En la resta de l'immoble, no hi pot fer cap alteració, i si adverteix la necessitat de reparacions urgents, ho ha de comunicar sense dilació a l'administrador.

2. Al propietari i a l'ocupant del pis o el local no els està permès d'exercir, ni en el pis o el local ni en la resta de l'immoble, activitats prohibides en els estatuts que perjudiquin la finca o que contravinguin les disposicions generals sobre activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

El president de la comunitat, a iniciativa pròpia o de qualsevol dels propietaris o els ocupants, ha de requerir-ne la cessació immediata a la persona que exerceixi les activitats prohibides per aquest apartat, amb l'advertència d'iniciar les accions judicials que siguin procedents.

Si l'infractor persisteix en la conducta, el president, amb l'autorització prèvia de la junta de propietaris, degudament convocada a aquest efecte, pot entaular contra l'infractor l'acció de

cessació que, en el que no preveu expressament aquest article, s'ha de substanciar per mitjà del judici ordinari.⁵

Una vegada presentada la demanda, juntament amb l'acreditació del requeriment fefaent a l'infractor i del certificat de l'acord adoptat per la junta de propietaris, el jutge pot acordar amb caràcter cautelar que cessi de manera immediata l'activitat prohibida, sota l'advertiment d'incórrer en un delict de desobediència. També pot adoptar totes les mesures cautelars que siguin necessàries per assegurar l'efectivitat de l'ordre de cessament. La demanda s'ha d'adreçar contra el propietari i, si és el cas, contra l'ocupant de l'habitatge o el local.

Si la sentència és estimatòria, pot disposar, a més del cessament definitiu de l'activitat prohibida i la indemnització de danys i perjudicis que escaigui, la privació del dret a l'ús de l'habitatge o el local per un temps no superior a tres anys, en funció de la gravetat de la infracció i dels perjudicis ocasionats a la comunitat. Si l'infractor no és el propietari, la sentència pot declarar extingits definitivament tots els seus drets relatius a l'habitatge o el local, com també el seu llançament immediat.

⁴ Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

⁵ Paràgraf redactat d'acord amb la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil (BOE núm. 7, de 8 de gener de 2000, i suplement en català núm. 2, de 5 de febrer de 2000).

Article 8

Alteració de les quotes de participació per divisió o annexió de pisos o locals i els seus annexos

Els pisos o els locals i els seus annexos poden ser objecte de divisió material, per formar-ne d'altres més reduïts i independents, i augmentats per agregació d'altres de confrontants del mateix edifici, o disminuïts per segregació d'alguna part.

En aquests casos es necessita, a més del consentiment dels titulars afectats, l'aprovació de la junta de propietaris, a la qual incumbeix la fixació de les noves quotes de participació per als pisos reformats amb subjecció al que disposa l'article 5, sense alteració de les quotes dels restants.

Article 9⁶

Obligacions dels propietaris i consideració de despeses generals

1. Són obligacions de cada propietari:

- a) Respectar les instal·lacions generals de la comunitat i els altres elements comuns, tant si són d'ús general com privatiu de qualsevol dels propietaris, tant si estan inclosos en el seu pis o local com si no ho estan, fer-ne un ús adequat i evitar en tot moment que s'hi causin danys o desperfectes.
- b) Mantenir en bon estat de conservació el propi pis o el local i les instal·lacions privatives, de manera que no perjudiqui la comunitat o els altres propietaris, i rescabalar dels danys que ocasioni per la seva manca de cura o la de les persones per les quals hagi de respondre.
- c) Consentir que es facin al seu habitatge o local les reparacions que exigeixi el servei de l'immoble i permetre-hi les servituds imprescindibles requerides per a la creació de serveis comuns d'interès general acordats segons el que estableix l'article 17, amb el dret que la comunitat el rescabali dels danys i perjudicis ocasionats.
- d) Permetre l'entrada al seu pis o el local als efectes que preveuen els tres apartats anteriors.
- e) Contribuir, d'acord amb la quota de participació que fixa el títol o el que s'hagi establert especialment, a les despeses generals per al manteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, les càrregues i les responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització.

Els crèdits a favor de la comunitat derivats de l'obligació de contribuir al manteniment de les despeses generals corresponents a les quotes imputables a la part vençuda de l'anualitat en curs i a l'any natural immediatament anterior tenen la condició de preferents a efectes de l'article 1923 del Codi civil i precedeixen, per satisfer-los, els que esmenten els apartats 3r, 4t i 5è d'aquest precepte, sense perjudici de la preferència establerta a favor dels crèdits salarials de l'Estatut dels treballadors.

L'adquirent d'un habitatge o un local en règim de propietat horitzontal, fins i tot amb el títol inscrit en el Registre de la Propietat, respon amb el mateix immoble adquirit de les quantitats que es deguin a la comunitat de propietaris per al manteniment de les despeses generals pels titulars anteriors fins al límit d'aquelles que siguin imputables a la part vençuda de l'anualitat en què tingui lloc l'adquisició i a l'any natural immediatament anterior. El pis o el local està afecte legalment al compliment d'aquesta obligació.

