

Propiedad Horizontal

TEXTOS LEGALES, 53

24ª edición

Actualización en www.boe.es



BOE BOLETÍN
OFICIAL DEL
ESTADO

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA

PROPIEDAD HORIZONTAL

TEXTOS LEGALES, 53

PROPIEDAD HORIZONTAL

MINISTERIO DE JUSTICIA

AGENCIA ESTATAL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

Madrid, 2011

Colección Textos Legales, número 53

Primera edición: junio de 1969

Vigésima cuarta edición: agosto de 2011

Actualización gratuita en Internet hasta la aparición de una nueva edición

ESPAÑA

[Leyes, etc., de propiedad horizontal]

Propiedad horizontal. – 24ª ed. – Madrid : Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2011. – 221 p. ; 30 cm. – (Textos legales ; 53)
ISBN: 978-84-340-1985-0. – NIPO (BOE): 007-11-100-5 –
NIPO (MJ): 051-11-039-6

1. Propiedad horizontal – España – Legislación. I. Ministerio de Justicia. II. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (España).
III. Título

347.238.3(460)''19/20''(094.5)



© De los sumarios, selección y ordenación de textos, notas e índices
Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2011
Edición a cargo de María Pilar Sánchez García

NIPO (BOE): 007-11-101-0

NIPO (MJ): 051-11-038-0

ISBN: 978-84-340-1985-0

Depósito legal: M-37187-2011

IMPRENTA NACIONAL DEL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
AVDA. DE MANOTERAS, 54. 28050 MADRID



SUMARIO

	<u>Páginas</u>
§ 1. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal	11
CAP. I. Disposiciones generales	18
CAP. II. Del régimen de la propiedad por pisos o locales.....	19
CAP. III. Del régimen de los complejos inmobiliarios privados	45
Disposición adicional	47
Disposiciones transitorias	48
Disposición final	48
 LEGISLACIÓN GENERAL	
§ 2. Código Civil de 24 de julio de 1889 (arts. 392 a 406).	49
 LEGISLACIÓN HIPOTECARIA	
§ 3. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (arts. 8 y 107)	55
§ 4. Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (arts. 16, 218 y 415)	58

ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

- § 5. **Ley 15/1995**, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad 63

INFORMACIÓN EN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

- § 6. **Real Decreto 515/1989**, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas 69

CÉDULA DE HABITABILIDAD

- § 7. **Decreto 469/1972**, de 24 de febrero, sobre simplificación de trámites para expedición de la cédula de habitabilidad 79
- § 8. **Real Decreto 1829/1978**, de 15 de julio, por el que se disponen determinadas obligaciones en la solicitud de la cédula de habitabilidad en edificaciones de nueva planta 84

SISTEMAS DE TELECOMUNICACIÓN

Infraestructuras comunes en los edificios

- § 9. **Real Decreto-ley 1/1998**, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación 87

Antenas de radioaficionados

- § 10. **Ley 19/1983**, de 16 de noviembre, sobre regulación del derecho a instalar en el exterior de los inmuebles las antenas de las estaciones radioeléctricas de aficionados 99
- § 11. **Real Decreto 2623/1986**, de 21 de noviembre, por el que se regulan las instalaciones de antenas de estaciones radioeléctricas de aficionados 103

Televisión por cable

- § 12. **Decreto** 1306/1974, de 2 de mayo, por el que se regula la instalación en inmuebles de sistemas de distribución de la señal de televisión por cable 115

Vídeos comunitarios

- § 13. **Real Decreto** 448/1988, de 22 de abril, por el que se regula la difusión de películas cinematográficas y otras obras audiovisuales recogidas en soporte video-gráfico 118

CASILLEROS POSTALES

- § 14. **Real Decreto** 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales (arts. 33 y 34) 125

NORMAS FISCALES

- § 15. **Real Decreto Legislativo** 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (arts. 1, 59 a 77, 149 y 153) 129
- § 16. **Ley** 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre sociedades, sobre la renta de no residentes y sobre el patrimonio (arts. 22, 23, 24, 35, 68, 70, 78 y disposiciones transitorias 13.^a y 18.^a) . 153
- § 17. **Real Decreto** 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero (arts. 13, 14, 15, 41, y 54 a 57)..... 167

	Páginas
§ 18. Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (arts. 9 y 10)	179
EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS	
§ 19. Real Decreto 1561/1995, de 21 de septiembre, sobre jornadas especiales de trabajo (arts. 1 a 3)	181
TABLA CRONOLÓGICA DE DISPOSICIONES	187
ÍNDICE ANALÍTICO	199

§ 1 LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO (JEFATURA DEL ESTADO), SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

Si en términos generales toda ordenación jurídica no puede concebirse ni instaurarse a espaldas de las exigencias de la realidad social a que va destinada, tanto más ha de ser así cuando versa sobre una institución que, como la propiedad horizontal, ha adquirido, sobre todo en los últimos años, tan pujante vitalidad, pese a no encontrar más apoyo normativo que el abiertamente insuficiente representado por el artículo 396 del Código Civil. La presente Ley pretende, pues, seguir la realidad social de los hechos. Pero no en el simple sentido de convertir en norma cualquier dato obtenido de la práctica, sino con un alcance más amplio y profundo. De un lado, a causa de la dimensión de futuro inherente a la ordenación jurídica, que impide entenderla como mera sanción de lo que hoy acontece y obliga a la previsión de lo que puede acontecer. Y de otro lado, porque si bien el punto de partida y el destino inmediato de las normas es regir las relaciones humanas, para lo cual importa mucho su adecuación a las concretas e históricas exigencias y contingencias de la vida, no hay que olvidar tampoco que su finalidad última, singularmente cuando se concibe el Derecho positivo en función del Derecho natural, es lograr un orden de convivencia presidido por la idea de la justicia, la cual, como virtud moral, se sobrepone tanto a la realidad de los hechos como a las determinaciones del legislador, que siempre han de hallarse limitadas y orientadas por ella.

§1 Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido sobremanera en la ordenación de la propiedad urbana. Se manifiesta a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y la familia como para el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones. Junto a ese factor, que es constante en el sentido de ser connatural a todo sistema de vida y de convivencia dentro de una elemental civilización, se ofrece hoy, provocado por muy diversas determinaciones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados, y es el representado por las dificultades que entraña la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de los locales habitables. La acción del Estado ha considerado y atendido a esta situación real en tres esferas, aunque diversas, muy directamente relacionadas: en la esfera de la construcción, impulsándola a virtud de medidas indirectas e incluso, en ocasiones, afrontando de modo directo la empresa; en la esfera del arrendamiento, a través de una legislación frecuentemente renovada, que restringe el poder autónomo de la voluntad con el fin de asegurar una permanencia en el disfrute de las viviendas y los locales de negocio en condiciones económicas sometidas a un sistema de intervención y revisión, y en la esfera de la propiedad, a virtud principalmente de la llamada propiedad horizontal, que proyecta esta titularidad sobre determinados espacios de la edificación. La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas. Siendo ello así, el régimen de la propiedad horizontal no sólo precisa ser reconocido, sino que además requiere que se aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz. Y más aún si se observa que, por otra parte, mientras las disposiciones legislativas vigentes en materia de arrendamientos urbanos no pasan de ser remedios ocasionales, que resuelven el conflicto de intereses de un modo imperfecto, puesto que el for-

talecimiento de la institución arrendaticia se consigue imponiendo a la propiedad una carga que difícilmente se puede sobrellevar; en cambio, conjugando las medidas dirigidas al incremento de la construcción con un bien organizado régimen de la propiedad horizontal, se afronta el problema de la vivienda y los conexos a él en un plano más adecuado, que permite soluciones estables; y ello a la larga redundará en ventaja del propio régimen arrendaticio, que podrá, sin la presión de unas exigencias acuciantes, liberalizarse y cumplir normalmente su función económico-social.

La Ley representa, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación «ex novo», de manera completa, de la propiedad por pisos. Se lleva a cabo mediante una Ley de carácter general, en el sentido de ser de aplicación a todo el territorio nacional. El artículo 396 del Código Civil, como ocurre en supuestos análogos, recoge las notas esenciales de este régimen de propiedad y, por lo demás, queda reducido a norma de remisión. El carácter general de la Ley viene aconsejado, sobre todo, por razón de política legislativa derivada de que la necesidad a que sirve se manifiesta por igual en todo el territorio; pero también se ha tenido en cuenta una razón de técnica legislativa, como es la de que las disposiciones en que se traduce, sin descender a lo reglamentario, son a veces de una circunstanciada concreción que excede de la tónica propia de un Código Civil.

La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad. La modificación que introdujo la Ley de 26 de octubre de 1939 en el texto del artículo 396 del Código Civil ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesoria, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes. La Ley —que recoge el material preparado con ponderación y cuidado por la Comisión de Códigos—, dando un paso más, pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto. A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el pro-

§1 pio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso «stricto sensu», o espacio delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el «inmueble», edificación, pertenencias y servicios –abstracción hecha de los particulares espacios– tales uso y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también se mantiene respecto de la facultad de disposición. Con base en la misma idea se regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas.

En este propósito individualizador no hay que ver una preocupación dogmática y mucho menos la consagración de una ideología de signo individualista. Se trata de que no olvidando la ya aludida función social que cumple esta institución, cabe entender que el designio de simplificar y facilitar el régimen de la propiedad horizontal se realiza así de modo más satisfactorio. Con el alejamiento del sistema de la comunidad de bienes resulta ya no sólo congruente, sino tranquilizadora la expresa eliminación de los derechos de tanteo y retracto, reconocidos, con ciertas peculiaridades, en la hasta ahora vigente redacción del mencionado artículo 396. Ahora bien; tampoco en este caso ha sido esa sola consideración técnica la que ha guiado la Ley. Decisivo influjo han ejercido tanto la notoria experiencia de que actualmente se ha hecho casi cláusula de estilo la exclusión de tales derechos como el pensamiento de que no se persigue aquí una concentración de la propiedad de los pisos o locales, sino, por el contrario, su más amplia difusión.

Motivo de especial estudio ha sido lo concerniente a la constitución del régimen de la propiedad horizontal y a la determinación del conjunto de deberes y derechos que lo integran. Hasta ahora, y ello tiene una justificación histórica, esta materia ha estado entregada casi de modo total, en defecto de normas legales, a la autonomía privada reflejada

en los Estatutos. Éstos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empresa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal. La Ley brinda una regulación que, por un lado, es suficiente por sí –con las salvedades dejadas a la iniciativa privada– para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la Ley. De ahí que la formulación de Estatutos no resultará indispensable, si bien podrán éstos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones.

El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en razón de los intereses en juego.

Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica.

Además de regular los derechos y deberes correspondientes al disfrute, la Ley se ocupa de aquellos otros que se refieren a los desembolsos económicos a que han de atender conjuntamente los titulares, bien por derivarse de las instalaciones y servicios de carácter general, o bien por constituir

§1 cargas o tributos que afectan a la totalidad del edificio. El criterio básico tenido en cuenta para determinar la participación de cada uno en el desembolso a realizar es la expresada cuota o coeficiente asignado al piso o local, cuidándose de significar que la no utilización del servicio generador del gasto no exime de la obligación correspondiente.

Una de las más importantes novedades que contiene la Ley es la de vigorizar en todo lo posible la fuerza vinculante de los deberes impuestos a los titulares, así por lo que concierne al disfrute del apartamento, cuanto por lo que se refiere al abono de gastos. Mediante la aplicación de las normas generales vigentes en la materia, el incumplimiento de las obligaciones genera la acción dirigida a exigir judicialmente su cumplimiento, bien de modo específico, esto es, imponiendo a través de la coacción lo que voluntariamente no se ha observado, o bien en virtud de la pertinente indemnización. Pero esta normal sanción del incumplimiento puede no resultar suficientemente eficaz en casos como los aquí considerados, y ello por diversas razones: una es la de que la inobservancia del deber trae repercusiones sumamente perturbadoras para grupos extensos de personas, al paso que dificulta el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal; otra razón es la de que, en lo relativo a los deberes de disfrute, la imposición judicial del cumplimiento específico es prácticamente imposible por el carácter negativo de la obligación, y la indemnización no cubre la finalidad que se persigue de armonizar la convivencia. Por eso se prevé la posibilidad de la privación judicial del disfrute del piso o local cuando concurren circunstancias taxativamente señaladas, y por otra parte se asegura la contribución a los gastos comunes con una afectación real del piso o local al pago de este crédito considerado preferente.

La concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos que, sin perjuicio de su sustancial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos titulares, ha hecho indispensable en la práctica la creación de órganos de gestión y administración. La Ley, que en todo momento se ha querido mostrar abierta a las enseñanzas de la experiencia, la ha tenido muy especialmente en

cuenta en esta materia. Y fruto de ella, así como de la detenida ponderación de los diversos problemas, ha sido confiar normalmente el adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal a tres órganos: la Junta, el Presidente de la misma y el Administrador. La Junta, compuesta de todos los titulares, tiene los cometidos propios de un órgano rector colectivo, ha de reunirse preceptivamente una vez al año, y para la adopción de acuerdos válidos se requiere, por regla general, el voto favorable tanto de la mayoría numérica o personal cuanto de la económica, salvo cuando la trascendencia de la materia requiera la unanimidad, o bien cuando, por el contrario, por la relativa importancia de aquélla, y para que la simple pasividad de los propietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, sea suficiente la simple mayoría de los asistentes. El cargo de Presidente, que ha de ser elegido del seno de la Junta, lleva implícita la representación de todos los titulares en juicio y fuera de él, con lo que se resuelve el delicado problema de legitimación que se ha venido produciendo. Y, finalmente, el Administrador, que ha de ser designado por la Junta y es amovible, sea o no miembro de ella, ha de actuar siempre en dependencia de la misma, sin perjuicio de cumplir en todo caso las obligaciones que directamente se le imponen.

Por otra parte se ha dado a esto una cierta flexibilidad para que el número de estas personas encargadas de la representación y gestión sea mayor o menor según la importancia y necesidad de la colectividad.

Por último, debe señalarse que la economía del sistema establecido tiene interesantes repercusiones en cuanto afecta al Registro de la Propiedad y exige una breve reforma en la legislación hipotecaria. Se ha partido, en un afán de claridad, de la conveniencia de agregar dos párrafos al artículo 8 de la vigente Ley Hipotecaria, el cuarto y el quinto, que sancionan, en principio, la posibilidad de la inscripción del edificio en su conjunto, sometido al régimen de propiedad horizontal, y al mismo tiempo la del piso o local como finca independiente con folio registral propio.

El número cuarto del mencionado artículo 8 prevé la hipótesis normal de constitución del régimen de propiedad horizontal, es decir, la construcción de un edificio por un titular que lo destine precisamente a la enajenación de pisos,

§1 y el caso, menos frecuente, de que varios propietarios de un edificio traten de salir de la indivisión de mutuo acuerdo, o construyan un edificio con ánimo de distribuirlo, «ab initio», entre ellos mismos, transformándose en propietarios singulares de apartamentos o fracciones independientes. A título excepcional, y con el mismo propósito de simplificar los asuntos, se permite inscribir a la vez la adjudicación concreta de los repetidos apartamentos a favor de sus respectivos titulares, siempre que así lo soliciten todos ellos.

Y el número quinto del mismo artículo 8 permite crear el folio autónomo e independiente de cada piso o local, siempre que consten previamente inscritos el inmueble y la constitución del régimen de propiedad horizontal.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas, dispongo:

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil (1), 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 (2).

Art. 2. 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

(1) Véase el mencionado artículo en el parágrafo 2 de esta obra.

(2) Artículo redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros. § 1

c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley (3).

CAPÍTULO II

DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES (4)

Art. 3. En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde al dueño de cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado (5).

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes (6).

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime (7).

(3) Artículo redactado de conformidad con la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril). Véase el artículo 24 de esta Ley.

(4) Rúbrica redactada conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

(5) Véanse los artículos 399 del Código Civil (§ 2) y 107.11 de la Ley Hipotecaria (§ 3).

(6) Véanse los artículos 392 y 394 del Código Civil (§ 2).

(7) Véanse los artículos 5, párrafo segundo; 8, párrafo segundo, y 9.1.e), de esta Ley.

§1 Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad (8).

Art. 4. La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta Ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario pro indiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios (9).

Art. 5. El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos, al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria (10) y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

(8) Véase el artículo 396 del Código Civil (§ 2).

(9) Véanse los artículos 400 y siguientes del Código Civil (§ 2).

(10) Véase el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, que figura como parágrafo 3.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución (11). **§ 1**

Art. 6. Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración (12).

Art. 7. 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 perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad (13).

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador (14).

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

(11) Sobre adaptación de estatutos a la presente Ley, véase la disposición transitoria 1.ª de la misma, así como sus artículos 14.d) y 17.1.ª y la disposición final única.2 de la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

(12) Véanse el artículo 17 de esta Ley y el último párrafo del artículo 396 del Código Civil (§ 2).

(13) Véase el artículo 12 de esta Ley.

(14) Véase el artículo 397 del Código Civil (§ 2).

§1 Si el infractor persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario (15).

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento (16).

Art. 8. Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte.

En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo 5, sin alteración de las cuotas de los restantes.

(15) Párrafo redactado conforme a la disposición final 1.ª.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero («BOE» núm. 7, de 8 de enero), de Enjuiciamiento Civil. Véanse sus artículos 399 a 436.

(16) Artículo redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

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

§ 1

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización (17).

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores (18).

(17) Véanse el artículo 21 de esta Ley y el artículo 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre («BOE» núm. 266, de 6 de noviembre), de Ordenación de la Edificación.

