

I. Disposiciones generales

JEFATURA DEL ESTADO

7857 LEY ORGÁNICA 6/1999, de 6 de abril, de transferencia de competencias a la Comunidad Autónoma de Galicia.

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.
Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley Orgánica.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Orgánica 16/1995, de 27 de diciembre, de transferencias a la Comunidad Autónoma de Galicia, vino a complementar las competencias asumidas por la Ley Orgánica 1/1981, de 6 de abril, del Estatuto de Autonomía para Galicia, transfiriendo a esta Comunidad aquellas competencias que, formando parte de las asumidas ya por las restantes Comunidades Autónomas, no habían sido recogidas en el Estatuto de Autonomía de Galicia.

En sentido análogo, se instrumenta la actual ampliación competencial utilizando la vía prevista en el artículo 150.2 de la Constitución para transferir a la Comunidad Autónoma de Galicia la competencia de desarrollo legislativo y ejecución en materia de ordenación del crédito, banca y seguros.

La Ley basa su contenido en los siguientes criterios:

Incluye el título competencial que asumido por las demás Comunidades Autónomas no se recoge en la Ley Orgánica 1/1981, de 6 de abril, de Estatuto de Autonomía de Galicia.

En lo que se refiere a la delimitación, contenido y condiciones de ejercicio de la competencia, la Ley incluye aquéllas que se derivan del título competencial estatal.

En coherencia con la finalidad de incorporar la competencia objeto de la transferencia en el Estatuto de Autonomía, las modalidades de control que se recogen en el artículo 4, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 150.2, al señalar que la Ley preverá «las formas de control que se reserve el Estado», quedarán sin efecto al producirse la mencionada incorporación al Estatuto.

Por otra parte, la puesta en práctica de este proceso se completa con el traspaso de servicios regulado en el artículo 5 de la Ley, mediante los oportunos acuerdos de las Comisiones Mixtas, que determinarán los medios materiales y personales que hayan de ser objeto de traspaso para la efectividad del ejercicio de las competencias en los casos que proceda.

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

La presente Ley tiene por objeto transferir, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 150.2 de la Constitución, competencias de titularidad estatal a la Comunidad Autónoma gallega, en los términos recogidos en los artículos siguientes.

Artículo 2. *De la competencia que se transfiere.*

Se transfiere a la Comunidad Autónoma gallega la competencia de desarrollo legislativo y ejecución en materia de ordenación del crédito, banca y seguros.

Artículo 3. *De la delimitación, contenido y condiciones de ejercicio de la competencia.*

El ejercicio de la competencia que se transfiere se realizará de acuerdo con la ordenación de la actividad económica general y se ajustará a lo dispuesto por el Estado en el ejercicio de sus competencias, de conformidad con el artículo 149.1.11.^a de la Constitución.

Artículo 4. *Modalidades de control.*

La Comunidad Autónoma de Galicia adaptará el ejercicio de las competencias transferidas por la presente Ley Orgánica a los siguientes principios y controles:

a) La Comunidad Autónoma de Galicia facilitará a la Administración del Estado la información que ésta solicite sobre las materias correspondientes.

b) Las facultades y servicios transferidos mantendrán, como mínimo, el nivel de eficacia que tengan en el momento de la transferencia.

c) En caso de incumplimiento de los requisitos anteriores, el Gobierno requerirá formalmente al respecto a la Comunidad Autónoma y, si persistiere el incumplimiento, podrá suspender a partir de los tres meses las facultades y servicios, dando cuenta de ello a las Cortes Generales, quienes resolverán sobre la procedencia de la decisión del Gobierno, levantando la suspensión o acordando la revocación del ejercicio de la facultad transferida.

Artículo 5. *Traspaso de servicios.*

Cuando para el ejercicio de las competencias transferidas sea necesario efectuar traspaso de servicios, las Comisiones Mixtas precisarán los medios materiales, personales y financieros que comporten el coste real del servicio a transferir, las funciones comprendidas en los ámbitos de la respectiva competencia y, en su caso, concretarán cuáles de estas funciones se llevarán a cabo a través de los órganos de cooperación, o se ajustarán en su ejercicio a planes o programas de carácter general.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente Ley Orgánica entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley Orgánica.
Madrid, 6 de abril de 1999.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

7858 LEY 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

JUAN CARLOS I

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.
Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El largo período de vigencia de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, ha demostrado la gran utilidad de ésta en muy diversos ámbitos: en la regulación de las relaciones entre los copropietarios sometidos a su régimen, en el fomento de la construcción y en el urbanismo. Tanto la Ley 2/1988, de 23 de febrero, como la Ley 3/1990, de 21 de junio, significaron un gran avance en el acercamiento de aquélla a la realidad social. Sin embargo, transcurrido el tiempo, han surgido nuevas aspiraciones de la sociedad en materia de regulación de la propiedad horizontal.

Se considera así hoy en día que la regla de la unanimidad es en exceso rigurosa, en cuanto obstaculiza la realización de determinadas actuaciones que son convenientes para la comunidad de propietarios e incluso, por razones medioambientales o de otra índole, para el resto de la colectividad. Se ha considerado así conveniente flexibilizar el régimen de mayoría para el establecimiento de determinados servicios (porterías, ascensores, supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas con minusvalías, servicios de telecomunicación, aprovechamiento de la energía solar, etc.).

Otra de las grandes demandas de la sociedad es lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les adeudan los copropietarios integrantes de las mismas. Lo que se viene denominando «lucha contra la morosidad» se pretende combatir con esta reforma a través de una pluralidad de medidas dirigidas a tal fin: creación de un fondo de reserva, publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los propietarios, afección real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales correspondientes a la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior, responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en el acta de la Junta de propietarios, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad, etc.

La presente Ley lleva a cabo también una regulación actualizada de la formación de las actas de las Juntas,

funciones de los órganos de la comunidad, en particular del administrador, que podrá ser cualquier copropietario o persona física con cualificación profesional suficiente, régimen de convocatorias, ejercicio del derecho de voto, renuncia al cargo del presidente y otras numerosas materias que la realidad diaria de la vida en comunidad había puesto de relieve que estaban insuficientemente reguladas.

Con ello la Ley de Propiedad Horizontal gana en flexibilidad y dinamismo, pero también en eficacia, y se acomoda a los nuevos requerimientos sociales, en el convencimiento de que seguirá siendo durante las décadas venideras una de las normas jurídicas de mayor transcendencia para nuestro país.

Artículo primero.

El artículo 1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.»

Artículo segundo.

El artículo 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«Esta Ley será de aplicación:

- a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.
- b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

- c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.»

Artículo tercero.

La rúbrica del capítulo II de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactada así:

«Del régimen de la propiedad por pisos o locales.»

Artículo cuarto.

El artículo 7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, queda redactado en los siguientes términos:

«1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perju-