En l'instrument públic mitjançant el qual es transmet, per qualsevol títol, l'habitatge o el local, el transmissor ha de declarar que està al corrent en el pagament de les despeses generals de la comunitat de propietaris o hi han de constar les que deu. El transmissor ha d'aportar en aquest moment el certificat sobre l'estat de deutes amb la comunitat coincident amb la seva declaració, sense la qual no es pot autoritzar l'atorgament del document públic, llevat que l'adquirent l'exoneri expressament d'aquesta obligació. El certificat ha de ser emès en el termini màxim de set dies naturals des de la sol·licitud per qui exerceix les funcions de secretari, amb el vist i plau del president, els quals han de respondre, en cas de culpa o negligència, de l'exactitud de les dades consignades i dels perjudicis causats per l'endarreriment en l'emissió.

f) Contribuir, d'acord amb la seva quota de participació respectiva, a la dotació del fons de reserva que hi ha d'haver en la comunitat de propietaris per atendre les obres de conservació i reparació de la finca.

El fons de reserva, la titularitat del qual correspon amb caràcter general a la comunitat, ha d'estar dotat d'una quantitat que en cap cas no pot ser inferior al 5 per 100 del seu últim pressupost ordinari.

Amb càrrec al fons de reserva, la comunitat pot subscriure un contracte d'assegurança que cobreixi els danys causats a la finca o bé subscriure un contracte de manteniment permanent de l'immoble i les seves instal·lacions generals.

g) Observar la diligència deguda en l'ús de l'immoble i en les seves relacions amb els altres titulars i respondre davant d'aquests de les infraccions comeses i dels danys causats.

h) Comunicar a qui exerceixi les funcions de secretari de la comunitat, per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la seva recepció, el domicili a Espanya a efectes de citacions i notificacions de qualsevol índole relacionades amb la comunitat. Si falta aquesta comunicació, es considera domicili per a citacions i notificacions el pis o el local que pertanyi a la comunitat, i produeixen efectes jurídics plens els lliuraments que s'efectuïn a l'ocupant d'aquest pis o local.

Si en intentar transmetre una citació o una notificació al propietari és impossible fer-ho al lloc que preveu el paràgraf anterior, s'ha d'entendre efectuada mitjançant la col·locació de la comunicació corresponent en el tauler d'anuncis de la comunitat, o en el lloc visible d'ús general habilitat a aquest efecte, amb diligència expressiva de la data i els motius pels quals es procedeix a aquesta forma de notificació, signada per qui exerceixi les funcions de secretari de la comunitat, amb el vistiplau del president. La notificació efectuada d'aquesta manera produeix efectes jurídics plens en el termini de tres dies naturals.

i) Comunicar a qui exerceixi les funcions de secretari de la comunitat, per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la seva recepció, el canvi de titularitat de l'habitatge o el local.

Qui incompleixi aquesta obligació continua responent dels deutes amb la comunitat produïts després de la transmissió de manera solidària amb el nou titular, sens perjudici del dret d'aquell a repetir sobre aquest.

El que disposa el paràgraf anterior no és aplicable quan qualsevol dels òrgans de govern que estableix l'article 13 hagi tingut coneixement del canvi de titularitat de l'habitatge o el local per qualsevol altre mitjà o per actes concloents del nou propietari, o bé quan aquesta transmissió sigui notòria.

2. Per a l'aplicació de les regles de l'apartat anterior, es consideren despeses generals les que no siguin imputables a un o diversos pisos o locals, sense que la no-utilització d'un servei eximeixi del compliment de les obligacions corresponents, sense perjudici del que estableix l'article 11.2 d'aquesta Llei.

⁶ Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

Article 10⁷

Obres necessàries de conservació i d'accessibilitat

1. És obligació de la comunitat la realització de les obres necessàries per al sosteniment i la conservació adequats de l'immoble i els seus serveis, de manera que reuneixi les degudes condicions estructurals, d'estanquitat, habitabilitat, accessibilitat i seguretat.

2. Així mateix, la comunitat, a instància dels propietaris en l'habitatge dels quals visquin, treballin o prestin els seus serveis altruistes o voluntaris persones amb discapacitat, o majors de setanta anys, està obligada a fer les obres d'accessibilitat que siguin necessàries per a un ús adequat a la seva discapacitat dels elements comuns, o per a la instal·lació de dispositius mecànics i electrònics que afavoreixin la seva comunicació amb l'exterior, l'import total de les quals no excedeixi tres mensualitats ordinàries de despeses comunes.

3. Els propietaris que s'hi oposin o demorin injustificadament l'execució de les ordres dictades per l'autoritat competent responen individualment de les sancions que es puguin imposar en la via administrativa.