(18) Véanse los artículos 32 del mencionado Estatuto de los Trabajadores, cuyo texto refundido ha sido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, 395 del Código Civil (§ 2) y 194 de la Ley Hipotecaria.

§1 El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad

El artículo 16 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, dispone:

«Art. 16. *Los propietarios y los usuarios.*—1. Son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente.

2. Son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada.»

que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su §1
último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales (19).

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos

(19) Véanse el artículo 21 y la disposición adicional de la presente Ley.

§1 en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley (20).

Art. 10. 1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad (21).

(20) Artículo redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

(21) El artículo 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, dispone:

«Art. 111. *Obras e instalaciones necesarias para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.*—1. La Administración competente puede ordenar, en la forma, los términos y plazos que establezca la legislación aplicable, la realización de obras de mejora hasta el importe máximo del deber legal, además de por motivos turísticos y culturales recogidos en la legislación aplicable, en el supuesto de que la construcción o el edificio de que se trate quede afectado por un programa, plan o cualquier otro instrumento legal de rehabilitación de viviendas aprobado y en vigor, y se refieran a obras que sirvan para garantizar los derechos reconocidos por ley a las personas, especialmente las que padezcan alguna discapacidad, o vengan impuestas por normas legales sobrevenidas por razones de seguridad, adecuación de instalaciones y servicios mínimos, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de cualquier tipo y las necesarias para reducir los consumos de agua y energía.

La aprobación de los programas, planes e instrumentos y la orden de ejecución de las obras, aludidos en el párrafo anterior, comportan la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.

2. Las obras a que se refiere el apartado anterior tienen, a los efectos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, el carácter de necesarias que deben ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, no siéndoles de aplicación las reglas del artículo 17 de dicha Ley y debiéndose limitar el acuerdo de la Junta correspondiente a la distribución de la derrama pertinente y la determinación de los términos de su abono.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios que forman parte de la comunidad tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el 33 por ciento de sus ingresos anuales.

3. La conformidad o autorización administrativas del proyecto técnico de cualquiera de las obras de mejora a que se refiere el apartado primero o, en su caso, la orden administrativa de ejecución de éstas determina la afectación real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afectación real se hace constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la inscripción de dominio, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afectación real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

4. La ocupación de elementos comunes del edificio o el complejo inmobiliario privado por obras e instalaciones de rehabilitación a que se refiere este artículo no requiere el consentimiento ni de los propietarios integrantes de la comunidad correspondiente o de esta última en el primer caso, ni de las comunidades integrantes de la agrupación de las comunidades en el caso del complejo inmobiliario.

5. La ocupación de aquellas partes de pisos o locales de edificios destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal que sea indispensable para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, estén previstos en planes, programas o instrumentos de rehabilitación y, en todo caso, el de ascensor, se declara necesaria para su expropiación en beneficio de la correspondiente comunidad de propietarios o agrupación de éstas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.

b) Quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

6. La ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público, que sea indispensable para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, estén previstos en planes, programas o instrumentos de rehabilitación y, en todo caso, el de ascensor, se declara causa suficiente para su desclasificación y, en su caso, desafectación y enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.

b) Quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para espacios libres y dotaciones públicas, así como la funcionalidad del dominio público, en los casos en que se trate de la ocupación de cualquiera de los espacios citados.

La ocupación de suelo por las instalaciones del ascensor, tales como vestíbulos, descansillos y acceso a viviendas derivados de la instalación, así como del subsuelo y vuelo correspondientes, objeto de la desclasificación como espacio libre y, en su caso, desafectación del dominio público a que se refiere el párrafo anterior, no es computable en ningún caso a efectos del volumen edificable ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o la vía pública.»

Y los artículos 17 a 22 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, establecen:

«Medidas para el fomento de las actuaciones de rehabilitación

Art. 17. *Actuaciones de rehabilitación.*–1. A los efectos de este Real Decreto-ley, el término rehabilitación engloba las siguientes actuaciones:

a) Las de conservación, entendiéndose por tales las reparaciones y obras precisas para mantener un inmueble en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, que serán exigibles en los términos establecidos en la legislación aplicable.

b) Las de mejora, entendiéndose por tales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, las que se realicen por motivos turísticos o culturales o, en general, por motivos de calidad y sostenibilidad del medio urbano, cuando los inmuebles formen parte de un plan, programa o instrumento legal de rehabilitación previamente aprobado, y cuyo fin sea garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad, reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de todo tipo y de agua y energía, y, en particular, que se cumplan todos o algunos de los requisitos básicos relacionados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

c) Las de regeneración urbana, entendiéndose por tales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Economía Sostenible, las que se desarrollen en ámbitos urbanos vulnerables, obsoletos o degradados, alcanzando tanto a la urbanización y a las dotaciones, como a los edificios, y tengan como finalidad el cumplimiento de los principios de cohesión territorial y social, eficiencia energética y complejidad funcional al servicio de un medio urbano sostenible. Cuando se refieran exclusivamente a la rehabilitación de edificios, estas actuaciones consistirán en realizar las obras necesarias para lograr los fines propios de las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano a que se refiere la letra anterior.

Tendrán carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria, formulada a través del planeamiento urbanístico o por medio de un instrumento específico.

2. Las actuaciones de rehabilitación que afecten solamente a edificios podrán incluir también los espacios comunes privativos vinculados a los mismos.

Art. 18. *Realización de las actuaciones de conservación, mejora y regeneración.*–1. Las actuaciones de conservación, mejora y regeneración podrán imponerse por la Administración competente cuando concurren las condiciones previstas para cada una de ellas en el presente Real Decreto-ley y en el resto de legislación aplicable, en cuyo caso les será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 111 de la Ley de Economía Sostenible.

En particular, las actuaciones de regeneración urbana exigirán que la Administración competente delimite el correspondiente ámbito, que podrá ser continuo o discontinuo, así como de mera rehabilitación edificatoria, pudiendo incluirse en este ámbito intervenciones de demolición, renovación o sustitución de viviendas o edifi-

cios completos, siempre que no afecten a más del 50% de los edificios, de las viviendas o de la edificabilidad.

En estos casos, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, siéndoles de aplicación el régimen de las actuaciones de urbanización o de dotación que les corresponda.

2. En aplicación de lo dispuesto en la Ley de Suelo y en el resto de la normativa aplicable, estarán obligados a la realización de las actuaciones a que se refiere este artículo y hasta donde alcance el deber legal de conservación, los siguientes sujetos:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato. En ausencia de éste, o cuando no se contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a unos u otros, en función del carácter o no de reparaciones menores que tengan tales deberes, motivadas por el uso diario de instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el registro relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de propietarios, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

3. Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente.

Art. 19. *Sujetos legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación.*—1. Están legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, en los términos dispuestos en este Real Decreto-ley, además de las Administraciones Públicas competentes, las comunidades y agrupaciones —forzosas o voluntarias— de propietarios, las cooperativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, las empresas, entidades o sociedades que intervengan a cualquier título en dichas operaciones, y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos.

2. Los sujetos a que se refiere este artículo podrán agruparse en asociaciones administrativas con los siguientes fines:

a) Participar en el proceso de planificación o programación de la actuación.
b) Elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes proyectos, planes o programas.

c) Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, públicos o privados, la gestión de las obras de mejora y regeneración urbana o, en su caso, participar en una u otra en la forma que se convenga con el responsable de la gestión.

3. La participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación se producirá, siempre que sea posible, en régimen de justa distribución de beneficios, incluidas las ayudas públicas y cargas.

Art. 20. *Actuaciones a cargo de comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios y cooperativas de rehabilitación.*—1. Las comunidades y las agrupaciones de comunidades de propietarios podrán, previo acuerdo válidamente adoptado conforme a la legislación de propiedad horizontal:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento de los deberes de conservación, mejora y regeneración, así como con la participación en la ejecución de actuaciones aisladas o conjuntas, continuas o discontinuas, que correspondan.

b) Constituir un fondo de conservación, mejora y regeneración, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

c) Ser beneficiarias directas de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

d) Otorgar por sí solas escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria o de regeneración urbana en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

e) Agruparse voluntariamente para formar entes asociativos de gestión de actuaciones de rehabilitación, los cuales pueden ser habilitados al efecto por las Administraciones Públicas actuantes.

f) Actuar, en el seno de los procedimientos de gestión para la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

2. Será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior a las cooperativas que se constituyan con el objeto de ejecutar o participar en la ejecución de actuaciones de rehabilitación.

3. Los planes y programas de actuaciones de mejora y regeneración urbana podrán imponer, a efectos de su ejecución, la agrupación forzosa de las comunidades o agrupaciones de comunidades de propietarios existentes en su ámbito de aplicación.

Art. 21. *Obligatoriedad de la inspección técnica de edificios.*—1. Los edificios con una antigüedad superior a 50 años, salvo que las Comunidades Autónomas fijen distinta antigüedad en su normativa, destinados preferentemente a uso residencial situados en los municipios señalados en la disposición adicional tercera, deberán ser objeto, en función de su antigüedad, de una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación, y que cumpla, como mínimo, los siguientes requisitos:

2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad (22), o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. § 1

Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las sub-

a) Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.

b) Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.

2. Las actuaciones contenidas en este artículo se aplicarán en la forma, plazos y condiciones que regulen las Comunidades Autónomas. Los Municipios podrán establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.

3. Las inspecciones realizadas por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

Art. 22. *Efectos de la inspección.*—Cuando de la inspección realizada resulten deficiencias, la eficacia del documento acreditativo de la misma, a los efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación a que se refiere el artículo 9 de la Ley de Suelo, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el tiempo señalado al efecto.»

(22) Véase el Real Decreto 1414/2006, de 1 de diciembre («BOE» núm. 300, de 16 de diciembre), por el que se determina la consideración de persona con discapacidad a los efectos de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Por su parte, la disposición adicional octava de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, dispone:

«Disposición adicional octava. *Ayudas a las comunidades de propietarios para mejoras de accesibilidad.*

La Administración General del Estado establecerá, en el marco de las políticas oficiales de promoción de la vivienda, líneas de ayudas dirigidas a las comunidades de propietarios para la realización de actuaciones y obras de accesibilidad que se orienten a la mejora de la calidad de vida de personas con discapacidad y de las personas mayores.»

§ 1 venciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en elementos comunes, supere el treinta y tres por ciento de sus ingresos anuales.

3. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

4. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje (23) o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley.

5. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales (24).

Art. 11. 1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarsele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal (25).

(23) Véase el Real Decreto 1417/2006, de 1 de diciembre («BOE» núm. 297, de 13 de diciembre), por el que se establece el sistema arbitral para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad por razón de discapacidad.

(24) Artículo redactado de conformidad con la Ley 51/2003, de 2 de diciembre («BOE» núm. 289, de 3 de diciembre), de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, salvo el apartado 2, que ha sido redactado de acuerdo con la Ley 26/2011, de 1 de agosto.

(25) Conforme a la disposición adicional 17.ª de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre («BOE» núm. 311, de 23 de diciembre), de Presupuestos Generales del

3. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

4. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

5. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras (26).

Art. 12. La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos (27).

Art. 13. 1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a) La Junta de propietarios.
- b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c) El secretario.
- d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

Estado para el año 2011, el tipo de interés legal del dinero hasta el 31 de diciembre del año 2011 queda establecido en el 4 por 100.

(26) Artículo redactado conforme a la Ley 51/2003, de 2 de diciembre («BOE» núm. 289, de 3 de diciembre), excepto el apartado 3, que lo ha sido de acuerdo con la Ley 26/2011, de 1 de agosto («BOE» núm. 184, de 2 de agosto).

(27) Artículo redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

Véanse los artículos 5 y 17.1.ª de esta Ley.

§1 2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo (28). El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3.^a, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudirse al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico (29).

(28) Véase lo dispuesto en el artículo 14 de esta Ley.

(29) Véase el artículo 14 de la presente Ley.

7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria (30).

8. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos (31).

Art. 14. Corresponde a la Junta de propietarios:

a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.

b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes (32).

c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c) (33).

d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior (34).

e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común (35).

Art. 15. 1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario (36).

(30) Véase el artículo 14 de esta Ley.

(31) El presente artículo figura conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

Véase el citado artículo 398 del Código Civil, en el párrafo 2.

(32) Véanse los artículos 9.1.e) y f), 16.1, 20.b) y 21.1 de esta Ley.

(33) Véase el artículo 11 de la presente Ley.

(34) Véanse los artículos 5 y 6 de esta Ley.

(35) Artículo redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» número 84, de 8 de abril).

(36) Véanse los artículos 162, 184 y 267 del Código Civil.

§1 Si algún piso o local perteneciese pro indiviso a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla 1.^a del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora (37).

2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley (38).

Art. 16. 1. La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

2. La convocatoria de las juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

(37) Sobre usufructo, véanse los artículos 467 y siguientes del Código Civil.

(38) Artículo redactado de conformidad con la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum.

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente, aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan (39).

Art. 17. Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas (40):

1.^a La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

(39) Artículo redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

Respecto al cómputo de plazos, véase el artículo 5 del Código Civil.

(40) Véase el artículo 398 del Código Civil (§ 2). Véase, asimismo el artículo 111 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, transcrito en nota al artículo 10.1 de la presente Ley.

§1 El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá 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 arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente 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, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta ley, la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación (41).

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios (42).

(41) Véase la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (§ 5).

(42) Norma 1.^a redactada conforme a la Ley 51/2003, de 2 de diciembre («BOE» núm. 289, de 3 de diciembre).

2.^a La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero (43), o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad, que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. §1

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común (44).

3.^a Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradic-

(43) Figura como parágrafo 9.

(44) Véase el artículo 10 de esta Ley.

§1 tores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas (45).

Art. 18. 1. Los acuerdos de la Junta de propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con

(45) Artículo redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril), con la salvedad que se indica.

carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios (46). **§ 1**

Art. 19. 1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

- a) La fecha y el lugar de celebración.
- b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- e) El orden del día de la reunión.
- f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión, o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse

(46) Artículo redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

§ 1 antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones (47).

Art. 20. Corresponde al administrador (48):

a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta (49).

Art. 21. 1. Las obligaciones a que se refieren los apartados *e)* y *f)* del artículo 9 deberán cumplirse por el propieta-

(47) Artículo redactado de conformidad con la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

(48) Véanse los artículos 13.5 y 6 y 14.a) de la presente Ley; el Real Decreto 1612/1981, de 19 de junio («BOE» núm. 182, de 31 de julio), por el que se autoriza la constitución de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y del Consejo General de Colegios, y el Real Decreto 1837/2008, de 8 de noviembre («BOE» núm. 280, de 20 de noviembre), por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español la Directiva 2005/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de septiembre de 2005, y la Directiva 2006/100/CE, del Consejo, de 20 de noviembre de 2006, relativas al reconocimiento de cualificaciones profesionales, así como a determinados aspectos del ejercicio de la profesión de abogado.

(49) Artículo redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

rio de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados §1 por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la Junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio (50).

2. La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.

3. A la cantidad que se reclame en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

4. Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente.

En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.

5. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

6. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los lími-

(50) Véanse los artículos 812 a 818 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, dedicados a la regulación del proceso monitorio.

§1 tes establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atiende el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva (51).

Art. 22. 1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda (52).

Art. 23. El régimen de propiedad horizontal se extingue:

1.º Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50 por 100 del valor de la finca al

(51) Artículo redactado conforme a la disposición final 1.ª 2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero («BOE» núm. 7, de 8 de enero), de Enjuiciamiento Civil.

Téngase en cuenta la disposición transitoria única de la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril) que establece que las normas contenidas en este artículo no serán aplicables a los procesos judiciales ya iniciados de acuerdo con la legislación anteriormente vigente, los cuales continuarán tramitándose con arreglo a ésta hasta su conclusión.

(52) Artículo añadido por la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro. § 1

2.º Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias (53).

CAPÍTULO III (54)

DEL RÉGIMEN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS

Art. 24. 1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso, quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Jun-

(53) El presente artículo 23 se corresponde, con su misma redacción, con el anterior artículo 21.

(54) Capítulo añadido por la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

§1 tas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.

Única. 1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1.f) se ajustará a las siguientes reglas:

a) El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la Junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente disposición.

Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su primer presupuesto ordinario.

b) En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.

c) Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.

2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de conservación y reparación de la finca permitidos por la presente Ley se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior (55).

(55) Disposición adicional añadida por Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

Primera. La presente Ley regirá todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma.

En el plazo de dos años a contar desde la publicación de esta Ley en el «Boletín Oficial del Estado», las comunidades de propietarios deberán adaptar sus estatutos a lo dispuesto en ella en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos (56).

Transcurridos los dos años, cualquiera de los propietarios podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición por el procedimiento señalado en la norma 2.^a del artículo 16 (57).

Segunda. En los actuales estatutos reguladores de la propiedad por pisos, en los que esté establecido el derecho de tanteo y retracto en favor de los propietarios, se entenderán los mismos modificados en el sentido de quedar sin eficacia tal derecho, salvo que, en nueva Junta, y por mayoría que represente, al menos, el 80 por 100 de los titulares, se acordare el mantenimiento de los citados derechos de tanteo y retracto en favor de los miembros de la comunidad (58).

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Ley.

(56) Téngase en cuenta el apartado 2 de la disposición final única de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, que dispone:

«2. Los estatutos de las comunidades de propietarios se adaptarán, en el plazo de un año, a lo dispuesto en la presente Ley.»

(57) En la actualidad y conforme a las modificaciones introducidas por la Ley 8/1999, de 6 de abril, la norma 2.^a del artículo 16 citado se corresponde con la norma 3.^a del artículo 17.

(58) Véase el artículo 396 del Código Civil, en el párrafo 2.

LEGISLACIÓN GENERAL

§ 2 CÓDIGO CIVIL DE 24 DE JULIO DE 1889

(«Gaceta de Madrid» núm. 206, de 25 de julio de 1889)

[.....]

LIBRO II

De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones

[.....]

TÍTULO III

De la comunidad de bienes

Art. 392. Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.

Art. 393. El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas (1).

(1) Véase el artículo 3.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (§ 1).

§ 2 Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

Art. 394. Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.

Art. 395. Todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio (2).

Art. 396. Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de ante-

(2) Véase el artículo 9.e) y f) de la Ley de Propiedad Horizontal (§ 1).

nas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto (3).

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados (4).

Art. 397. Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos (5).

Art. 398. Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.

Si no resultare mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el Juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador (6).

(3) Véanse la disposición transitoria 2.ª de la Ley de Propiedad Horizontal (§ 1); los artículos 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre («BOE» núm. 282, de 25 de noviembre), de Arrendamientos Urbanos; los artículos 249.1.7.º, 251.3.º 4 y 266.3.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y los artículos 1.506 a 1.522, 1.524 y 1.525 de este Código Civil.

(4) Artículo redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

Véase el artículo 218 del Reglamento Hipotecario (§ 4).

(5) Véase el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal (§ 1).

(6) Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (§ 1).

§2 Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.

Art. 399. Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad (7).

Art. 400. Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.

Esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.

Art. 401. Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina.

Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitieran, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo 396 (8).

Art. 402. La división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, o por árbitros o amigables componedores, nombrados a voluntad de los partícipes.

En el caso de verificarse por árbitros o amigables componedores, deberán formar partes proporcionales al derecho de

(7) Artículo 3.a) de la Ley de Propiedad Horizontal (§ 1).

(8) Conforme determina el apartado 2 de la disposición adicional única de la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril), este párrafo, modificado por el artículo 1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, permanece en vigor con su redacción actual.

Véase el artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal (§ 1).

cada uno, evitando en cuanto sea posible los suplementos a §2 metálico.

Art. 403. Los acreedores o cesionarios de los partícipes podrán concurrir a la división de la cosa común y oponerse a la que se verifique sin su concurso. Pero no podrán impugnar la división consumada, excepto en caso de fraude, o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedirla, y salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez.

Art. 404. Cuando la cosa fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio.

Art. 405. La división de una cosa común no perjudicará a tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre u otros derechos reales que le pertenecieren antes de hacer la partición. Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad.

Art. 406. Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de la herencia.

[.....]

LEGISLACIÓN HIPOTECARIA

§ 3 DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 (JUSTICIA), POR EL QUE SE APRUEBA LA NUEVA REDACCIÓN OFICIAL DE LA LEY HIPOTECARIA

(«BOE» núms. 58 y 59, de 27 y de 28 de febrero de 1946; rectificación en «BOE» núm. 73, de 14 de marzo)

[.....]

LEY HIPOTECARIA

[.....]

TÍTULO II

De la forma y efectos de la inscripción

[.....]

Art. 8. Cada finca tendrá desde que se inscriba por vez primera un número diferente y correlativo.

Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial.

Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:

1.º El territorio, término redondo o lugar de cada foral en Galicia o Asturias, siempre que reconozcan un solo dueño

§3 directo o varios pro indiviso, aunque esté dividido en suertes o porciones, dadas en dominio útil o foro a diferentes colonos, si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término.

Se estimará único el señorío directo para los efectos de la inscripción, aunque sean varios los que, a título de señores directos, cobren rentas o pensiones de un foral o lugar, siempre que la tierra aforada no se halle dividida entre ellos por el mismo concepto.

2.º Toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí.

3.º Las fincas urbanas y edificios en general, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno (1).

4.º Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada.

En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo escrito en letra, y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados.

Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad.

(1) Conforme determina el apartado 2 de la disposición adicional única de la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril), este párrafo modificado por el artículo 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, permanece en vigor con su redacción actual.

Sobre inscripción de fincas afectadas por los planes de urbanismo, véanse los artículos 51 al 53 de la Ley del Suelo, aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio («BOE» núm. 154, de 26 de junio).

Véase, asimismo, el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio («BOE» núm. 175, de 23 de julio), por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales (2). **§3**

5.º Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen (3).

[.....]

TÍTULO V

De las hipotecas

Sección 1.ª De la hipoteca en general

[.....]

Art. 107. Podrán también hipotecarse:

[.....]

11. Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal inscritos conforme a lo que determina el artículo 8 (4).

[.....]

(2) Este número ha sido adicionado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Respecto a su vigencia, véase lo indicado en nota 1 a este mismo artículo.

(3) El presente número ha sido adicionado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Respecto a su vigencia, véase lo indicado en nota 1 a este mismo artículo.

Véanse los artículos 107.11 de este Decreto, y 218 y 415 del Reglamento Hipotecario (§ 4).

(4) Este número figura redactado conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Respecto a su vigencia, véase lo indicado en nota 1 al artículo 8 de esta Ley.

Véase el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario (§ 4).

§ 4 DECRETO DE 14 DE FEBRERO DE 1947 (JUSTICIA), POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO HIPOTECARIO

(«BOE» núm. 106, de 16 de abril de 1947; corrección de erratas en «BOE» núm. 143, de 23 de mayo)

[.....]

REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA

[.....]

TÍTULO PRIMERO

Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción

[.....]

BIENES Y DERECHOS INSCRIBIBLES Y TÍTULOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN

[.....]

Art. 16.

[.....]

2. El derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo

suyas las edificaciones resultantes, que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas del apartado 3.º del artículo 8 de la Ley y sus concordantes. En la inscripción se hará constar: §4

a) Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento.

b) *Determinación concreta del número máximo de plantas a construir* (1).

c) *El plazo máximo para el ejercicio del derecho de vuelo, que no podrá exceder de diez años* (2).

d) Las normas de régimen de comunidad, si se señalaren, para el caso de hacer la construcción (3).

[.....]

TÍTULO V

De las hipotecas

Sección 1.ª De la hipoteca en general

[.....]

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

[.....]

Art. 218. Cuando los diferentes pisos o departamentos de una casa pertenezcan a diversos propietarios, conforme a lo establecido en el artículo 396 del Código Civil (4), podrán acordar los dueños de aquéllos la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de la finca, sin que sea necesaria la previa distribución entre los pisos.

(1) Letra declarada nula por Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 31 de enero de 2001 («BOE» núm. 79, de 2 de abril).

(2) Párrafo declarado nulo por Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 24 de febrero de 2000 («BOE» núm. 98, de 24 de abril).

(3) Este artículo figura redactado conforme al Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre («BOE» núm. 233, de 29 de septiembre).

(4) Véase el mencionado artículo en el parágrafo 2 de esta obra.

§4 Esta hipoteca se inscribirá en la forma siguiente:

a) Si los pisos estuvieren inscritos bajo el mismo número que la casa a que pertenezcan, se inscribirán en el mismo número de ésta.

b) Si la casa estuviera inscrita en su conjunto y, además e independientemente, lo estuvieren bajo número diferente, todos los pisos o departamentos de la misma, se hará una inscripción extensa de la hipoteca en el mismo número que tenga la casa en el Registro, e inscripciones concisas en el número que corresponda a cada piso.

c) Si estuvieren inscritos los pisos separadamente, pero no el edificio en su conjunto, se practicará la inscripción extensa en el número que corresponda a cualquiera de aquéllos, extendiéndose las inscripciones concisas en los demás.

El acreedor hipotecario sólo podrá hacer efectivo su derecho en estos casos, dirigiéndose contra la totalidad del edificio.

[.....]

TÍTULO IX

Del modo de llevar los Registros

[.....]

DILIGENCIA DE LOS LIBROS DE ACTAS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS (5)

Art. 415. En las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios a que sea aplicable el artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (6), los libros de actas de las juntas serán diligenciados con arreglo a las siguientes reglas:

1.^a Los libros deberán diligenciarse necesariamente antes de su utilización.

(5) Epígrafe introducido por el Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre («BOE» núm. 303, de 18 de diciembre).

(6) En la actualidad artículo 19 de la citada Ley, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 8/1999, de 6 de abril («BOE» núm. 84, de 8 de abril).

No podrá diligenciarse un nuevo libro mientras no se acredite la íntegra utilización del anterior. En caso de pérdida o extravío del libro anterior, podrá diligenciarse un nuevo libro siempre que el presidente o el secretario de la comunidad afirme, bajo su responsabilidad, en acta notarial o ante el Registrador, que ha sido comunicada la desaparición o destrucción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la substracción.

2.^a Será competente para la diligencia el Registrador de la Propiedad en cuyo distrito radique el inmueble sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal.

3.^a La solicitud de la diligencia se efectuará mediante instancia en la que se expresarán:

a) Las menciones de identidad del solicitante y la afirmación de que actúa por encargo del presidente de la comunidad.

b) Las menciones que identifiquen a la respectiva comunidad de propietarios y, en su caso, los datos de su identificación registral.

c) Las fechas de la apertura y cierre del último libro de actas. No serán necesarias estas circunstancias si el solicitante afirma, bajo su responsabilidad, que no ha sido antes diligenciado ningún otro libro.

Todas las hojas del libro que se presente para diligenciar habrán de estar numeradas con caracteres indelebles. El libro podrá ser de hojas móviles.

4.^a Presentada la instancia y el libro, se practicará en el Diario el correspondiente asiento. En el asiento se harán constar la fecha de la presentación y la identificación del solicitante y de la comunidad de propietarios.

5.^a La diligencia será extendida en la primera hoja con expresión de la fecha, datos de identificación de la comunidad –incluyendo, en su caso, los datos registrales–, número que cronológicamente corresponda al libro dentro de los diligenciados por el Registrador en favor de la comunidad, número de hojas de que se componga y que todas ellas tienen el sello del Registrador, indicándose el sistema de sellado. La diligencia será firmada por el Registrador. En el

§ 4 caso de que haya sido diligenciado un nuevo libro sin haberse presentado el libro anterior por alegarse que se ha extraviado o perdido, en la diligencia se expresará esta circunstancia y que en el anterior, aunque aparezca, no podrán extenderse nuevas actas.

El sello del Registrador se pondrá mediante impresión o estampillado, perforación mecánica o por cualquier otro procedimiento que garantice la autenticidad de la diligencia.

Si los libros se componen de hojas móviles habrá de hacerse constar con caracteres indelebles en todas ellas, además del sello, la fecha, a no ser que se emplee un procedimiento de sellado que garantice que cada una de las hojas pertenece al libro diligenciado.

6.^a El Registrador practicará la diligencia dentro de los cinco días siguientes a la solicitud realizada en debida forma, o de los quince días si existiere justa causa.

Contra la denegación cabe recurso directamente durante quince días hábiles ante la Dirección General.

7.^a Practicada la diligencia, se pondrá en el folio abierto en el libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, nota marginal expresiva del número de orden del libro diligenciado, hojas de que se compone y, en su caso, que se expide en sustitución de uno anterior desaparecido. De no estar inscrita la comunidad, se consignarán estos datos en un libro-fichero, que podrá llevarse por medios informáticos.

Practicada o denegada la diligencia, se extenderán seguidamente las oportunas notas de despacho al pie de la instancia y al margen del asiento de presentación.

Transcurridos seis meses desde la presentación del libro sin que fuera retirado, el Registrador procederá a su destrucción, haciéndolo constar así en el folio del edificio o conjunto o, en su defecto, en el libro-fichero y, además, al pie de la instancia y del asiento de presentación (7).

[.....]

(7) Artículo redactado conforme al Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre («BOE» núm. 303, de 18 de diciembre).

ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

§ 5 LEY 15/1995, DE 30 DE MAYO (JEFATURA DEL ESTADO), SOBRE LÍMITES DEL DOMINIO SOBRE INMUEBLES PARA ELIMINAR BARRE- RAS ARQUITECTÓNICAS A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

(«BOE» núm. 129, de 31 de mayo de 1995)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 49 de la Constitución Española establece como uno de los principios que han de regir la política social y económica de los poderes públicos, el de llevar a cabo una política de integración de las personas con discapacidad amparándolas especialmente para el disfrute de los derechos que el título I otorga a todos los ciudadanos. Entre estos derechos, el artículo 47 consagra el de disfrutar de una vivienda digna y adecuada. En consonancia con ambos preceptos constitucionales, la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, se ocupa de la movilidad y de las barreras arquitectónicas.

Dentro de este marco constitucional, y haciendo uso de la facultad que el artículo 33 de la Constitución le concede de delimitar el contenido del derecho de propiedad, en atención a su función social, el legislador ha dado ya buena muestra de su decidida voluntad de facilitar la movilidad de las personas minusválidas mediante la progresiva eliminación de

§5 las barreras arquitectónicas. En esta línea, cabe citar la Ley 3/1990, de 21 de junio, que modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, suavizando el régimen de adopción de acuerdos por las juntas de propietarios para la realización de obras de supresión de barreras arquitectónicas, y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que en su artículo 24 faculta a los arrendatarios con minusvalía a efectuar reformas en el interior de la vivienda para mejorar su habitabilidad.

La presente Ley pretende dar un paso más en este camino, ampliando el ámbito de la protección y estableciendo un procedimiento que tiene como objetivo, que el interesado y el propietario o la comunidad o mancomunidad de propietarios lleguen a un acuerdo sobre la forma de ejecución de las obras de adaptación.

Artículo 1. 1. La presente Ley tiene por objeto, de acuerdo con la función social que ha de cumplir la propiedad, hacer efectivo a las personas minusválidas el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de conformidad con los artículos 47 y 49 de la Constitución Española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos (1).

2. Las obras de adecuación de fincas urbanas ocupadas por personas minusválidas que impliquen reformas en su interior, si están destinadas a usos distintos del de la vivienda, o modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comuni-

(1) La citada Ley ha sido publicada en el «Boletín Oficial del Estado» núm. 103, de 30 de abril de 1982.

Véanse sus artículos 54 a 61.

Véase, asimismo, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre («BOE» núm. 289, de 3 de diciembre), de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

cación con el exterior, se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la presente Ley. §5

3. Los derechos que esta Ley reconoce a las personas con minusvalía física podrán ejercitarse por los mayores de setenta años sin que sea necesario que acrediten su discapacidad con certificado de minusvalía.

Art. 2. 1. Serán beneficiarios de las medidas previstas en la presente Ley quienes, padeciendo una minusvalía de las descritas en el artículo siguiente, sean titulares de fincas urbanas en calidad de propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, o sean usuarios de las mismas.

2. A los efectos de esta Ley se considera usuario al cónyuge, a la persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, y a los familiares que con él convivan.

Igualmente, se considerarán usuarios a los trabajadores minusválidos vinculados por una relación laboral con el titular.

3. Quedan exceptuadas del ámbito de aplicación de esta Ley las obras de adecuación del interior de las viviendas instadas por los arrendatarios de las mismas que tengan la condición de minusválidos o que convivan con personas que ostenten dicha condición en los términos del artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se registrarán por ésta (2).

Art. 3. 1. Los titulares y usuarios a los que se refiere el artículo anterior tendrán derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación de la finca urbana y de los

(2) El mencionado artículo 24 de la Ley de Arrendamientos Urbanos dispone:

«24. *Arrendatarios con minusvalía.*—1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan.

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.»

Véase la disposición adicional única de esta Ley.

§5 accesos a la misma desde la vía pública (3), siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Ser el titular o el usuario de la vivienda minusválido con disminución permanente para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas.

b) Ser necesarias las obras de reforma en el interior de la finca urbana o en los pasos de comunicación con la vía pública para salvar barreras arquitectónicas, de modo que se permita su adecuado y fácil uso por minusválidos, siempre que las obras no afecten a la estructura o fábrica del edificio, que no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y que sean razonablemente compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

2. El cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo anterior se acreditará mediante las correspondientes certificaciones oficiales del Registro Civil o de la autoridad administrativa competente. La certificación de la condición de minusválido será acreditada por la Administración competente.

Art. 4. 1. El titular o, en su caso, el usuario notificará por escrito al propietario, a la comunidad o a la mancomunidad de propietarios, la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía. Se acompañará al escrito de notificación las certificaciones a que se refiere el artículo anterior, así como el proyecto técnico detallado de las obras a realizar.

2. En el caso de que el usuario sea trabajador minusválido por cuenta ajena y las obras hayan de realizarse en el interior del centro de trabajo, la notificación a que se refiere el párrafo anterior se realizará, además, al empresario.

Art. 5. En el plazo máximo de sesenta días, el propietario, la comunidad o la mancomunidad de propietarios y, en su caso, el empresario comunicarán por escrito al solicitante

(3) Véase la norma 1.ª del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (§ 1).

su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras; también podrán proponer las soluciones alternativas que estimen pertinentes. En este último supuesto, el solicitante deberá comunicar su conformidad o disconformidad con anterioridad al ejercicio de las acciones previstas en el artículo siguiente.

Transcurrido dicho plazo sin efectuar la expresada comunicación, se entenderá consentida la ejecución de las obras de adecuación, que podrán iniciarse una vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas.

La oposición comunicada fuera de plazo carecerá de eficacia y no impedirá la realización de las obras.

Art. 6. 1. Comunicada en el tiempo y forma señalados la oposición a la ejecución de las obras de adecuación, o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil.

El procedimiento se sustanciará por los trámites del juicio verbal (4).

Acreditados los requisitos establecidos en la presente Ley, mediante las oportunas certificaciones, el juez dictará sentencia reconociendo el derecho a ejecutar las obras en beneficio de las personas discapacitadas, pudiendo, no obstante, declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la parte demandada.

2. Las sentencias dictadas en estos juicios verbales serán recurribles conforme al régimen establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la única salvedad de que el recurso de apelación se interpondrá en un solo efecto (5).