4. En cas de discrepància sobre la naturalesa de les obres que s'hagin de fer resol el que sigui procedent la junta de propietaris. Els interessats també poden sol·licitar arbitratge o dictamen tècnic en els termes que estableix la Llei.

5. Al pagament de les despeses derivades de la realització de les obres de conservació i accessibilitat a què es refereix el present article hi és afecte el pis o el local en els mateixos termes i condicions que els que estableix l'article 9 per a les despeses generals.

⁷ Article redactat d'acord amb la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no-discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat (BOE núm. 289, de 3 de desembre de 2003, i suplement en català núm. 25, de 16 de desembre de 2003).

Article 11⁸

Règim de les innovacions o millores no necessàries

1. Cap propietari no pot exigir noves instal·lacions, serveis o millores que no es requereixin per a l'adequada conservació, habitabilitat, seguretat i accessibilitat de l'immoble, segons la seva naturalesa i les seves característiques.

2. Quan s'adoptin vàlidament acords per fer innovacions no exigibles d'acord amb l'apartat anterior la quota d'instal·lació de les quals superi l'import de tres mensualitats ordinàries de despeses comunes, el dissident no hi està obligat, ni s'ha de modificar la seva quota, fins i tot en el cas que no se'l pugui privar de la millora o l'avantatge.

Si en qualsevol moment el dissident vol participar dels avantatges de la innovació, ha d'abonar la seva quota en les despeses de realització i manteniment, degudament actualitzades mitjançant l'aplicació de l'interès legal corresponent.

3. Quan s'adoptin vàlidament acords per a la realització d'obres d'accessibilitat, la comunitat està obligada a pagar les despeses encara que l'import sigui superior a tres mensualitats ordinàries de despeses comunes.

4. Les innovacions que facin inservible alguna part de l'edifici per a l'ús i el gaudi d'un propietari requereixen, en tot cas, el consentiment exprés d'aquest.

5. Les derrames per al pagament de millores realitzades o per realitzar a l'immoble són a càrrec de qui sigui propietari en el moment de l'exigibilitat de les quantitats afectes al pagament de les millores.

⁸ Article redactat d'acord amb la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no-discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat (BOE núm. 289, de 3 de desembre de 2003, i suplement en català núm. 25 de 16 de desembre de 2003).

Article 12⁹

Construcció de plantes noves i alteració de l'edifici o de les cases comunes

La construcció de plantes noves i qualsevol altra alteració de l'estructura o la fàbrica de l'edifici o de les coses comunes afecten el títol constitutiu i s'han de sotmetre al règim establert per a les seves modificacions. L'acord que s'adopti ha de fixar la naturalesa de la modificació, les alteracions que originin en la descripció de la finca i dels pisos i els locals, la variació de quotes i el titular o els titulars dels nous locals o pisos.

⁹ Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

Article 13¹⁰

Òrgans de govern de la comunitat

1. Els òrgans de govern de la comunitat són els següents:

- a) La junta de propietaris.
- b) El president i, si s'escau, els vicepresidents.
- c) El secretari.
- d) L'administrador.

En els estatuts, o per acord majoritari de la junta de propietaris, es poden establir altres òrgans de govern de la comunitat, cosa que no pot representar menyscabament de les funcions i les responsabilitats davant de tercers que aquesta Llei atribueix als anteriors.

2. El president és nomenat, entre els propietaris, mitjançant elecció o, subsidiàriament, mitjançant torn rotatori o sorteig. El nomenament és obligatori, per bé que el propietari designat pot sol·licitar al jutge ser rellevat dins del mes següent al seu accés al càrrec, invocant les raons que l'assisteixin per fer-ho. El jutge, per mitjà del procediment que estableix l'article 17.3a, ha de resoldre el que sigui procedent, i ha de designar en la mateixa resolució el propietari que hagi de substituir, si s'escau, el president en el càrrec fins que es procedeixi a la nova designació en el termini que es determini en la resolució judicial. Igualment es pot acudir al jutge quan, per qualsevol causa, sigui impossible per a la junta designar el president de la comunitat.

3. El president exerceix legalment la representació de la comunitat, en cas de judici o fora d'aquest, en tots els assumptes que l'afectin.

4. L'existència de vicepresidents és facultativa. El seu nomenament es fa pel mateix procediment que l'establert per a la designació del president.

Correspon al vicepresident, o als vicepresidents pel seu ordre, substituir el president en els casos d'absència, vacant o impossibilitat seva, com també assistir-lo en l'exercici de les seves funcions en els termes que estableixi la junta de propietaris.

5. Les funcions del secretari i de l'administrador són exercides pel president de la comunitat, llevat que els estatuts o la junta de propietaris, per acord majoritari, disposin la provisió d'aquests càrrecs separadament de la presidència.

6. Els càrrecs de secretari i administrador es poden acumular en una mateixa persona o bé nomenar-se de manera independent.

El càrrec d'administrador i, si s'escau, el de secretari administrador pot ser exercit per qualsevol propietari, com també per persones físiques amb qualificació professional suficient i reconeguda legalment per exercir aquestes funcions. També pot recaure en corporacions i altres persones jurídiques en els termes que estableix l'ordenament jurídic.

7. Llevat que els estatuts de la comunitat disposin el contrari, el nomenament dels òrgans de govern es fa pel termini d'un any.

Els designats poden ser remoguts del seu càrrec abans que expiri el mandat per acord de la junta de propietaris, convocada en sessió extraordinària.

8. Quan el nombre de propietaris d'habitatges o locals en un edifici no sigui superior a quatre es poden acollir al règim d'administració de l'article 398 del Codi civil, si ho estableixen els estatuts expressament.

¹⁰ Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

Article 14¹¹

Competències de la junta de propietaris

Correspon a la junta de propietaris:

a) Nomenar i remoure les persones que exerceixin els càrrecs que esmenta l'article anterior i resoldre les reclamacions que els titulars dels pisos o els locals formulin contra l'actuació d'aquells.

b) Aprovar el pla de despeses i ingressos previsibles i els comptes corresponents.

c) Aprovar els pressupostos i l'execució de totes les obres de reparació de la finca, tant si són ordinàries com extraordinàries, i ser informada de les mesures urgents adoptades per l'administrador de conformitat amb el que disposa l'article 20 c).

d) Aprovar o reformar els estatuts i determinar les normes de règim interior.

e) Conèixer i decidir en els altres assumptes d'interès general per a la comunitat, i acordar les mesures necessàries o convenients per al millor servei comú.

¹¹ Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

Article 15¹²

Assistència a la junta de propietaris i dret al vot

1. L'assistència a la junta de propietaris pot ser personal o per representació legal o voluntària; per acreditar-la només cal presentar un escrit signat pel propietari.

Si algun pis o local pertany proindivís a diversos propietaris, aquests han de nomenar un representant per assistir i votar a les juntes.

Si l'habitatge o el local està en usdefruit, l'assistència i el vot correspon al nu propietari, el qual, llevat que hi hagi una manifestació en contra, s'entén representat per l'usufructuari, delegació que ha de ser expressa quan es tracti dels acords a què es refereix la regla primera de l'article 17 o d'obres extraordinàries i de millora.

2. Els propietaris que en el moment d'iniciar-se la junta no estiguin al corrent en el pagament de tots els deutes vençuts amb la comunitat i no els hagin impugnat judicialment o hagin procedit a la consignació judicial o notarial de la quantitat deguda, poden participar en les seves deliberacions, tot i que no tenen dret de vot. L'acta de la junta ha de reflectir els propietaris privats del dret de vot, la persona i la quota de participació en la comunitat dels quals no es pot computar a efectes d'assolir les majories que exigeix aquesta Llei.

¹²Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

Article 16¹³

Règim de reunions de la junta de propietaris i convocatòria

1. La junta de propietaris s'ha de reunir com a mínim una vegada l'any per aprovar els pressupostos i els comptes i en els altres casos que consideri convenients el president o quan ho demani la quarta part dels propietaris, o un nombre d'aquests que representi com a mínim el 25 per 100 de les quotes de participació.

2. La convocatòria de les juntes, l'ha de fer el president i, si no n'hi ha, els promotors de la reunió, amb indicació dels assumptes que s'han de tractar, el lloc, el dia i l'hora en què s'ha de celebrar en primera o, si s'escau, en segona convocatòria, i s'han de fer les citacions tal com estableix l'article 9. La convocatòria ha de contenir una relació dels propietaris que no estiguin al corrent en el pagament dels deutes vençuts a la comunitat i ha d'advertir de la privació del dret de vot si es donen els supòsits que preveu l'article 15.2.

Qualsevol propietari pot demanar que la junta de propietaris estudiï i es pronunciï sobre qualsevol tema d'interès per a la comunitat; a aquest efecte ha d'adreçar un escrit, en què especifiqui clarament els assumptes que demana que es tractin, al president, el qual els ha d'incloure en l'ordre del dia de la junta següent que se celebri.

Si a la reunió de la junta no concorren, en primera convocatòria, la majoria dels propietaris que representin, alhora, la majoria de les quotes de participació, s'ha de fer una segona convocatòria sense subjecció a quòrum.

La junta s'ha de reunir en segona convocatòria en el lloc, el dia i a l'hora que indica la primera citació, i es pot celebrar el mateix dia si ha transcorregut mitja hora des de l'anterior. Si no, ha de tornar a ser convocada, d'acord amb els requisits que estableix aquest article, dins dels vuit dies naturals següents a la junta no celebrada; en aquest cas les citacions s'han de cursar amb una antelació mínima de tres dies.