Art. 7. Los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes correrán a cargo del solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener, de conformidad con la legislación vigente.

(4) Véanse los artículos 437 a 447 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

(5) Véanse los artículos 451 a 467 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000.

§5 Las obras de adecuación realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana.

No obstante, en el caso de reformas en el interior, el propietario podrá exigir su reposición al estado anterior.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única. Las obras de adaptación en el interior de las viviendas, que pretendan realizar los usufructuarios con minusvalías y las personas mayores de setenta años sean o no minusválidas, se someterán al régimen previsto en el artículo 24 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución y será de aplicación en defecto de las normas dictadas por las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias en materia de Derecho civil, foral o especial, de conformidad con lo establecido en los Estatutos de Autonomía.

INFORMACIÓN EN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

§ 6 REAL DECRETO 515/1989, DE 21 DE ABRIL (SANIDAD Y CONSUMO), SOBRE PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN CUANTO A LA INFORMACIÓN A SUMINISTRAR EN LA COM- PRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

(«BOE» núm. 117, de 17 de mayo de 1989)

La Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, consagra como un derecho básico de los consumidores y usuarios «la información correcta sobre los diferentes productos o servicios» y la educación o divulgación para facilitar el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute [art. 2.1.d)], señalando expresamente que éste, junto con los demás derechos de los consumidores y usuarios, serán protegidos prioritariamente cuando guarden relación directa con productos o servicios de uso común, ordinario y generalizado (art. 2.2).

La vivienda constituye en la actualidad uno de estos productos de uso ordinario y generalizado. Su utilización mediante compra o en arrendamiento, constituye una actividad no sólo cotidiana, sino de gran trascendencia en la vida del consumidor. La propia Ley 26/1984 parece entenderlo, como se desprende del hecho significativo de la mención expresa a la vivienda en tres de sus artículos, que son: los artículos 5.2.j), 10.1.c) y 13.2, en los que se tratan aspectos

§6 como los materiales de construcción, gastos que pueden repercutir en el comprador y documentación a entregar en la adquisición de una vivienda.

El presente Real Decreto surge así ante la necesidad de regular de forma sistemática un aspecto de especial trascendencia para el consumidor o usuario, como es la información que ha de serle suministrada en la adquisición o arrendamiento de una vivienda.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la citada *Ley 26/1984, de 19 de julio*, han sido oídos en consulta, tanto las Asociaciones de Consumidores y Usuarios, como de Empresarios relacionados con este sector.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Sanidad y Consumo, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 21 de abril de 1989, dispongo:

Artículo 1. 1. El presente Real Decreto es de aplicación a la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas que se efectúe en el marco de una actividad empresarial o profesional, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores, conforme a los términos del artículo 1, apartados 2 y 3, de la *Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios* (1).

A los efectos de este Real Decreto se consideran arrendamientos los que se hallan sujetos a la *Ley de Arrendamientos Urbanos*.

2. Este Real Decreto no será de aplicación a las ventas que se efectúen mediante subasta pública, judicial o administrativa.

(1) Ley derogada por Real Decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre («BOE», núm. 287, de 30 de noviembre), por el que se aprueba el texto refundido de la *Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios* y otras leyes complementarias cuyo artículo 3 establece:

«Art. 3. *Concepto general de consumidor y usuario.*—A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que actúan en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional.»

Art. 2. Sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad (2), toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, expresando siempre si la misma se encuentra en construcción o si la edificación ha concluido.

Art. 3. 1. La oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico, y no silenciará datos fundamentales de los objetos de la misma.

2. Los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado (3).

Art. 4. Quienes realicen las actividades sujetas a este Real Decreto deberán tener a disposición del público y, en su caso, de las autoridades competentes, la información siguiente:

1. El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.

2. Plano general del emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes eléctrica, de agua, gas y calefacción y garantías de las mismas, y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuente el inmueble (4).

(2) Publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 274, de 15 de noviembre de 1988, y modificada por Leyes 1/2000, de 7 de enero («BOE» núm. 7, de 8 de enero), 39/2002, de 28 de octubre («BOE» núm. 259, de 29 de octubre); Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre («BOE» núm. 313, de 29 de diciembre); Ley 28/2005, de 26 de diciembre («BOE» núm. 309, de 27 de diciembre), y por la Ley 29/2009, de 30 de diciembre («BOE» núm. 315, de 31 de diciembre).

(3) Véase la disposición adicional 2.ª de este Real Decreto.

(4) Disposición transitoria del presente Real Decreto.

§6 3. Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

4. Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.

5. Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia.

6. Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.

7. Precio total o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago (5).

Art. 5. Cuando se promocionen viviendas para su venta se tendrá a disposición del público o de las autoridades competentes, además:

1. Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y de la cédula urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca, con referencia al cumplimiento de las operaciones reparcelatorias o compensatorias, así como de la licencia o acto equivalente para la utilización u ocupación de la vivienda, zonas comunes y servicios accesorios.

2. Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios, en su caso, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad.

Si la comunidad de propietarios ya está funcionando se facilitará un extracto de cuentas y obligaciones de la vivienda objeto de la venta.

3. Información en cuanto al pago de los tributos de todas clases que graven la propiedad o utilización de la vivienda (6).

(5) Véase el artículo 8 de este Real Decreto.

(6) Véanse los parágrafos 15 a 18.

4. Forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar de modo especialmente legible lo siguiente:

- a) Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan legalmente al vendedor.
- b) Los artículos 1.280.1.º y 1.279 del Código Civil (7).
- c) El derecho a la elección de Notario que corresponde al consumidor, sin que éste pueda imponer Notario que, por su competencia territorial carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

5. En el caso de que la vivienda o las zonas comunes o elementos accesorios no se encuentren totalmente edificados se hará constar con toda claridad la fecha de entrega y la fase en que en cada momento se encuentra la edificación.

6. Cuando se trate de primera transmisión se indicará el nombre y domicilio del Arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor.

Art. 6. 1. La información será especialmente detallada y clara en cuanto al precio de venta, debiéndose tener a disposición del público y de las autoridades competentes una nota explicativa que contendrá los siguientes datos:

1.º Precio total de la venta, que se entenderá, que incluyen, en su caso, los honorarios de Agente y el IVA, si la venta se halla sujeta a este impuesto. En otro caso se indicará la cuota que corresponda por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2.º Forma de pago.—En el caso de preverse aplazamientos, se indicará el tipo de interés aplicable (8) y las cantida-

(7) Dichos artículos del Código Civil precisan:

«1.279. Si la Ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

1.280. Deberán constar en documento público:

1.º Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.»

(8) Sobre el interés legal del dinero, véase la disposición adicional 17.ª de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011, transcrita en nota al artículo 11.2 de la Ley 49/1960 (§ 1).

§ 6 des que corresponderá abonar por principal e intereses y fecha de vencimiento de unos y otros.

3.º Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.

4.º Si se prevé la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda se indicará con claridad el Notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de ésta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.

5.º Garantías que deberá constituir el comprador por el precio o la parte de él, aplazado.

2. En la nota explicativa se hará constar que del importe total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta por el adquirente o por cuenta del adquirente antes de la formalización de la operación (9).

Art. 7. En el caso de que la vivienda no se encuentre totalmente terminada se deberá tener a disposición del público y de las autoridades competentes copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta según la Ley 57/1968, de 27 de julio (10).

Art. 8. Cuando se entreguen folletos o documentos similares se harán constar siempre en los mismos, al menos, los datos sobre ubicación y los contenidos en los números 1, 3, 4, 6 y 7 del artículo 4 y los de los artículos 6 y 7, con indicación del período de validez que tienen las menciones expresadas. También se harán constar los lugares en los que se encuentra a disposición del público la información a que se refieren los artículos anteriores.

Art. 9. A la firma del contrato todo adquirente de vivienda comprendido en el ámbito de aplicación del pre-

(9) Véase el artículo 8 del presente Real Decreto.

(10) Téngase en cuenta que el artículo 6 de la citada Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 181, de 29 de julio, ha sido derogado por la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre («BOE» núm. 281, de 24 de noviembre), del Código Penal.

sente Real Decreto tiene derecho a recibir a costa del vendedor copia de los documentos a que se refieren los artículos anteriores. §6

Art. 10. Los documentos contractuales de compraventa o arrendamiento de viviendas deberán ir redactados con la debida claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato.

Igualmente deberán responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones, lo que, entre otras, implica la prohibición de inclusión de cláusulas que:

A) No reflejen con claridad u omitan, en los casos de pago diferido, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortización y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato.

B) Impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnizaciones o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador o arrendatario con independencia del contrato principal. A tales efectos:

1. Las reformas de obra motivadas en causas diligentemente no previsibles en el momento de la aprobación de los proyectos de urbanización o construcción que hayan de originar modificación del precio estipulado, serán previamente comunicadas a los adquirentes quienes deberán dar su conformidad a la cuantía exacta que la reforma produzca.

2. Las reformas que propongan los adquirentes serán asimismo objeto de formalización documental que contendrá sucinta descripción de su contenido y concretas repercusiones que deriven en el precio y plazo de entrega que hubiesen sido pactados.

C) Supongan la repercusión al comprador o arrendatario de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no les sean directamente imputables.

§6 D) Impongan, en la primera venta de viviendas, la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por Ley o por naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o cancelación) (11).

Art. 11. 1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros Departamentos ministeriales, dentro de sus atribuciones específicas, el incumplimiento de cualquiera de los preceptos contenidos en la presente disposición se considerará infracción en materia de protección al consumidor, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la *Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios* (12), cuya tipificación específica se contempla en los artículos 3 y 5 del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio (13), que regula las infracciones y sanciones en materia de defensa del consumidor y de la producción agroalimentaria.

2. Las infracciones a que se refiere el presente artículo se calificarán como leves, graves y muy graves, atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 35 de la *Ley 26/1984, de 19 de julio* (14), así como en los artículos 6, 7 y 8 del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio.

3. Las infracciones a que se refiere el presente Real Decreto serán sancionadas con multa, de acuerdo con la graduación establecida en el artículo 36 de la *Ley 26/1984, de 19 de julio* (15).

(11) Véase la disposición adicional 2.^a de este Real Decreto.

(12) En la actualidad artículo 49 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre («BOE» núm. 287, de 30 de noviembre).

(13) Téngase en cuenta que la Orden de 14 de noviembre de 1988 («BOE» núm. 309, de 26 de diciembre) dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1988, que declara nulo, por contrario a derecho, el artículo 3.2.6 del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio.

(14) En la actualidad artículo 50 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

(15) En la actualidad artículo 51 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre («BOE» núm. 287, de 30 de noviembre).

Primera. La publicidad, promoción y oferta de viviendas de protección oficial se regirán por las correspondientes normas de su legislación específica y, en lo no previsto en ella, por lo dispuesto en el presente Real Decreto.

Segunda. Lo establecido en este Real Decreto será de aplicación supletoria respecto de las Comunidades Autónomas que estatutariamente hayan asumido la competencia plena sobre la defensa de los consumidores y usuarios, excepto los artículos 3, apartado 2, y 10, que tendrán vigencia en todo el Estado, en virtud de lo dispuesto en la regla 8.^a del artículo 149.1 de la Constitución Española.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La venta o arrendamiento de viviendas construidas y habitadas en el momento de la entrada en vigor del presente Real Decreto se ajustarán a las exigencias contenidas en el mismo, excepto el artículo 4.2, en cuanto se refiere al trazado de las instalaciones de los servicios, y el artículo 5.1.1.

A los efectos del presente Real Decreto, la venta precedida de la reforma completa o rehabilitación de la vivienda se considerará primera transmisión.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente disposición.

DISPOSICIÓN FINAL

Este Real Decreto entrará en vigor a los seis meses de su publicación.

CÉDULA DE HABITABILIDAD

§ 7 DECRETO 469/1972, DE 24 DE FEBRERO (VIVIENDA), SOBRE SIMPLIFICACIÓN DE TRÁ- MITES PARA EXPEDICIÓN DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD

(«BOE» núm. 56, de 6 de marzo de 1972)

El Decreto de 23 de noviembre de 1940 confirió a la Fiscalía de la Vivienda la función de velar por las condiciones de salubridad e higiene de la morada humana. A tal efecto se le atribuyó por la propia disposición, entre otras competencias, la de conceder o denegar la autorización para ocuparlas, mediante el otorgamiento de la cédula de habitabilidad. De este trámite se hallan exentas las primeras ocupaciones de las viviendas acogidas al régimen de Viviendas de Protección Oficial, en virtud de lo establecido por el artículo 103 del vigente Reglamento de 24 de julio de 1968.

La experiencia en el ejercicio de tales funciones y el aumento incesante de la construcción de viviendas y alojamientos de carácter residencial aconsejan articular un procedimiento ágil para la expedición de la cédula de habitabilidad, sin perjuicio de que queden garantizadas las condiciones de salubridad de aquéllas y procurando, además, que sirvan de medio eficaz para dar cumplimiento a la estadística de edificación y viviendas establecida por Orden de la Presidencia del Gobierno de 13 de noviembre de 1968.

§7 En su virtud, a propuesta del Ministro de la Vivienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 18 de febrero de 1972, dispongo:

Artículo 1. La expedición de las cédulas de habitabilidad establecidas por Decreto de 23 de noviembre de 1940 (1), se sujetará al procedimiento que se regula por el presente Decreto.

Art. 2. Cuando se trate de primeras ocupaciones de edificios destinados a viviendas o alojamientos de carácter residencial, no acogidos al régimen de viviendas de protección oficial, los promotores presentarán en la correspondiente *Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda*, a la terminación de las obras, los siguientes documentos (2):

a) Cuestionario estadístico de edificación y viviendas terminadas establecido por la *Orden de la Presidencia del Gobierno de 13 de noviembre de 1968* (3) y relación complementaria de identificación de viviendas comprendidas en el mismo.

b) Certificado final de obras suscrito por Arquitecto técnico o Aparejador y Arquitecto y visado por los respectivos Colegios Profesionales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 462/1971, de 11 de marzo (4), y

(1) Véase al respecto el artículo 4 del citado Decreto, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 345, de 10 de diciembre.

(2) Además de los documentos que se citan en este artículo, deberán presentarse, cuando se trate de primeras ocupaciones de edificios destinados a vivienda o alojamiento residencial, justificante de haber presentado declaración de alta en la contribución territorial urbana, según lo dispuesto en el artículo 1 del Real Decreto 1829/1978, de 15 de julio (§ 8).

Véase asimismo el artículo 3 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (§ 9).

(3) Derogada por Orden de 29 de mayo de 1989 («BOE» núm. 129, de 31 de mayo), sobre estadísticas de edificación y vivienda.

(4) El artículo 6 del citado Decreto, por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 71, de 24 de marzo, establece: «Para la ocupación de cualquier inmueble de promoción privada y sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones que establece la legislación en vigor, será requisito indispensable la expedición del certificado final de obra suscrito por los Técnicos superior y medio y visado por los respectivos Colegios profesionales.

En cuanto a las obras realizadas por la Administración Pública o por cualquiera de sus organismos autónomos, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia».

modelo normalizado por Orden de 28 de enero de 1972 (5), §7 en el que se hará constar expresamente el número total de viviendas terminadas.

c) Licencia municipal de primera utilización o, en su defecto, licencia municipal de obras (6).

Art. 3. La cédula de habitabilidad se solicitará por los propietarios de viviendas o de edificaciones a que se refiere el artículo anterior, mediante instancia dirigida a la *Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda*, la que, una vez comprobado el cumplimiento de lo que en él se dispone y el ingreso de la tasa regulada por el Decreto 316/1960, de 25 de febrero, expedirá la cédula sin más trámites (7).

No obstante, la *Delegación Provincial*, cuando lo considere procedente, podrá acordar la visita al inmueble de sus Servicios Técnicos o de aquellos en que delegue antes de efectuar la expedición de la cédula de habitabilidad.

Están exentas de la exigencia de la cédula de habitabilidad las primeras ocupaciones de viviendas acogidas al régimen de viviendas de protección oficial, así como las segundas y posteriores ocupaciones de las viviendas que, siendo propiedad de los Patronatos de Casas de las Fuerzas de Seguridad del Estado, de Casas para Militares y Patronatos de Casas para Funcionarios Públicos, sean cedidas en régimen de alquiler (8).

Art. 4. 1. Para segundas y posteriores ocupaciones de alojamientos de carácter residencial y de toda clase de

(5) La citada Orden ha sido publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 35, de 10 de febrero; corrección de errores en «Boletín Oficial del Estado» número 48, de 25 de febrero.

(6) Apartado adicionado por Real Decreto 129/1985, de 23 de enero («BOE» núm. 33, de 7 de febrero).

(7) Téngase en cuenta que la regulación de esta tasa se hacía de acuerdo con las normas de la Ley de 26 de diciembre de 1958 y las contenidas en dicho Decreto, según precisa el artículo 1, segundo párrafo, de esta última disposición, habiendo sido derogada la Ley de Tasas y Exacciones Parafiscales de 26 de diciembre de 1958 por la Ley 8/1989, de 13 de abril («BOE» núm. 90, de 15 de abril), de Tasas y Precios Públicos, que ha sido objeto, a su vez, de diversas modificaciones.

(8) Este párrafo figura redactado conforme al Real Decreto 1320/1979, de 10 de mayo («BOE» núm. 136, de 7 de junio).

§7 viviendas, la cédula de habitabilidad se expedirá previa visita de inspección de los Servicios Técnicos competentes.

2. Cuando los solicitantes de cédulas para primera ocupación no aporten el certificado final de obras a que se refiere el artículo 2, el órgano actuante requerirá a los Técnicos Directores de obra para su aportación, los cuales vendrán obligados a presentarlo en un plazo de quince días a partir del requerimiento.