3. La citació per a la junta ordinària anual s'ha de fer, com a mínim, amb sis dies d'antelació, i per a les extraordinàries, amb la que sigui possible perquè pugui arribar a coneixement de tots els interessats. La junta es pot reunir vàlidament fins i tot sense la convocatòria del president, sempre que hi concorri la totalitat dels propietaris i així ho decideixin.

¹³ Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

Article 17¹⁴

Quòrums i règim de l'aprovació d'acords per la junta

Els acords de la junta de propietaris s'han de subjectar a les normes següents:

1a La unanimitat només és exigible per a la validesa dels acords que impliquen l'aprovació o la modificació de les regles que contenen el títol constitutiu de la propietat horitzontal o els estatuts de la comunitat.

L'establiment o la supressió dels serveis d'ascensor, porteria, consergeria, vigilància o altres serveis comuns d'interès general, fins i tot quan suposin la modificació del títol constitutiu o dels estatuts, requereix el vot favorable de les tres cinquenes parts del total dels propietaris que, al seu torn, representin les tres cinquenes parts de les quotes de participació. L'arrendament d'elements comuns que no tinguin assignat un ús específic a l'immoble també requereix el vot favorable de les tres cinquenes parts del total dels propietaris que, al seu torn, representin les tres cinquenes parts de les quotes de participació, així com el consentiment del propietari directament afectat, si n'hi ha algun.

Sense perjudici del que disposen els articles 10 i 11 d'aquesta Llei, la realització d'obres o l'establiment de nous serveis comuns que tinguin com a finalitat la supressió de barreres arquitectòniques que dificultin l'accés o la mobilitat de persones amb minusvalidesa, fins i tot quan impliquin la modificació del títol constitutiu, o dels estatuts, requereix el vot favorable de la majoria dels propietaris que, al seu torn, representin la majoria de les quotes de participació.

Als efectes establerts en els paràgrafs anteriors d'aquesta norma, es computen com a vots favorables els dels propietaris absents de la junta, degudament citats, els quals una vegada informats de l'acord adoptat pels presents, d'acord amb el procediment que estableix l'article 9, no manifestin la seva discrepància per una comunicació a qui exerceixi les funcions de secretari de la comunitat en el termini de 30 dies naturals, per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la recepció.

Els acords adoptats vàlidament d'acord amb el que disposa aquesta norma obliguen tots els propietaris.¹⁵

2a La instal·lació de les infraestructures comunes per a l'accés als serveis de telecomunicació que regula el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, o l'adaptació dels existents, com també la instal·lació de sistemes comuns o privatis, d'aprofitament de l'energia solar, o bé de les infraestructures necessàries per accedir a nous subministraments energètics col·lectius, pot ser acordada, a petició de qualsevol propietari, per un terç dels integrants de la comunitat que representin, alhora, un terç de les quotes de participació.

La comunitat no pot fer repercutir el cost de la instal·lació o l'adaptació d'aquestes infraestructures comunes, ni els que es deriven de la seva conservació i el manteniment posterior, sobre els propietaris que no hagin votat expressament en la junta a favor de l'acord. No obstant això, si posteriorment sol·liciten l'accés als serveis de telecomunicacions o als subministraments energètics, i això requereix aprofitar les noves infraestructures o les adaptacions efectuades a les preexistents, se'ls pot autoritzar sempre que abonin l'import que els hauria correspost, degudament actualitzat, aplicant-li l'interès legal corresponent.

Sense perjudici del que s'ha establert anteriorment respecte de les despeses de conservació i manteniment, la nova infraestructura instal·lada té la consideració, als efectes que estableix aquesta Llei, d'element comú.

3a Per a la validesa dels altres acords, n'hi ha prou amb el vot de la majoria del total dels propietaris que, alhora, representin la majoria de les quotes de participació.

En segona convocatòria, són vàlids els acords adoptats per la majoria dels assistents, sempre que representi, alhora, més de la meitat del valor de les quotes dels presents.

Quan la majoria no es pugui assolir pels procediments que estableixen els paràgrafs anteriors, el jutge, a instància de part deduïda el mes següent a la data de la segona junta, i

escoltant en compareixença els contradictors prèviament citats, ha de resoldre d'equitat el que escaigui en el termini de vint dies a comptar des de la petició i pronunciar-se sobre el pagament de costes.

¹⁴ Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

¹⁵ Norma redactada d'acord amb la Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no-discriminació i accessibilitat universal de les persones amb discapacitat (BOE núm. 289, de 3 de desembre de 2003 i suplement en català núm. 25, de 16 de desembre de 2003).

Article 18¹⁶

Impugnació dels acords de la junta de propietaris

1. Els acords de la junta de propietaris són impugnables davant dels tribunals de conformitat amb el que estableix la legislació processal general, en els supòsits següents:

- a) Quan siguin contraris a la llei o als estatuts de la comunitat de propietaris.
- b) Quan siguin greument lesius per als interessos de la mateixa comunitat en benefici d'un o diversos propietaris.
- c) Quan representin un perjudici greu per a algun propietari que no tingui l'obligació jurídica de suportar-ho o s'hagin adoptat amb abús de dret.