Si transcurrido dicho plazo los Técnicos Directores no contestaren al requerimiento o no alegaran suficientes razones de carácter técnico o de falta de habitabilidad a juicio del órgano actuante, éste podrá acordar en resolución motivada que se expida la cédula, previa inspección de los Servicios Técnicos competentes, relativa a la comprobación de las condiciones de salubridad e higiene y con reserva de las responsabilidades que pudieran corresponder a los Técnicos Directores, como consecuencia del proceso de dirección de la obra respectiva (9).

Art. 5. Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente documento que acredite haber obtenido la cédula de habitabilidad o justifique su exención.

Art. 6. El incumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto dará lugar a la aplicación de las medidas previstas en el Decreto de 23 de noviembre de 1940 (10) y en la *Orden de la Presidencia del Gobierno de 13 de noviembre de 1968* (11).

(9) Artículo redactado conforme al Real Decreto 129/1985, de 23 de enero («BOE» núm. 33, de 7 de febrero).

(10) Véanse los artículos 7 y 8 del citado Decreto, publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 345, de 10 de diciembre, y téngase en cuenta que la Fiscalía Superior de la Vivienda se suprimió por la disposición final quinta del Decreto 1994/1972, de 13 de julio («BOE» núm. 173, de 20 de julio; corrección de errores en «BOE» núm. 175, de 22 de julio), transfiriéndose sus funciones a la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, suprimida a su vez por el artículo 16.3 del Real Decreto 562/2004, de 19 de abril («BOE» núm. 96, de 20 de abril).

(11) Derogada por Orden de 29 de mayo de 1989 («BOE» núm. 129, de 31 de mayo), sobre estadísticas de edificación y vivienda.

Art. 7. Se autoriza al Ministro *de la Vivienda* para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto y para adaptar el sistema que en él se establece a las viviendas propiedad de los patronatos oficiales. §7

§ 8 REAL DECRETO 1829/1978, DE 15 DE JULIO (PRESIDENCIA DEL GOBIERNO), POR EL QUE SE DISPONEN DETERMINADAS OBLIGACIONES EN LA SOLICITUD DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD EN EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA

(«BOE» núm. 184, de 3 de agosto de 1978)

El Decreto 469/1972, de 24 de febrero, reguló el procedimiento de expedición de las cédulas de habitabilidad establecidas por Decreto de 23 de noviembre de 1940, disponiendo preceptivamente la presentación de determinados documentos cuando se tratase de primeras ocupaciones de edificios destinados a vivienda o alojamientos de carácter residencial, no acogidos al régimen de viviendas de protección oficial, procurando dar cumplimiento a la estadística de edificaciones y viviendas establecidas por Orden de la Presidencia del Gobierno de 13 de noviembre de 1978.

Por otra parte, implantado el régimen catastral de la Contribución Territorial Urbana, establecido por la Ley 41/1964, de 11 de junio, de Reforma Tributaria, se hace preciso establecer la debida coordinación entre los Departamentos interesados, que permita una permanente y eficaz conservación de los obtenidos documentos catastrales y que, junto a la exacción de la Contribución, son instrumentos muy importantes para la gestión económica de los Municipios y para el conocimiento de la propiedad urbana, así como para la ordenación del territorio.

En su virtud, a propuesta de los Ministros de Hacienda, del Interior y de Obras Públicas y Urbanismo, y previa deli-

beración del Consejo de Ministros en su reunión del día 15 de julio de 1978, dispongo: **§8**

Artículo 1. Por las *Delegaciones Provinciales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo* (1) se exigirá que por los interesados en la obtención de la cédula de habitabilidad, cuando se trate de primeras ocupaciones de edificios destinados a vivienda o alojamientos de carácter residencial, se incluya, junto a la documentación solicitando dicha cédula, justificante de haber presentado la declaración de alta en la *Contribución Territorial Urbana* (2).

Art. 2. Igual requisito se exigirá por los Ayuntamientos cuando se solicitase licencia de apertura de locales de negocios de nueva edificación.

(1) De conformidad con lo establecido en el artículo 1 del Real Decreto 1330/1997, de 1 de agosto («BOE» núm. 199, de 20 de agosto), de integración de servicios periféricos y de estructura de las Delegaciones del Gobierno, los servicios de las Delegaciones Provinciales del Departamento de Fomento (antes Obras Públicas y Urbanismo) se integrarán en las Delegaciones del Gobierno, quedando suprimidas las mismas.

(2) En la actualidad, Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

SISTEMAS DE TELECOMUNICACIÓN

Infraestructuras comunes en los edificios

§ 9 REAL DECRETO-LEY 1/1998, DE 27 DE FEBRERO (JEFATURA DEL ESTADO), SOBRE INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN (1)

(«BOE» núm. 51, de 28 de febrero de 1998)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La constante evolución de las telecomunicaciones hace necesario el desarrollo de un nuevo marco legislativo en materia de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación que, desde una perspectiva de libre competencia, permita dotar a los edificios de instalaciones suficientes para atender los servicios creados con posterioridad a la Ley 49/1966, de 23 de julio, sobre antenas colectivas, como son los de televisión por satélite y telecomunicaciones por cable. Igualmente, se deben planificar las infraestructuras de tal forma que permitan su adaptación a servicios de implantación futura cuyas normas reguladoras ya han sido adoptadas en el seno de la Unión Europea.

(1) Convalidado por Acuerdo del Congreso de los Diputados de 26 de marzo de 1998, publicado por Resolución de la misma fecha («BOE» núm. 80, de 3 de abril).

§9 Las tecnologías disponibles actualmente han ampliado notablemente la oferta de programas de televisión y radiodifusión sonora y de otros servicios de telecomunicación, siendo preciso instrumentar medios para que los propietarios de pisos o locales sujetos al régimen de propiedad horizontal y los arrendatarios de todo o parte de un edificio puedan acceder a estas ofertas, evitando la proliferación de sistemas individuales y cableados exteriores en las nuevas construcciones, que afectarían negativamente a la estética de las mismas. Por otro lado, se hace necesario facilitar, en el seno de las comunidades de propietarios, los mecanismos legales para la implantación de estos sistemas que permitan la prestación de los nuevos servicios y la introducción de las nuevas tecnologías.

La urgencia en la aprobación de esta norma deriva, precisamente, de la necesidad de dotar a los usuarios, en un momento en el que es patente la rápida diversificación de la oferta en los servicios de telecomunicaciones, de los medios jurídicos que garanticen la efectividad del derecho a optar entre los diferentes servicios. Además, se desea remover, con la agilidad requerida por el desarrollo tecnológico y la diversidad de empresas prestadoras de servicios concurrentes en el mercado, las trabas para que éstas puedan actuar en él en condiciones de igualdad. Es imprescindible que todos los operadores cuenten con las mismas oportunidades de acceso a los usuarios como potenciales clientes de sus servicios.

Además, la urgencia de la norma deriva de la necesidad de facilitar, sin dilación, a los usuarios de los servicios de telecomunicaciones, tanto de radiodifusión y televisión como interactivos, la eficacia del artículo 20.1.d) de la Constitución, permitiéndoles elegir entre los distintos medios que les faciliten información. Se desea suprimir cuantos obstáculos puedan dificultar la recepción de información plural y, además, permitir que los ciudadanos puedan beneficiarse, de manera inmediata, de los nuevos servicios de telecomunicaciones que se les ofrezcan.

Reconociendo la complejidad de la regulación necesaria para lograr este doble objetivo, la finalidad del presente Real Decreto-ley es, únicamente, establecer el marco jurídico que garantice a los copropietarios de los edificios en régimen de propiedad horizontal y, en su caso, a los arrendatarios, el acceso a los servicios de telecomunicación.

El título prevalente que funda la competencia del Estado para dictar el Real Decreto-ley es el recogido en el artículo 149.1.21.^a de la Constitución Española, que otorga a aquél competencia para la regulación del régimen jurídico de las telecomunicaciones. Además, el Real Decreto-ley afecta al marco jurídico establecido por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, al regular derechos y obligaciones de los copropietarios de edificios sujetos a ella, y, por lo tanto, se dicta, también, en ejercicio de la competencia estatal en materia de legislación civil a la que se refiere el artículo 149.1.8.^a de la Constitución.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento, previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión celebrada el día 27 de febrero de 1998 y en uso de la autorización concedida por el artículo 86 de la Constitución, dispongo:

Artículo 1. *Objeto y definición.*–1. Este Real Decreto-ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico de las infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y reconocer el derecho de sus copropietarios en régimen de propiedad horizontal y, en su caso, de los arrendatarios de todo o parte de aquéllos, a instalar las referidas infraestructuras, conectarse a ellas o adaptar las existentes (2).

2. A los efectos del presente Real Decreto-ley, se entiende por infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicación, los sistemas de telecomunicación y las redes, que existan o se instalen en los edificios para cumplir, como mínimo, las siguientes funciones:

a) La captación y la adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrestre tanto analógica como digital, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio, y la distribución de las señales de televisión y radiodifusión sonora por

(2) Véase el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo («BOE» núm. 78, de 1 de abril), por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio («BOE» núm. 143, de 16 de junio), que lo desarrolla.

§9 satélite hasta los citados puntos de conexión. Las señales de radiodifusión sonora y de televisión terrestre susceptibles de ser captadas, adaptadas y distribuidas, serán las difundidas, dentro del ámbito territorial correspondiente, por las entidades habilitadas.

b) Proporcionar acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas, locales o del propio edificio a las redes de los operadores habilitados (3).

3. También tendrá la consideración de infraestructura común de acceso a los servicios de telecomunicación la que, no cumpliendo inicialmente las funciones indicadas en el apartado anterior, haya sido adaptada para cumplirlas. La adaptación podrá llevarse a cabo, en la medida en que resulte indispensable, mediante la construcción de una infraestructura adicional a la preexistente.

4. Aquellos conceptos que no se encuentren expresamente definidos en el presente Real Decreto-ley tendrán el significado que les atribuye la legislación en materia de telecomunicaciones y, supletoriamente, el Reglamento de Radio-Comunicaciones anexo al Convenio de la Unión Internacional de Telecomunicaciones.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—Las normas contenidas en este Real Decreto-ley se aplicarán:

a) A todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no y sean o no de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal

(3) Número redactado conforme a la Ley 10/2005, de 14 de junio («BOE» núm. 142, de 15 de junio), de Medidas Urgentes para el Impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo.

Véase el Decreto 1306/1974, de 2 de mayo, por el que se regula la instalación en inmuebles de sistemas de distribución de la señal de televisión por cable (§ 12), y el Real Decreto 2066/1996, de 13 de septiembre («BOE» núm. 233, de 26 de septiembre), por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable.

regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril (4). §9

b) A los edificios que, en todo o en parte, hayan sido o sean objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

Art. 3. *Instalación obligatoria de las infraestructuras reguladas en este Real Decreto-ley en edificios de nueva construcción.*—1. A partir de la fecha de entrada en vigor del presente Real Decreto-ley, no se concederá autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los referidos en el artículo 2, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se une el que prevea la instalación de una infraestructura común propia, que deberá ser firmado por un ingeniero de telecomunicación o un ingeniero técnico de telecomunicación. Estos profesionales serán, asimismo, los que certifiquen la obra. Esta infraestructura deberá reunir las condiciones técnicas adecuadas para cumplir, al menos, las funciones indicadas en el artículo 1.2 de este Real Decreto-ley, sin perjuicio de los que se determine en las normas que, en cada momento, se dicten en su desarrollo (5).

2. Toda edificación comprendida en el ámbito de aplicación de este Real Decreto-ley y que haya sido concluida después de transcurridos ocho meses desde su entrada en vigor deberá contar con las infraestructuras comunes de acceso a servicios de telecomunicación indicadas en el artículo 1.2, sujetándose a las previsiones establecidas en éste.

3. Los gastos necesarios para la instalación de las infraestructuras que este Real Decreto-ley regula deberán estar incluidos en el coste total de la construcción.

Art. 4. *Instalación de la infraestructura en los edificios ya construidos.*—1. Cuando la comunidad de propietarios o el propietario de un edificio incluido en el ámbito de aplicación de este Real Decreto-ley y que esté concluido, o se con-

(4) Apartado redactado conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre («BOE» núm. 266, de 6 de noviembre), de Ordenación de la Edificación.

(5) Número redactado conforme a la Ley 10/2005, de 14 de junio («BOE» núm. 142, de 15 de junio), de Medidas Urgentes para el Impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo.

§9 cluya antes de transcurridos ocho meses desde su entrada en vigor, decidan la instalación de una infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicación o la adaptación de la existente, lo notificarán por escrito a los propietarios de los pisos o locales o, en su caso, a los arrendatarios, al menos con dos meses de antelación a la fecha del comienzo de las obras encaminadas a la instalación o adaptación. Respecto de la comunidad de propietarios, el acuerdo en su seno habrá de ser aprobado, en junta de propietarios, por un tercio de sus integrantes que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación en los elementos comunes (6).

2. En caso de que la decisión para la instalación de la infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicación o para la adaptación de la existente, se adopte sin consentimiento del propietario o, en su caso, del arrendatario de un piso o local, la comunidad de propietarios o, en su caso, el propietario no podrán repercutir en ellos su coste. No obstante, si, con posterioridad, aquéllos solicitaren el acceso a servicios de telecomunicaciones cuyo suministro requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles, siempre que abonen el importe que les hubiere correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal (7).

3. La repercusión del coste de la nueva infraestructura o de la adaptación de la preexistente por el propietario de un edificio o parte de él en los arrendatarios se realizará, desde el mes siguiente al que se lleven a cabo, en la cuantía y proporción previstas en el artículo 19 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Sin embargo, si quienes solicitaren la instalación o la adaptación de la infraestructura al propietario fueren, con arreglo a lo previsto en este Real Decreto-ley, los arrendatarios, será a su costa el gasto que aquéllas representen. En este último caso, al concluir el arrendamiento, la infraestructura instalada o adaptada quedará en el edificio a disposición de su propietario.

(6) Véase la norma 2.^a del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (§ 1).

(7) Véase el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal (§ 1).

Art. 5. *Conservación de la infraestructura.*—1. Respecto de la comunidad de propietarios, se aplicará lo previsto en el artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en cuanto al mantenimiento de los elementos, pertenencias y servicios comunes (8).

2. A la conservación de las infraestructuras en edificios arrendados se aplicará el artículo 21 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo que la instalación se hubiere solicitado por los arrendatarios, en cuyo caso los gastos que se produzcan serán a cuenta de éstos (9).

Art. 6. *Obligación de instalación de la infraestructura.*

1. Será obligatoria la instalación de la infraestructura regulada en este Real Decreto-ley en las edificaciones ya concluidas antes de su entrada en vigor o que se concluyan en el plazo de ocho meses desde que ésta se produzca, si concurre alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el número de antenas instaladas, individuales o colectivas, para la prestación de servicios incluidos en el artículo 1.2, sea superior a un tercio del número de viviendas y locales. En este caso, aquéllas deberán ser sustituidas, dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, por una infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicaciones. Si se superase el límite referido después de la citada entrada en vigor, el plazo de seis meses se computará desde el día en que se produzca esa circunstancia.

Será a cargo de quienes tengan instaladas las antenas para la recepción de servicios, el coste de la infraestructura, de su instalación y de la retirada de la preexistente, sin perjuicio de que si se beneficiare de la nueva infraestructura algún otro propietario de piso o local o, en su caso, algún arrendatario del edificio, deberán éstos participar en el coste, en la proporción correspondiente.

b) Que la Administración competente, de acuerdo con la normativa vigente que resulte aplicable, considere peli-

(8) En la actualidad, artículo 11 de la citada Ley (§ 1).

(9) Véase el artículo 5 del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo («BOE» núm. 78, de 1 de abril).

§9 grossa o antiestética la colocación de antenas individuales en un edificio. En este supuesto, quienes desearan la recepción de los servicios, a los que se refiere el artículo 1.2 de este Real Decreto-ley, deberán sufragar el coste de instalación de la infraestructura, sin perjuicio de repercutir en los propietarios de los demás pisos o locales o, en su caso, en los arrendatarios el importe de la inversión, en la proporción correspondiente, si éstos solicitaren servirse de aquélla.

2. No se tendrá que instalar la infraestructura citada en aquellos edificios construidos que no reúnan condiciones para soportarla, de acuerdo con el informe emitido al respecto por la Administración competente.

Art. 7. *Consideración de la nueva infraestructura y retirada de la preexistente.*—1. En el caso de que se realice la instalación de una infraestructura por concurrir alguna de las causas previstas en los artículos precedentes, ésta pasará a formar parte del edificio, como elemento común del mismo. La infraestructura instalada deberá cumplir todas las especificaciones técnicas de calidad y seguridad exigidas por la normativa vigente sobre construcción y, en especial, por la reguladora de la compatibilidad de aquéllas con las instalaciones de suministro de agua, gas y electricidad.

2. Una vez finalizada la instalación de la infraestructura y comprobado que permite la recepción de los servicios para los que ha sido instalada, la comunidad de propietarios retirará los elementos de los sistemas individuales de telecomunicación que facilitaban la recepción de esos mismos servicios. La retirada se realizará en presencia de los propietarios de los citados elementos, si éstos así lo solicitaren.

Art. 8. *Garantía de continuidad en la recepción de los servicios.*—La comunidad de propietarios o, en su caso, el propietario del edificio, tomarán las medidas oportunas tendientes a asegurar a aquellos que tengan instalaciones individuales, la normal utilización de las mismas durante la construcción de la nueva infraestructura y en tanto ésta no se encuentre en perfecto estado de funcionamiento. La misma regla se aplicará en caso de que se produzca la adaptación de

la infraestructura preexistente a lo establecido en el artículo 1 §9 de este Real Decreto-ley (10).

Art. 9. *Derecho de los copropietarios o arrendatarios al acceso a los servicios y garantía del posible uso compartido de la infraestructura.*—1. Los copropietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal o, en su caso, los arrendatarios tendrán derecho a acceder a los servicios de telecomunicaciones distintos de los indicados en el artículo 1.2, a través de la instalación común realizada con arreglo a este Real Decreto-ley, si técnicamente resultase posible su adaptación, o a través de sistemas individuales.

Igualmente, cualquier copropietario de un edificio en régimen de propiedad horizontal o, en su caso, cualquier arrendatario de todo o parte de un edificio tendrán derecho, a su costa y en caso de que no exista una infraestructura común en el mismo, a instalar ésta. También podrán realizar la adaptación de la infraestructura ya existente en el edificio a lo establecido en el artículo 1.2 de este Real Decreto-ley.

Para llevar a cabo lo previsto en este artículo, los copropietarios o los arrendatarios podrán aprovecharse no sólo de los elementos privativos, sino también de los comunes de los inmuebles, siempre que no menoscaben la infraestructura que existiere en los edificios y no interfieran ni modifiquen las señales correspondientes a servicios que previamente hubiesen contratado otros usuarios.

2. En los supuestos establecidos en el anterior apartado, cuando el propietario de un piso o local, o, en su caso, un arrendatario, desee recibir la prestación de un servicio de telecomunicación al que pudiera accederse a través de una infraestructura determinada, deberá comunicarlo al presidente de la comunidad de propietarios o, en su caso, al propietario del edificio, antes de iniciar cualquier obra con dicha finalidad. El presidente de la comunidad de propietarios o el propietario deberán

(10) Véase el artículo 7 del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo («BOE» núm. 78, de 1 de abril).

§9 contestarle antes de quince días desde que la comunicación se produzca, aplicándose, según proceda, las siguientes reglas:

a) En caso de que exista ya en el edificio esa infraestructura o, antes de que transcurran tres meses desde que la comunicación se produzca, se fuese a adaptar la existente o a instalar una nueva con la finalidad de permitir el acceso a los servicios en cuestión, no podrá llevarse a cabo obra alguna por el copropietario o por el arrendatario.

b) En el supuesto de que no existiese la infraestructura, no fuese hábil para la prestación del servicio al que desean acceder el copropietario o el arrendatario o no se instalase una nueva ni se adaptase la preexistente en el referido plazo de tres meses, el comunicante podrá realizar la obra que le permita la recepción de los servicios de telecomunicaciones correspondientes. Si cualquier otro copropietario o arrendatario solicitase, con posterioridad, beneficiarse de la instalación de las nuevas infraestructuras comunes o de la adaptación de las preexistentes que se llevasen a cabo al amparo de este artículo, se les podrá autorizar, siempre que cumplan lo previsto en el segundo inciso del artículo 4.2.

Art. 10. *Consideración de la infraestructura a efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos.*—La instalación o la adaptación de una infraestructura se considerará como obra de mejora a los efectos de lo establecido en el artículo 22 de la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (11).

(11) El artículo 22 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, dispone:

«Art. 22. *Obras de mejora.*—1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.»

Art. 11. Régimen sancionador (12).–1. El incumplimiento por el promotor o el constructor de la obligación que le impone el artículo 3 en los edificios de nueva construcción será constitutivo de infracción muy grave y se castigará con multa de 5.000.001 pesetas hasta 50.000.000 de pesetas, graduándose su importe conforme a los criterios establecidos en el artículo 131.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (13).

2. Se considerará infracción leve el incumplimiento por los copropietarios o arrendatarios de lo dispuesto en el artículo 6 y se sancionará con multa de hasta 5.000.000 de pesetas, graduándose su importe conforme a los criterios indicados en el apartado anterior.

3. Corresponde la imposición de las sanciones previstas en los apartados precedentes al *Secretario general de Comuni-*

(12) El apartado 5 del anexo a la Resolución de 1 de noviembre de 2001, de la Subsecretaría, por la que se da publicidad a la conversión a euros de las tarifas y sanciones correspondientes a las competencias ejercidas por el Ministerio de Ciencia y Tecnología y sus organismos dependientes, establece:

«5. Sanciones Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones (art. 11).

		Valor — Pesetas	Valor — Euros
Infracciones leves:	Multa hasta	5.000.000	30.050,61
Infracciones muy graves:	Multa desde	5.000.001	30.050,62
	Multa hasta	50.000.000	300.506,05

[.....]»

(13) El citado artículo 131.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, establece:
«Art. 131. *Principio de proporcionalidad.*

[.....]

3. En la determinación normativa del régimen sancionador, así como en la imposición de sanciones por las Administraciones Públicas, se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerándose especialmente los siguientes criterios para la graduación de la sanción a aplicar:

- a) La existencia de intencionalidad o reiteración.
- b) La naturaleza de los perjuicios causados.
- c) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme.»

§9 *caciones del Ministerio de Fomento* (14). La actuación administrativa se iniciará de oficio o mediante denuncia, resolviéndose, previa comprobación de los hechos por los servicios de inspección del Ministerio de Fomento e instrucción del correspondiente procedimiento.

4. En lo no previsto en este Real Decreto-ley, se estará, en lo relativo al régimen sancionador, a lo establecido en la legislación de telecomunicaciones (15) y en la citada Ley 30/1992.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. *Eficacia derogatoria.*—Queda derogada la Ley 49/1966, de 23 de julio, sobre Antenas Colectivas, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este Real Decreto-ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Facultades de desarrollo.*—Se autoriza al Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y la aplicación del presente Real Decreto-ley (16).

Segunda. *Entrada en vigor.*—Este Real Decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

(14) El Real Decreto 690/2000, de 12 de mayo, suprimió la Secretaría General de Comunicaciones, cuyas funciones, salvo las correspondientes a la entidad pública empresarial Correos y Telégrafos, fueron asumidas por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, hoy dependiente del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, conforme al Real Decreto 1226/2010, de 1 de octubre, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Actualmente, la potestad sancionadora por comisión de infracciones muy graves en materia de telecomunicaciones corresponde a la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Orden ITC/371/2011, de 24 de febrero).

(15) Véanse los artículos 50 a 58 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

(16) Véanse el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo («BOE» núm. 78, de 1 de abril), por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio («BOE» núm. 143, de 16 de junio), que lo desarrolla.

Antenas de radioaficionados

§ 10 LEY 19/1983, DE 16 DE NOVIEMBRE (JEFA-TURA DEL ESTADO), SOBRE REGULACIÓN DEL DERECHO A INSTALAR EN EL EXTERIOR DE LOS INMUEBLES LAS ANTENAS DE LAS ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS DE AFICIONADOS (1)

(«BOE» núm. 283, de 26 de noviembre de 1983)

Las estaciones radioeléctricas de aficionados son instalaciones que sirven a unas funciones de instrucción individual de intercomunicación y de estudios técnicos, efectuados por personas debidamente autorizadas que se interesen en la radiotécnica con carácter exclusivamente personal y sin fines de lucro.

Además de los indicados fines privados, estas instalaciones prestan servicios de utilidad pública en determinadas ocasiones, habiéndose reconocido este carácter de modo oficial por la colaboración que sus titulares prestan a las autoridades nacionales en circunstancias extraordinarias.

(1) Ténganse presentes la Orden ITC/1791/2006, de 5 de junio («BOE» núm. 126, de 27 de mayo; corrección de errores en «BOE» núm. 171, de 19 de julio), por la que se aprueba el Reglamento de uso del dominio público radioeléctrico por aficionados, y la Resolución de 20 de septiembre de 2006 («BOE» núm. 260, de 31 de octubre), de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, por la que se dictan Instrucciones para el desarrollo y aplicación del Reglamento de uso del dominio público radioeléctrico por aficionados, modificada esta última por Resolución de 18 de febrero de 2009 («BOE» núm. 47, de 24 de febrero).

§ 10 Por otra parte, se trata de una actividad plenamente reconocida y regulada en el Reglamento de Radiocomunicaciones, anexo al vigente Convenio Internacional de Telecomunicaciones, de 25 de octubre de 1973, firmado y ratificado por España mediante instrumento de 20 de marzo de 1976. En concordancia con esta legislación internacional integrada en nuestro ordenamiento jurídico, la reglamentación nacional en la materia aprobada por Orden ministerial de 28 de febrero de 1979, establece las condiciones y requisitos para ser titulares de estas instalaciones, así como las obligaciones que ello comporta y el papel de la Administración, a fin de que se cumplan las especificaciones técnicas y se haga el debido uso, tanto de las instalaciones como de las bandas de frecuencias radioeléctricas, siguiendo las recomendaciones y las normas de los Organismos internacionales competentes.

Como elementos indispensables para el funcionamiento de las estaciones radioeléctricas de aficionados, sus titulares precisan instalar en el exterior de los inmuebles en que ejercen esta actividad las antenas y sus componentes complementarios, para lo que necesitan la oportuna autorización de los propietarios, quienes, de este modo, vienen a condicionar la efectividad del derecho que concede la licencia de aficionado, válidamente expedida por la Administración.

A este fin se hace necesario promulgar la norma que, respetando el derecho de los terceros usuarios del espectro radioeléctrico y conjugando los intereses en posible conflicto entre radioaficionados y propietarios de los inmuebles, establezca, con las garantías suficientes, el derecho de quienes estén autorizados para ello a instalar antenas en el exterior del inmueble en el que posea la correspondiente estación, regulando los requisitos exigidos y las facultades del titular del derecho de propiedad para su protección.

Artículo 1. Quienes estando legitimados para usar de la totalidad o parte de un inmueble y hayan obtenido la autorización reglamentaria del Ministerio de *Transportes, Turismo y Comunicaciones* (2) para el montaje de una estación radioeléctrica de aficionados podrán instalar, por su

(2) En la actualidad del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

cuenta, en el exterior de los edificios que usen, antenas para la transmisión y recepción de emisiones (3). **§ 10**

Art. 2. Los daños y perjuicios que se originen con motivo de la instalación, conservación y desmontaje de las antenas y demás elementos anejos a las mismas, correrán a cargo de los titulares de las licencias de estaciones radioeléctricas de aficionados, así como las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

La anterior responsabilidad se garantizará mediante el correspondiente contrato de seguro establecido con una entidad del ramo, cuya póliza habrá de cubrir en la cuantía suficiente y en los términos adecuados, las contingencias que puedan suscitarse.

Los derechos que el artículo 545, párrafo 2, del Código Civil reconoce al dueño del predio sirviente, se ejercerán en su caso por la comunidad de propietarios, bastando que la decisión se adopte por mayoría simple (4).

Art. 3. La instalación de antenas y de sus elementos anejos, conforme a lo establecido por la presente Ley, no será obstáculo para que puedan realizarse ulteriormente obras necesarias en el inmueble, aun cuando para la realización de las mismas haya de procederse, temporalmente, a desmontar parcial o totalmente las instalaciones, sin que por ello el titular de las mismas tenga derecho a ningún tipo de indemnización, debiendo quedar finalmente la instalación en condiciones similares a las anteriores (5).

(3) Véase el Real Decreto 2623/1986, de 21 de noviembre, que figura como párrafo 11.

(4) Véanse los artículos 9 y 20 del Real Decreto 2623/1986, de 21 de noviembre, que figura como párrafo 11.

El artículo 545 del Código Civil establece:

«El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida.

Sin embargo, si por razón del lugar asignado primitivamente, o de la forma establecida para el uso de la servidumbre, llegara ésta a ser muy incómoda al dueño del predio sirviente, o le privase de hacer en él obras, reparos o mejoras importantes, podrá variarse a su costa, siempre que ofrezca otro lugar o forma igualmente cómodos, y de suerte que no resulte perjuicio alguno al dueño del predio dominante o a los que tengan derecho al uso de la servidumbre.»

(5) Véanse los artículos 6 a 11 del Real Decreto 2623/1986, de 21 de noviembre (§ 11).

§ 10 **Art. 4.** La cancelación de la licencia de estación, de la autorización de montaje o la falta de vigencia del contrato de seguro a que se refiere el artículo 2 de la presente Ley, implicará la pérdida del derecho que la misma reconoce (6).

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Reglamentariamente se determinarán las condiciones para la instalación de las antenas, asegurándose la idoneidad del emplazamiento de las instalaciones de la estación, así como sus condiciones de seguridad y garantizando que la misma no ocasione perjuicios a los elementos privativos y comunes o al uso de los mismos por los propietarios o titulares de derechos sobre el inmueble. De igual forma se establecerán los requisitos administrativos, las prescripciones técnicas y cuantas especificaciones sean necesarias, quedando garantizado en todo caso el derecho de los terceros usuarios del espacio radioeléctrico.

(6) Téngase en cuenta el Real Decreto 2623/1986, de 21 de noviembre, que figura como párrafo 11.

§ 11 REAL DECRETO 2623/1986, DE 21 DE NOVIEMBRE (TRANSPORTES, TURISMO Y COMUNICACIONES), POR EL QUE SE REGULAN LAS INSTALACIONES DE ANTENAS DE ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS DE AFICIONADOS (1)

(«BOE» núm. 312, de 30 de diciembre de 1986; corrección de errores en «BOE» núm. 60, de 11 de marzo de 1987, y corrección de erratas en «BOE» núm. 62, de 13 de marzo de 1987)

La Ley 19/1983, de 16 de noviembre, regula el derecho a instalar en el exterior de los inmuebles las antenas de estaciones radioeléctricas de aficionado a quienes, estando legitimados para el uso de la totalidad o parte de dichos inmuebles, hayan obtenido del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones la autorización reglamentaria, según el procedimiento general que se establece en el Reglamento de estaciones de aficionado vigente.

La disposición adicional de la Ley exige que se determinen reglamentariamente las condiciones para la instalación de las antenas, asegurando la idoneidad del emplazamiento, las condiciones de seguridad y garantizando que la antena no ocasiona perjuicios a los elementos privativos y comunes o al uso de los mismos por los propietarios o titulares de derechos sobre el inmueble, y que se establezcan los requisitos administrativos, las prescripciones técnicas y cuantas especificaciones sean necesarias, quedando garantizado, en todo caso, el derecho de los terceros usuarios del espacio radioeléctrico.

(1) Véase nota al epígrafe de la Ley 19/1983, de 16 de noviembre (§ 10).

§ 11 Por otra parte, la seguridad física de las personas y los bienes obliga a que la instalación de las antenas de estaciones radiolétricas de aficionado se haga con las suficientes garantías. Consecuentemente, en el presente Reglamento se aborda la regulación de los acuerdos con las Compañías de Seguros para cubrir la responsabilidad por los posibles daños con motivo de la instalación, conservación y desmontaje de las antenas, así como las reparaciones a que hubiere lugar.

Debe tenerse en cuenta, además, lo establecido en el Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, y en la normativa vigente en materia de protección civil.

En su virtud, de acuerdo con el Consejo de Estado, a propuesta del Ministro de Transportes, Turismo y Comunicaciones y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 21 de noviembre de 1986, dispongo:

Artículo único. Se aprueba el Reglamento que se inserta como anexo al presente Real Decreto, como desarrollo de la Ley 19/1983, de 16 de noviembre (2), por la que se regula el derecho a instalar en el exterior de los inmuebles las antenas de las estaciones radioelétricas de aficionado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Lo dispuesto en el capítulo II del presente Reglamento no será de aplicación respecto de las antenas de estaciones radioelétricas de aficionado que a la entrada en vigor del presente Real Decreto estuvieran legalmente ya instaladas, que se registrarán por los pactos o acuerdos convenidos entre las partes y, en su defecto, por el presente Reglamento.

Segunda. En el plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Real Decreto, el usuario de una antena ya instalada de estación radioelétrica de aficionado deberá concertar, o actualizar, en su caso, un seguro que cumpla con las condiciones y características que

(2) Dicha Ley figura como párrafo 10.

establece la Ley 19/1983, de 16 de noviembre, y el presente **§ 11** Reglamento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Real Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL

Queda facultado el Ministro de *Transportes, Turismo y Comunicaciones* para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de este Reglamento.

ANEXO

Reglamento por el que se determinan las condiciones para instalar en el exterior de los inmuebles las antenas de estaciones radioeléctricas de aficionado

CAPÍTULO PRIMERO

DEFINICIONES

Artículo 1. A los efectos del presente Reglamento, los términos que se expresan a continuación tendrán el significado que se define para cada uno de ellos:

Aficionado: Persona natural o jurídica que, estando en posesión de la autorización reglamentaria de la Dirección General de Telecomunicaciones para la instalación y utilización de una estación radioeléctrica del servicio de aficionado, pretende instalar la antena emisora correspondiente a dicha estación.

Propiedad: Aquella persona, natural o jurídica, que es propietaria del inmueble donde se desea instalar la antena de la estación radioeléctrica de aficionado.

Antena: Dispositivos conductores utilizados para la emisión, recepción o ambas funciones, de energía electromagnética.

§ 11

Sistema radiante: Antena o conjunto de antenas.

Línea de transmisión: Elemento que sirve para realizar la conexión entre transmisor, receptor y antena.

Elementos anejos: Todos aquellos que no forman parte de la antena, tales como soporte, anclajes, riostras, transformadores de adaptación, rotores, etc.

Soporte: Elemento o elementos mecánicos que sirven de sustentación a la antena.

Mástil: Poste metálico o de otro material que sirve de antena o de soporte de ella.

Riostra: Cable, hilo u otra pieza rígida o flexible que sirve para asegurar la estabilidad mecánica de la antena y soporte.

Anclaje: Punto o elemento de fijación de las riostras a la obra civil del inmueble, repartiendo los esfuerzos mecánicos.