2. Estan legitimats per impugnar aquests acords els propietaris que hagin salvat el seu vot a la junta, els absents per qualsevol causa i els que hagin estat privats indegudament del seu dret de vot. Per impugnar els acords de la junta, el propietari ha d'estar al corrent en el pagament de la totalitat dels deutes vençuts amb la comunitat o procedir prèviament a la consignació judicial dels deutes. Aquesta regla no és aplicable per impugnar els acords de la junta relatius a l'establiment o l'alteració de les quotes de participació a què es refereix l'article 9 entre els propietaris.

3. L'acció caduca tres mesos després que la junta de propietaris hagi adoptat l'acord, llevat que es tracti d'actes contraris a la llei o als estatuts; en aquest cas, l'acció caduca al cap d'un any. Per als propietaris absents, aquest termini es computa a partir de la comunicació de l'acord de conformitat amb el procediment que estableix l'article 9.

4. La impugnació dels acords de la junta no en suspèn l'exercici, llevat que el jutge així ho disposi amb caràcter cautelar, a sol·licitud del demandant, escoltada la comunitat de propietaris.

¹⁶ Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

Article 19¹⁷

Llibre d'actes i actes de les reunions de les juntes de propietaris

1. Els acords de la junta de propietaris han de quedar reflectits en un llibre d'actes diligenciat pel registrador de la propietat tal com es disposi per reglament.

2. L'acta de cada reunió de la junta de propietaris ha d'expressar, com a mínim, les circumstàncies següents:

- a) La data i el lloc de celebració.
- b) L'autor de la convocatòria i, si s'escau, els propietaris que l'hagin promoguda.
- c) El seu caràcter ordinari o extraordinari i la indicació sobre la seva celebració en primera o segona convocatòria.

d) Relació de tots els assistents i els seus càrrecs respectius, així com dels propietaris representats, amb indicació, en tot cas, de les seves quotes de participació.

e) L'ordre del dia de la reunió.

f) Els acords adoptats, amb indicació, en cas que això sigui rellevant per a la validesa de l'acord, dels noms dels propietaris que hagin votat a favor i en contra d'aquests acords, com també de les quotes de participació que representin respectivament.

3. L'acta s'ha de tancar amb les signatures del president i del secretari en acabar la reunió o dins del deu dies naturals següents. Des del tancament, els acords són executius, llevat que la llei prevegi el contrari.

L'acta de les reunions s'ha de remetre als propietaris d'acord amb el procediment que estableix l'article 9.

Són esmenables els defectes o les errades de l'acta sempre que aquesta expressi inequívocament la data i el lloc de celebració, els propietaris assistents, presents o representats, i els acords adoptats, amb indicació dels vots a favor i en contra, com també les quotes de participació que respectivament suposi i estigui signada pel president i el secretari. Aquesta esmena s'ha de fer abans de la reunió següent de la junta de propietaris, que ha de ratificar l'esmena.

4. El secretari ha de custodiar els llibres d'actes de la junta de propietaris. També ha de conservar, durant el termini de cinc anys, les convocatòries, les comunicacions, els apoderaments i els altres documents rellevants de les reunions.

¹⁷ Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

Article 20¹⁸

Competències de l'administrador

Correspon a l'administrador:

a) Vetllar pel bon règim de la casa, les instal·lacions i els serveis, i, a aquests efectes, fer els advertiments i les advertències corresponents als titulars.

b) Preparar amb l'antelació deguda i sotmetre a la junta el pla de despeses previsibles, i proposar els mitjans necessaris per fer-hi front.

c) Atendre la conservació i el manteniment de la casa, disposar les reparacions i les mesures que siguin urgents i donar-ne compte de manera immediata al president o, si s'escau, als propietaris.

d) Executar els acords adoptats en matèria d'obres i fer els pagaments i els cobraments que siguin procedents.

e) Actuar, si s'escau, com a secretari de la junta i custodiar a disposició dels titulars la documentació de la comunitat.

f) Totes les altres atribucions que li confereixi la junta.

¹⁸ Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

Article 21¹⁹

Procés monitori contra el propietari deutor

1. Les obligacions a què es refereixen els apartats e) i f) de l'article 9, les ha de complir el propietari de l'habitatge o el local dins el termini i en la forma escaient que determina la junta. Altrament, el president o l'administrador, si així ho acorda la junta de propietaris, ho pot exigir judicialment per mitjà del procés monitori.

2. La utilització del procediment monitori requereix la certificació prèvia de l'acord de la junta que aprovi la liquidació del deute amb la comunitat de propietaris per qui actui com a secretari, amb el vistiplau del president, sempre que aquest acord hagi estat notificat als propietaris afectats tal com estableix l'article 9.