Elemento repartidor de carga: Elemento que distribuye en la obra civil del inmueble los esfuerzos transmitidos por los soportes o anclajes, haciendo que aquéllos se sitúen por debajo de los límites de seguridad.

Instalación: Acción de montar la antena y sus elementos anejos para su correcto funcionamiento.

Montaje: Equivalente a instalación.

Desmontaje: Operación inversa a la instalación. Incluye la reposición a su estado primitivo de los elementos de obra civil afectados por la instalación.

Conducto o canalización: Conjunto especialmente concebido para alojar una o varias líneas de transmisión, con los elementos que las fijan y su protección mecánica, si la hubiere.

Contacto: Efecto de tocar una persona o cosa partes activas de la antena y sus elementos anejos.

Explotación: Conjunto de operaciones que, incluyendo las de mantenimiento, se derivan del uso de las antenas.

Mantenimiento: Conjunto de operaciones necesarias para asegurar el buen funcionamiento de una antena, conservando sus características radioeléctricas y mecánicas destinadas a prevenir fallos.

Plano de paso: Plano o superficie situado bajo la antena y sus elementos anejos, accesible a personas.

Área pública: Espacio o superficie de propiedad no privada. § 11

Nivel de vibración: Valoración global de las vibraciones que tiene en cuenta los posibles efectos de éstas en el individuo.

CAPÍTULO II

PRIMERA INSTALACIÓN

Art. 2. 1. De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Estaciones de Aficionado vigente, todo aspirante a la obtención de licencia de estación de aficionado deberá solicitarlo de la *Dirección General de Telecomunicaciones* y presentar la documentación necesaria en la *Jefatura Provincial de Comunicaciones* (3) correspondiente.

2. La documentación comprenderá una Memoria descriptiva de la estación que desee instalar, en la que se especificarán las características técnicas de los equipos transmisores y receptores radioeléctricos, sistemas radiantes y elementos accesorios.

3. En lo que se refiere a las antenas y elementos anejos, y en el caso de que el solicitante desee instalar las antenas en el exterior del edificio que use, la Memoria comprenderá: Un plano o esquema detallado de la instalación del mástil o soporte de la antena, señalándose en él la ubicación de otros sistemas captadores o transmisores de energía radioeléctrica, existentes en el mismo edificio o en sus inmediaciones; cálculo y descripción de soportes, riostras, anclajes, resistencia de suelo y elementos en que vayan a apoyarse; cálculo de la resistencia a los agentes exteriores propios del lugar de la instalación, tales como viento, nieve, etc., así como una fotocopia de la escritura de propiedad del inmueble, de la división horizontal del mismo o de cualquier otro título jurídico que legitime el uso total o parcial del edificio de que se trata.

(3) Actualmente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, dependiente de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, conforme al Real Decreto 1226/2010, de 1 de octubre.

§ 11 4. En cualquier caso deberá hacerse constar el nombre y dirección del propietario del inmueble o, en su caso, la dirección del presidente de la comunidad de propietarios del mismo.

Art. 3. Una vez aceptada la Memoria de instalación presentada, previas las correcciones que la Administración estimase necesarias, si fuese el caso, la *Dirección General de Telecomunicaciones* lo comunicará de manera fehaciente a la propiedad, o en el caso de tratarse de un edificio en régimen de propiedad horizontal, al presidente de la comunidad de propietarios, con objeto de que éstos lo conozcan y puedan alegar, en el plazo de dos meses, lo que pudiere oponerse a la idoneidad del emplazamiento de las instalaciones aceptadas o los perjuicios que se pudieren causar a los elementos privativos y comunes o al uso de los mismos. Si en el plazo de dos meses no se hubiera recibido ningún tipo de comunicación de la propiedad se entenderá que tácitamente se acepta la mencionada instalación.

Art. 4. 1. Oída la propiedad, o transcurrido el plazo de dos meses a que hace referencia el artículo precedente, la *Dirección General de Telecomunicaciones* notificará al solicitante la aprobación de la instalación y montaje de la estación de antenas con las correcciones y observaciones pertinentes a las que deberá ajustarse, continuándose la tramitación normal del expediente. Dicho extremo se comunicará de manera fehaciente al propietario, o presidente de la comunidad en el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, quienes, en caso de disconformidad, podrán ejercitar los recursos administrativos y jurisdiccionales legalmente previstos.

2. Igual comunicación se hará cuando se expida la licencia de estación de aficionado o cuando, como consecuencia del expediente, se decretase la nulidad de las actuaciones y la cancelación de la autorización de la instalación.

Art. 5. Salvo cuando material, técnica y radioeléctricamente sea factible, a juicio de la *Dirección General de Telecomunicaciones*, no se permitirá más de una instalación de antenas de estación de aficionado en un mismo inmueble.

TRASLADOS Y VARIACIONES

Art. 6. 1. Cuando la propiedad del inmueble haya de realizar en él obras necesarias de carácter ordinario que impliquen el desmontaje, así como el posterior montaje de la antena y elementos anejos, lo comunicará así al titular de la licencia de la estación de aficionado, de manera fehaciente, con una antelación de un mes, a fin de que éste pueda proceder por sí al desmontaje y posterior montaje de la instalación o a presenciarlo.

2. Tanto en un caso como en otro, de conformidad con lo que establece el artículo 3 de la Ley 19/1983 (4), la instalación de la antena deberá quedar en condiciones similares a las que tenía anteriormente, no pudiendo el titular de la licencia de estación de aficionado exigir ningún tipo de indemnización.

Art. 7. Cuando las obras tengan carácter de indudable urgencia, la propiedad podrá proceder al desmontaje de las antenas y sus elementos anejos sin necesidad de acudir a los trámites y plazos señalados en el artículo anterior, pero deberá en todo caso poner inmediatamente en conocimiento del titular de la licencia de estación de aficionado la realización de tales obras.

Art. 8. 1. Durante el tiempo que las antenas y elementos anejos deban permanecer desmontados por razón de las obras, y siempre que ello fuere posible, se podrá autorizar por la *Dirección General de Telecomunicaciones* una instalación provisional compatible con la realización de las mismas.

2. Los gastos que pudieren ocasionarse por esta instalación serán de cuenta del titular de la licencia de estación de aficionado.

Art. 9. Cuando se trate de variaciones de emplazamiento de antena que pueda promover la propiedad del inmueble conforme a lo previsto en el artículo 2, párrafo

(4) Dicha Ley figura como párrafo 10.

§ 11 último, de la Ley 19/1983 se estará a lo dispuesto en el artículo 545 del Código Civil (5).

Art. 10. 1. Cuando por inspecciones técnicas, variaciones en la acometida de la línea de transmisión de las antenas u otras circunstancias que pudieren presentarse, resultare aconsejable a juicio del titular de la licencia de estación de aficionado el cambio de ubicación de la antena deberá solicitarlo así de la *Dirección General de Telecomunicaciones* y seguir el mismo procedimiento como si se tratase de primera instalación.

2. Los gastos derivados de la realización de estos trabajos, así como los que correspondan a la reposición a su estado primitivo de los elementos constructivos que hubieran resultado afectados por el anterior emplazamiento, serán de cuenta del titular de la licencia de estación de aficionado.

Art. 11. De conformidad con el vigente Reglamento de Estaciones de Aficionado, cuando el titular quiera realizar con carácter de experimentación cualquier modificación en las características de las antenas y elementos anejos que no implique cambio de ubicación del soporte, deberá comunicárselo a la *Dirección General de Telecomunicaciones*, a los efectos de asegurar la resistencia mecánica y demás características de seguridad que deban tener las antenas y elementos anejos en todo momento, siendo en este caso potestativa de la Administración la realización de la visita de inspección técnica, según la importancia de la modificación que se pretenda.

CAPÍTULO IV

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LAS ANTENAS Y SUS ELEMENTOS ANEJOS

Art. 12. 1. Las antenas y elementos anejos se instalarán de forma que no produzcan molestias, peligro o daño a

(5) El artículo 545 del Código Civil se transcribe en nota al artículo 2 de la Ley 19/1983, de 16 de noviembre (§ 10).

personas o bienes y que se garantice el derecho de terceros a no sufrir daños en su propiedad derivados de la instalación. §11

2. En los casos en que las antenas se sitúen en azoteas o lugares transitables se señalarán los anclajes y riostras y cuantos elementos pudieran obstaculizar el paso o entrañar peligro para las personas.

Art. 13. 1. La instalación de las antenas se hará de modo que se respeten las separaciones entre ellas y los elementos, instalaciones y antenas de otros servicios para que éstos no resulten degradados en su funcionamiento.

2. Esta separación, sobre todo en el caso de antenas horizontales, será tal que, en las peores condiciones ambientales previsibles, sea la suficiente y en cualquier caso dejen una altura libre de tres metros sobre el plano de paso.

Art. 14. Cuando las antenas y sus elementos anejos se hallen situados en la proximidad de líneas eléctricas aéreas se colocarán con arreglo a lo que dispone el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (6) y sus instrucciones complementarias, así como con cualquier norma que el Ministerio de *Industria y Energía* haya dictado en la materia y de forma que se garantice plenamente la imposibilidad de contacto con dichas líneas.

Art. 15. En el caso de antenas cuyos elementos radiantes sobrepasen o puedan sobrepasar el espacio del inmueble donde estén o puedan estar situados, la *Dirección General de Telecomunicaciones* podrá exigir un tratamiento especial con condiciones más estrictas para el montaje, que serán estudiadas por el órgano correspondiente en cada caso.

Art. 16. 1. Las características mecánicas de antenas y elementos anejos deberán responder a las normas de la buena construcción y ser capaces de absorber los esfuerzos ocasionados para su uso, teniendo en cuenta las condiciones ambientales particulares del lugar de instalación, tales como

(6) Aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto («BOE» núm. 224, de 18 de septiembre).

§ 11 presión del viento sobre la estructura, sobrecargas por hielo u otras similares.

2. Los mástiles o tubos que sirvan de soporte de las antenas y elementos anejos deberán estar diseñados de forma que se impida o, al menos, se dificulte la entrada de agua en ellos y, en todo caso, se garantice la evacuación de la que pudieran recoger.

3. Las antenas y elementos anejos y, en particular, soportes, anclajes y riostras deberán ser de materiales resistentes a la corrosión o tratados convenientemente a estos efectos.

Art. 17. Los soportes de las antenas no podrán ser fijados a soportes o anclajes de pararrayos ni a los de conducciones aéreas de energía eléctrica. Dichos soportes deberán fijarse directamente a la obra civil en puntos aptos para tolerar los esfuerzos correspondientes o mediante elementos repartidores de la carga debidamente dimensionados. En todo caso se garantizará que tanto los soportes como los anclajes no deterioren la resistencia mecánica de los elementos constructivos a que se fijen, ni originen niveles de vibración perturbadores en los locales habitables superiores a los que permitan las disposiciones vigentes.

Art. 18. 1. Las líneas de transmisión y los cables de alimentación entre los equipos transmisores y receptores y la antena distarán no menos de 10 centímetros de cualquier conducto o canalización de servicios del edificio y de forma que se impida su contacto con elementos mecánicos. Discurrirán preferentemente por patinillos de instalaciones, o bien por patios interiores, de modo que, a ser posible, no afecten a fachadas, evitando la accesibilidad por las personas.

2. No se admitirá su tendido vertical libre, sino que se fijarán a intervalos apropiados a las características de la línea.

3. En el caso de que las líneas de transmisión o los cables de alimentación vayan empotrados irán alojados en conductos o canalizaciones para uso exclusivo.

EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO

Art. 19. El titular de la licencia de estación de aficionado deberá mantener la antena y elementos anejos en perfecto estado de conservación y subsanará de forma inmediata los defectos que pudieran afectar a la seguridad de personas y bienes.

Art. 20. 1. La responsabilidad que pudiere corresponder al titular de la licencia de estación de aficionado en su condición de usuario de la antena y sus elementos anejos, o derivada de su instalación, conservación y desmontaje, quedará cubierta con póliza de seguro que incluya su responsabilidad civil por daños materiales y corporales que se produzcan tanto a la propiedad como a terceros.

2. El contrato de seguro habrá de formalizarse una vez autorizado el montaje de la antena y, en todo caso, antes de la expedición de la licencia de estación de aficionado.

3. El contrato de este seguro deberá necesariamente incluir una cláusula específica, en la que se exprese que dicho contrato cumple con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 19/1983, de 16 de noviembre, debiendo entregarse a la propiedad del inmueble o al presidente de la comunidad de propietarios, según sea el caso, una copia de dicho contrato, así como de los adicionales correspondientes a su actualización.

Art. 21. La propiedad del inmueble queda obligada a permitir el paso a los funcionarios que la *Dirección General de Telecomunicaciones* designe para realizar las inspecciones reglamentarias a las instalaciones de antenas y elementos anejos.

Art. 22. En caso de que por parte de la propiedad se originen daños a la antena o a sus elementos anejos, la reparación de los mismos y la indemnización, en su caso, será de cuenta de la propiedad.

§ 11

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Lo dispuesto en el presente Reglamento se hace sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero (7), y en la vigente normativa sobre protección civil.

(7) El citado Real Decreto ha sido publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 89, de 14 de abril de 1978; corrección de errores en «Boletín Oficial del Estado» número 115, de 15 de mayo de 1978, y modificado por Real Decreto 2036/1982, de 12 de agosto («BOE» núm. 202, de 24 de agosto); Real Decreto 2636/1982, de 12 de agosto («BOE» núm. 253, de 22 de octubre; corrección de errores en «BOE» núm. 275, de 16 de noviembre); Real Decreto 121/1985, de 31 de enero («BOE» núm. 30, de 4 de febrero); Real Decreto 2098/1985, de 6 de noviembre («BOE» núm. 271, de 12 de noviembre), y Real Decreto 374/1989, de 31 de marzo («BOE» núm. 90, de 15 de abril).

Televisión por cable

§ 12 DECRETO 1306/1974, DE 2 DE MAYO (PRESIDENCIA DEL GOBIERNO), POR EL QUE SE REGULA LA INSTALACIÓN EN INMUEBLES DE SISTEMAS DE DISTRIBUCIÓN DE LA SEÑAL DE TELEVISIÓN POR CABLE (1)

(«BOE» núm. 116, de 15 de mayo de 1974)

El desarrollo de la televisión en España, así como los constantes progresos técnicos surgidos en este medio, han determinado la conveniencia de ofrecer nuevos procedimientos en la distribución de las señales que permitan una mejor recepción de dicho servicio público.

Con estos objetivos comenzará a prestarse el servicio público de distribución de la señal de televisión por cable, y considerando las ventajas que ha de procurar al espectador, tal sistema, en cuanto a calidad de recepción y contenido de su programación, así como teniendo presente el principio de amplia libertad de utilización de la televisión por sus usuarios consagrado en el Convenio Internacional de Comunicaciones de 22 de diciembre de 1962, resulta necesario dictar las normas precisas para encauzar jurídicamente la problemática que pudieran comportar en la relación arrendaticia las instalaciones inherentes a estas nuevas técnicas receptoras, al igual que anteriormente se dictaron para regu-

(1) Véase el Real Decreto 2066/1996, de 13 de septiembre («BOE» núm. 233, de 26 de septiembre), por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable.

§ 12 lar la instalación de antenas receptoras de televisión en el exterior de los inmuebles, por Decreto de 18 de octubre de 1957, con vigencia reconocida en la disposición final segunda del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 y en el artículo 27 de la Ley de 23 de julio de 1966. Al mismo tiempo, se faculta a las Entidades encargadas por la Dirección General de Radiodifusión y Televisión, única competente para regular la implantación del servicio de televisión por cable, según lo dispuesto en el Decreto 2509/1973, de 11 de octubre, a realizar las obras necesarias para establecer la infraestructura e instalar el servicio de televisión por cable en los inmuebles.

En su virtud, de acuerdo con lo establecido por la disposición adicional octava del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por el Decreto de 24 de diciembre de 1964, y a propuesta de los Ministros de Justicia e Información y Turismo y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 19 de abril de 1974, dispongo:

Artículo 1. Los inquilinos, arrendatarios o personas legalmente autorizadas para usar de la totalidad o parte de un inmueble urbano podrán instalar en los mismos, a través de las empresas debidamente autorizadas por la *Dirección General de Radiodifusión y Televisión* (2), el servicio de televisión por cable, sin más limitaciones que las derivadas de la observancia de los reglamentos administrativos sobre la materia.

Las obras conexas al ejercicio del derecho arrendaticio o posesorio antes citado no serán causa de resolución contractual, quedando excluidas del efecto previsto en la *cláusula séptima del artículo 114 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos* (3).

Art. 2. 1. Las Entidades encargadas por la *Dirección General de Radiodifusión y Televisión* para establecer la

(2) Suprimida por Real Decreto 7/1981, de 9 de enero («BOE» núm. 10, de 12 de enero).

(3) En la actualidad véanse los artículos 23 y 27.2.d) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre («BOE» núm. 282, de 25 de noviembre), de Arrendamientos Urbanos.

infraestructura e instalar el servicio de televisión por cable quedan facultadas, conforme a su legislación especial, para la realización de cuantas obras sean necesarias respecto a la adecuada prestación del mismo.

2. Los inquilinos y las Entidades encargadas de la instalación responderán civilmente de los daños que causen, en los términos establecidos en el Código Civil y, en su caso, en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. Las cuestiones que se susciten, en relación con la materia regulada por el presente artículo, se ventilarán ante los Tribunales ordinarios por los trámites establecidos en las normas procesales que sean de aplicación.