3. A la quantitat que es reclami en virtut del que disposa l'apartat anterior, s'hi pot afegir la derivada de les despeses del requeriment previ de pagament, sempre que consti documentalment que s'ha fet el pagament, i s'adjunti a la sol·licitud el justificant d'aquestes despeses.

4. Quan el propietari anterior de l'habitatge o local hagi de respondre solidàriament del pagament del deute, es pot adreçar en contra seva la petició inicial, sense perjudici del seu dret a repetir contra el propietari actual. Així mateix, es pot adreçar la reclamació contra el titular registral, que gaudeix del mateix dret esmentat anteriorment.

En tots aquests casos, la petició inicial es pot formular contra qualsevol dels obligats o contra tots ells conjuntament.

5. Quan el deutor s'oposi a la petició inicial del procés monitori, el creditor pot sol·licitar l'embargament preventiu de béns suficients d'aquell per fer front a la quantitat reclamada, els interessos i les costes.

El tribunal ha d'acordar, en tot cas, l'embargament preventiu sense que calgui que el creditor presti caució. No obstant això, el deutor pot enervar l'embargament prestant un aval bancari per la quantia per la qual hagi estat decretat.

6. Quan en la sol·licitud inicial del procés monitori s'utilitzin els serveis professionals d'un advocat i un procurador per reclamar les quantitats degudes a la comunitat, el deutor ha de pagar, amb subjecció en tot cas als límits que estableixen l'apartat tercer de l'article 394 de la Llei d'enjudiciament civil, els honoraris i els drets que meritin ambdós per la seva intervenció, tant si aquell atén el requeriment de pagament com si no compareix davant el tribunal. En els casos en què hi hagi oposició, s'han de seguir les regles generals en matèria de costes, encara que, si el creditor obté una sentència totalment favorable a la seva pretensió, s'hi han d'incloure els honoraris de l'advocat i els drets del procurador derivats de la seva intervenció, encara que no hagi estat preceptiva

¹⁹ Article redactat d'acord amb la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil (BOE núm. 7, de 8 de gener de 2000, i suplement en català núm. 2, de 5 de febrer de 2000).

Article 22²⁰

Responsabilitat de la comunitat de propietaris pels seus deutes davant de tercers

1. La comunitat de propietaris ha de respondre dels seus deutes davant tercers amb tots els fons i els crèdits al seu favor. Subsidiàriament, i prèviament al requeriment de pagament al propietari respectiu, el creditor es pot dirigir contra cada propietari que hagi estat part en el procés corresponent per la quota que li correspongui en l'import no satisfet.

2. Qualsevol propietari es pot oposar a l'execució si acredita que està al corrent en el pagament de la totalitat dels deutes vençuts amb la comunitat en el moment de formular-se el requeriment a què es refereix l'apartat anterior.

Si el deutor paga en l'acte de requeriment, són a càrrec seu les costes causades fins a aquell moment en la part proporcional que li correspongui.

²⁰ Article redactat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

Article 23²¹

Extinció del règim de propietat horitzontal

El règim de propietat horitzontal s'extingeix:

1. Per la destrucció de l'edifici, excepte pacte en contra. S'estima que aquesta s'ha produït quan el cost de la reconstrucció excedeix el 50 per 100 del valor de la finca en el moment d'esdevenir-se el sinistre tret que l'excés d'aquest cost estigui cobert per una assegurança.
2. Per conversió en propietat o copropietat ordinàries.

²¹ Article renumerat d'acord amb la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

CAPÍTOL III²²

Del règim dels complexos immobiliaris privats

²² Capítol afegit per la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

Article 24²³

Règim especial de propietat aplicable als complexos immobiliaris privats

1. El règim especial de propietat que estableix l'article 396 del Codi civil és aplicable als complexos immobiliaris privats que reuneixin els requisits següents:

- a) Han d'estar integrats per dues o més edificacions o parcel·les independents entre si destinades principalment a habitatge o locals.
- b) Els titulars d'aquests immobles, o dels habitatges o els locals en què es divideixin horitzontalment, amb caràcter inherent a aquest dret, han de participar en una copropietat indivisible sobre altres elements immobiliaris, vials, instal·lacions o serveis.

2. Els complexos immobiliaris privats a què es refereix l'apartat anterior poden:

- a) Constituir-se en una sola comunitat de propietaris per mitjà de qualsevol dels procediments que estableix el paràgraf segon de l'article 5. En aquest cas, queden sotmesos a les disposicions d'aquesta Llei que els siguin íntegrament aplicables.
- b) Constituir-se en una agrupació de comunitats de propietaris. A aquest efecte, cal que el títol constitutiu de la nova comunitat agrupada sigui atorgat pel propietari únic del complex o pels presidents de totes les comunitats cridades a integrar-la, prèviament autoritzades per l'acord majoritari de les seves juntes de propietaris respectives. El títol constitutiu ha de contenir la descripció del complex immobiliari en el seu conjunt i dels elements, els vials, les instal·lacions i els serveis comuns. Així mateix, ha de fixar la quota de participació de cadascuna de les comunitats integrades, les quals han de respondre conjuntament de la seva obligació de contribuir al pagament de les despeses generals de la comunitat agrupada. El títol i els estatuts de la comunitat agrupada són inscripcionables en el registre de la propietat.

3. L'agrupació de comunitats a què es refereix l'apartat anterior té, amb caràcter general, la mateixa situació jurídica que les comunitats de propietaris i es regeix per les disposicions d'aquesta Llei, amb les especialitats següents:

- a) La junta de propietaris està composta, llevat que hi hagi un acord en contra, pels presidents de les comunitats integrades en l'agrupació, els quals tenen la representació del conjunt dels propietaris de cada comunitat.

b) L'adopció d'acords per als quals la llei requereix majories qualificades exigeix, en tot cas, l'obtenció prèvia de la majoria de què es tracti en cadascuna de les juntes de propietaris de les comunitats que integren l'agrupació.

c) Llevat que hi hagi acord en contra de la junta, no és aplicable a la comunitat agrupada el que disposa l'article 9 d'aquesta Llei sobre el fons de reserva.

La competència dels òrgans de govern de la comunitat agrupada únicament s'estén als elements immobiliaris, els vials, les instal·lacions i els serveis comuns. Els seus acords no poden menyscar en cap cas les facultats que corresponen als òrgans de govern de les comunitats de propietaris integrades en l'agrupació de comunitats.

4. Als complexos immobiliaris privats que no adoptin cap de les formes jurídiques que assenyala l'apartat 2, els són aplicables, supletòriament respecte dels pactes que estableixin entre si els copropietaris, les disposicions d'aquesta Llei, amb les mateixes especialitats que assenyala l'apartat anterior.

²³ Article afegit per la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

DISPOSICIÓ ADDICIONAL²⁴

1. Sense perjudici de les disposicions que en ús de les seves competències adoptin les comunitats autònomes, la constitució del fons de reserva que regula l'article 9.1.f) s'ha d'ajustar a les regles següents:

a) El fons s'ha de constituir en el moment que la junta de propietaris aprovi el pressupost ordinari de la comunitat corresponent a l'exercici anual immediatament posterior a l'entrada en vigor d'aquesta disposició.

Les noves comunitats de propietaris han de constituir el fons de reserva en aprovar el seu primer pressupost ordinari.

b) En el moment de la constitució, el fons està dotat amb una quantitat no inferior al 2,5 per 100 del pressupost ordinari de la comunitat. A aquest efecte, els propietaris han de fer prèviament les aportacions necessàries en funció de la seva quota de participació respectiva.

c) En aprovar-se el pressupost ordinari corresponent a l'exercici anual immediatament posterior a l'exercici en què es constitueixi el fons de reserva, la dotació d'aquest fons ha d'assolir la quantia mínima que estableix l'article 9.

2. La dotació del fons de reserva no pot ser inferior, en cap moment de l'exercici pressupostari, al mínim legal establert.

Les quantitats que s'hagin tret del fons durant l'exercici pressupostari per atendre les despeses de conservació i reparació de la finca permeses per aquesta Llei es computen com a part integrant del fons a efectes del càlcul de la seva quantia mínima.

Al començament de l'exercici pressupostari següent, s'han de fer les aportacions necessàries per cobrir les quantitats tretes del fons de reserva d'acord amb el que assenyala el paràgraf anterior.

²⁴ Disposició addicional afegida per la Llei 8/1999, de 6 d'abril, de reforma de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal (BOE núm. 84, de 8 d'abril de 1999, i suplement en català núm. 7, de 16 d'abril de 1999).

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Aquesta Llei regeix totes les comunitats de propietaris sigui quin sigui el moment en què han estat creades i el contingut dels seus estatuts, que no poden ser aplicats en contradicció amb allò que s'hi estableix.

En el termini de dos anys a partir de la publicació d'aquesta Llei en el *Butlletí Oficial de l'Estat*, les comunitats de propietaris han d'adaptar els seus estatuts a allò que la Llei disposa en els aspectes que estiguin en contradicció amb els seus preceptes.

Una vegada transcorreguts els dos anys, qualsevol dels propietaris pot instar judicialment l'adaptació previnguda en aquesta disposició pel procediment assenyalat en el número 2 de l'article 16.

Segona

En els actuals estatuts reguladors de la propietat per pisos en què hi ha establert el dret de tempteig i retracte en favor dels propietaris, s'entén que aquests han estat modificats en el sentit de quedar sense eficàcia aquest dret, excepte que, en una nova junta i per majoria que representi pel cap baix el 80 per 100 dels titulars, s'acordi el manteniment dels drets de tempteig i retracte esmentats en favor dels membres de la comunitat.

DISPOSICIÓ FINAL

Queden derogades aquelles disposicions que s'oposin a allò que estableix aquesta Llei.