Art. 3. Las autorizaciones y servidumbres que precise obtener la «Compañía Telefónica Nacional de España» (4) para la realización de las obras e instalaciones que exija la adecuada prestación del servicio de televisión por cable, se registrarán por las normas contenidas en la Ley de 31 de diciembre de 1945 (5) y en el contrato celebrado entre dicha Compañía y el Estado, aprobado por Decreto de 31 de octubre de 1946 (6).

Art. 4. Los Ministerios de Justicia e *Información y Turismo* quedan autorizados para dictar las normas complementarias precisas para el cumplimiento y ejecución del presente Decreto (7).

(4) En la actualidad «Telefónica de España, Sociedad Anónima».

(5) La citada Ley sobre Autorización al Gobierno para celebrar el oportuno contrato con la Compañía Telefónica Nacional de España, se publicó en el «Boletín Oficial del Estado» número 3, de 3 de enero de 1946.

(6) Publicado en el «Boletín Oficial del Estado» número 314, de 10 de noviembre; corrección de errores en «Boletín Oficial del Estado» número 318, de 14 de noviembre.

La publicación del contrato del Estado con «Telefónica de España, Sociedad Anónima», se realizó por Resolución de 14 de enero de 1992 («BOE» núm. 20, de 23 de enero).

(7) Véase la nota al primer párrafo del artículo 1 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, incluida en el párrafo 9.

Vídeos comunitarios

§ 13 REAL DECRETO 448/1988, DE 22 DE ABRIL (RELACIONES CON LAS CORTES Y DE LA SECRETARÍA DEL GOBIERNO), POR EL QUE SE REGULA LA DIFUSIÓN DE PELÍCULAS CINEMATOGRAFICAS Y OTRAS OBRAS AUDIOVISUALES RECOGIDAS EN SOPORTE VIDEOGRAFICO

(«BOE» núm. 116, de 14 de mayo de 1988)

Las nuevas tecnologías de reproducción de obras audiovisuales, señaladamente a través del soporte videográfico, han dado lugar a la aparición en nuestro país de nuevos cauces de difusión de las películas cinematográficas y otras obras audiovisuales, tanto en locales y servicios públicos como en domicilios particulares, mediante la conexión de un magnetoscopio o aparato emisor con receptores de uso privado o público.

Por otra parte, la nueva Ley 22/1987, de 11 de noviembre, de Propiedad Intelectual, ha establecido una completa regulación de los derechos de autor de las obras cinematográficas, teniendo en cuenta estos modernos sistemas de difusión. Así, su artículo 20 considera como comunicación pública todo acto por el cual una pluralidad de personas puede tener acceso a la obra sin previa distribución de ejemplares de cada una de ellas. En el artículo 88, por otra parte, se dispone que los derechos de reproducción, distribución y comunicación pública de las obras audiovisuales se presumi-

rán cedidos en exclusiva a los productores, y, finalmente, en el artículo 90.3 se regula la remuneración a los autores por la proyección, exhibición o transmisión, debidamente autorizada, de una obra audiovisual por cualquier procedimiento, sin exigir pago de un precio de entrada.

Se hace necesario, por lo tanto, completar las vigentes normas de la exhibición cinematográfica, regulando estos nuevos sistemas y adaptándolos a la nueva legislación de derechos de autor.

En su virtud, a propuesta de los Ministros de Interior, de Cultura y de Transportes, Turismo y Comunicaciones, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 22 de abril de 1988, dispongo:

Artículo 1. 1. Las disposiciones del presente Real Decreto son aplicables a la difusión de películas cinematográficas y otras obras audiovisuales, contenidas en soporte videográfico, cuando se transmiten a una pluralidad de personas, sin la previa distribución de ejemplares a cada una de ellas, mediante un aparato reproductor conectado con uno o varios aparatos receptores de uso privado o público.

2. A los efectos del apartado anterior, se consideran, en todo caso, incluidas:

a) Las Empresas de servicios que, independientemente o no del servicio principal que prestan a sus usuarios, difunden o contratan la difusión de películas cinematográficas y otras obras audiovisuales contenidas en soporte videográfico, tales como las Empresas Turísticas y los titulares de Centros y vehículos de transporte terrestre, aéreo y marítimo.

b) Las personas físicas o jurídicas que difunden películas cinematográficas y otras obras audiovisuales contenidas en soporte videográfico, a los domicilios particulares, mediante su transmisión desde un aparato reproductor conectado con aparatos receptores de uso privado.

c) Las comunidades de propietarios que difundan películas cinematográficas y obras audiovisuales contenidas en soporte videográfico, a los domicilios particulares

§ 13 mediante su transmisión desde un aparato reproductor conectado con aparatos receptores de uso privado.

3. No será aplicable el presente Real Decreto cuando la difusión se realice dentro de un ámbito estrictamente doméstico que no esté conectado a una red de cualquier tipo.

4. Asimismo, no será aplicable a las salas de exhibición cinematográfica que realicen la difusión de dichas películas y obras contenidas en soporte videográfico a una pluralidad de personas, que se regirán por su legislación específica.

Art. 2. 1. En la difusión a la que se refiere este Real Decreto no se podrán utilizar soportes videográficos que no reúnan las condiciones de certificación, calificación y etiquetaje establecidos en el *Real Decreto 2332/1983, de 1 de septiembre*, y las normas que lo desarrollan (1).

2. Cuando se trate de películas cinematográficas y obras audiovisuales calificadas como X o exclusivamente para mayores de dieciocho años, conforme a la normativa vigente, no podrá procederse a su difusión en los locales públicos o servicios abiertos al público que sean de libre acceso a todas las edades.

Art. 3. 1. La transmisión que se menciona en el artículo 1 no deberá producir interferencias a los servicios de telecomunicación debidamente autorizados y, en particular, a los servicios de radiodifusión y televisión.

2. De acuerdo con lo establecido en el *artículo 9.1, del Real Decreto 2704/1982, de 3 de septiembre* (2), y conforme a lo establecido en el *artículo 7.4, de la Ley 31/1987, de Ordenación de las Telecomunicaciones* (3), el Ministerio de

(1) Derogado por Real Decreto 2062/2008, de 12 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 55/2007, de 28 de diciembre, del Cine.

(2) El mencionado Real Decreto 2704/1982, de 3 de septiembre, ha sido expresamente derogado por el Real Decreto 1787/1996, de 19 de julio («BOE» núm. 209, de 29 de agosto), que a su vez ha sido derogado por el Real Decreto 1890/2000, de 20 de noviembre («BOE» núm. 289, de 2 de diciembre), por el que se aprueba el Reglamento que establece el procedimiento para la evaluación de la conformidad de los aparatos de telecomunicaciones, modificado por Real Decreto 424/2005, de 15 de abril («BOE» núm. 102, de 29 de abril).

(3) La Ley 31/1987, de 18 de diciembre fue derogada por Leyes 11/1998, de 24 de abril, y 7/2010, de 31 de marzo, General de la Comunicación Audiovisual. Véanse los artículos 43 y 44 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

Transportes, Turismo y Comunicaciones (4) podrá suspender el funcionamiento de las instalaciones y aparatos eléctricos de todas clases que causen interferencia perjudicial a las comunicaciones y servicios radioeléctricos.

Art. 4. 1. Para llevar a cabo la difusión de las películas cinematográficas y otras obras audiovisuales en las modalidades previstas en este Real Decreto, será necesario contar con la previa autorización de los titulares o cesionarios de los correspondientes derechos de comunicación pública de dichas obras.

2. En el supuesto de que los titulares de los derechos de explotación hayan constituido una Entidad para la gestión colectiva del derecho de comunicación pública de sus obras en las modalidades a que se refiere este Real Decreto, aquéllas contratarán con quienes lo soliciten en los términos establecidos en el artículo 142 de la Ley 22/1987, de 11 de noviembre, de Propiedad Intelectual (5).

3. En todo caso, los titulares de los derechos, bien por sí mismos o a través de las Entidades de gestión, podrán exi-

(4) En la actualidad, dichas funciones corresponden al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

(5) En la actualidad, artículo 157 del texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril («BOE» núm. 97, de 22 de abril), conforme a la numeración dada a este artículo por la Ley 5/1998, de 6 de marzo («BOE» núm. 57, de 7 de marzo).

El citado artículo dispone:

«157. *Otras obligaciones.*—1. Las entidades de gestión están obligadas:

a) A contratar con quien lo solicite, salvo motivo justificado, la concesión de autorizaciones no exclusivas de los derechos gestionados, en condiciones razonables y bajo remuneración.

b) A establecer tarifas generales que determinen la remuneración exigida por la utilización de su repertorio, que deberán prever reducciones para las entidades culturales que carezcan de finalidad lucrativa.

c) A celebrar contratos generales con asociaciones de usuarios de su repertorio, siempre que aquéllas lo soliciten y sean representativas del sector correspondiente.

2. En tanto las partes no lleguen a un acuerdo, la autorización correspondiente se entenderá concedida si el solicitante hace efectiva bajo reserva o consigna judicialmente la cantidad exigida por la entidad de gestión de acuerdo con las tarifas generales.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores no será de aplicación a la gestión de derechos relativos a las obras literarias, dramáticas, dramático-musicales, coreográficas o de pantomima, ni respecto de la utilización singular de una o varias obras de cualquier clase que requiera la autorización individualizada de su titular.

§ 13 gir en los contratos la remisión periódica de la documentación justificativa de la difusión, con indicación de la programación efectuada, del número de usuarios o receptores, y de las cantidades percibidas, en su caso.

4. Lo previsto en el presente artículo se entiende sin perjuicio del derecho a remuneración que corresponde a los autores conforme dispone el *artículo 90, párrafo tercero, de la Ley 22/1987, de 11 de noviembre, de Propiedad Intelectual* (6).

Art. 5. 1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 13 de la *Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios* (7), quienes realicen la difusión a que se refiere este Real Decreto deberán informar de forma eficaz y suficiente a los usuarios, de las características de sus servicios y, al menos, de los siguientes aspectos:

a) Con antelación suficiente de la programación, con expresa mención de la calificación que tienen las películas que vayan a difundir.

b) Del precio del servicio, indicando con claridad si está o no incluido en el precio de otro servicio principal, y, si se trata de una cuota de abono, de su cuantía y periodicidad.

c) De las restantes condiciones jurídicas en las que se presta el servicio.

2. Las Empresas de servicios a las que se refiere el artículo 1.2, letra *a*) y las comunidades de propietarios cum-

4. Asimismo, las entidades de gestión están obligadas a hacer efectivos los derechos a una remuneración equitativa correspondientes a los distintos supuestos previstos en esta Ley y a ejercitar el derecho de autorizar la distribución por cable.»

(6) Actualmente, párrafo 4 del artículo 90 del texto refundido de la Ley de Propiedad intelectual, en la redacción dada por la Ley 23/2006, de 7 de julio («BOE» núm. 162, de 8 de julio):

«4. La proyección o exhibición sin exigir precio de entrada, la transmisión al público por cualquier medio o procedimiento, alámbrico o inalámbrico, incluido, entre otros, la puesta a disposición en la forma establecida en el artículo 20.2.i) de una obra audiovisual, dará derecho a los autores a recibir la remuneración que proceda, de acuerdo con las tarifas generales establecidas por la correspondiente entidad de gestión.»

(7) En la actualidad, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre («BOE» núm. 287, de 30 de noviembre).

plirán lo dispuesto en el párrafo anterior con las adaptaciones necesarias que se deriven de la modalidad de difusión y de las características del servicio que prestan. **§ 13**

3. Cuando se trate de las Empresas a que se refiere la letra *b*) del apartado 2 del artículo 1 y las comunidades de propietarios, llevarán un libro registro de usuarios o abonados.

Art. 6. Las personas físicas y jurídicas, mencionadas en el artículo 1.2.*b*), se inscribirán en una nueva sección del Registro de Empresas Cinematográficas, que se denominará «De las Empresas de Difusión».

Art. 7. 1. Lo previsto en el presente Real Decreto se entiende sin perjuicio de las competencias que corresponden a las Comunidades Autónomas, de acuerdo con sus respectivos Estatutos de Autonomía, así como a las demás Administraciones Públicas.

2. Lo dispuesto en el presente Real Decreto se entiende sin perjuicio de lo que establezca la legislación sobre telecomunicaciones y las demás normas que les sean aplicables.

3. La responsabilidad civil, penal o administrativa por infracciones en la materia, objeto del presente Real Decreto, se exigirá de conformidad con lo que dispone la legislación vigente.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Se autoriza a los Ministros de Interior, de Cultura y de *Transportes, Turismo y Comunicaciones* para dictar en su caso las normas necesarias para la ejecución de lo dispuesto en el presente Real Decreto.

Segunda. El presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

CASILLEROS POSTALES

§ 14 REAL DECRETO 1829/1999, DE 3 DE DICIEMBRE (FOMENTO), POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO POR EL QUE SE REGULA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS POSTALES, EN DESARROLLO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEY 24/1998, DE 13 DE JULIO, DEL SERVICIO POSTAL UNIVERSAL Y DE LIBERALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS POSTALES

(«BOE» núm. 313, de 31 de diciembre de 1999; corrección de errores en «BOE» núm. 36, de 11 de febrero de 2000)

[.....]

TÍTULO II

Obligaciones de servicio público

[.....]

CAPÍTULO II

OBLIGACIONES DE SERVICIO PÚBLICO DEL OPERADOR AL QUE SE HA ENCOMENDADO LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO POSTAL UNIVERSAL

Sección 1.^a Prestación del servicio postal universal

[.....]

§ 14 **Art. 33.** *Entrega de envíos postales a domicilio.*—Todos los envíos postales incluidos en el ámbito del servicio universal deberán ser entregados en el domicilio que conste en la dirección postal.

Cuando se trate de envíos certificados o con valor declarado, sólo podrán entregarse, contra recibo, a los respectivos destinatarios o a la persona autorizada, entendiéndose que están autorizadas las personas indicadas en el artículo 32.1 del presente Reglamento.

Art. 34. *Entrega de envíos postales mediante depósito en casilleros domiciliarios.*—1. La entrega de envíos postales de carácter ordinario podrá realizarse en los casilleros domiciliarios instalados al efecto cuando sus dimensiones lo permitan.

Los casilleros deberán reunir las características necesarias que garanticen la propiedad, el secreto y la inviolabilidad de los envíos postales y deberán ajustarse a las características normalizadas que establezcan en cada momento las normas técnicas aplicables al sector postal, de acuerdo con lo establecido en la Directiva 97/67/CE (1).

2. En aquellos inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se podrá hacer la entrega en los casilleros domiciliarios siempre que su número sea igual al de locales y viviendas susceptibles de aprovechamiento independiente, con otro más señalizado con el número 1 y reservado para las devoluciones de envíos postales.

Los casilleros domiciliarios deberán estar numerados a partir del número 2, debiendo situarse correlativamente a contar de izquierda a derecha y de arriba a abajo, ordenados por pisos y puertas. Estos datos se indicarán obligatoriamente en el casillero, pudiendo también figurar los nombres y apellidos de los residentes en la vivienda o la denomina-

(1) La Directiva 97/67/CE se publicó en el «Diario Oficial de las Comunidades Europeas» serie L, número 15, de 21 de enero de 1998.

Véase la circunstancia 4 de la letra a) del apartado 1 del artículo 3, de la Ley de Ordenación de la Edificación, añadida por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre («BOE» núm. 313, de 27 de diciembre), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

ción social en caso de ser una persona jurídica el titular del local o vivienda. **§ 14**

El bloque o bloques de casilleros domiciliarios se instalarán en un lugar de fácil acceso que esté bien iluminado y que tenga suficientes garantías de protección contra manipulaciones ilícitas, debiendo empotrarse o fijarse en la pared de modo que no puedan ser trasladados de lugar y estén colocados a una altura que permita su cómoda utilización.

Si el operador al que se ha encomendado la prestación del servicio postal universal, o cualquier otro de los operadores postales, tuviesen conocimiento de la existencia de inmuebles que no dispusiesen de casilleros domiciliarios, se comunicará esta circunstancia a la comunidad de vecinos correspondiente, a fin de que tomen las medidas oportunas para su instalación, advirtiéndoles que, mientras tanto, la entrega de los envíos dirigidos a sus vecinos se realizará en la oficina postal que corresponda.

3. En los inmuebles que sean viviendas unifamiliares o locales comerciales o industriales independientes, la entrega podrá hacerse en un casillero domiciliario situado cerca de la primera puerta de entrada o sobre ella, de forma que permita el depósito de los envíos desde el vial público, y en el que figurarán obligatoriamente el nombre de la calle y el número, u otros datos identificativos de la dirección postal como el nombre de la urbanización o polígono y el número de parcela, pudiendo también figurar los nombres y apellidos de los residentes en la vivienda o la denominación social, en caso de ser una persona jurídica el titular del local o de la vivienda.

[.....]

NORMAS FISCALES

§ 15 REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2004, DE 5 DE MARZO (HACIENDA), POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES

(«BOE» núm. 59, de 9 de marzo de 2004; corrección de errores en «BOE» núm. 63, de 13 de marzo)

TÍTULO PRELIMINAR

Ámbito de aplicación

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*–1. Tienen la consideración de bases del régimen jurídico financiero de la Administración local, dictadas al amparo del artículo 149.1.18.^a de la Constitución, los preceptos contenidos en esta ley, con excepción de los apartados 2 y 3 del artículo 186, salvo los que regulan el sistema tributario local, dictados en virtud de lo dispuesto en el artículo 133 de la Constitución y los que desarrollan las participaciones en los tributos del Estado a que se refiere el artículo 142 de la Constitución; todo ello sin perjuicio de las competencias exclusivas que corresponden al Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.^a de la Constitución.

2. Esta ley se aplicará en todo el territorio nacional, sin perjuicio de los regímenes financieros forales de los Territorios Históricos del País Vasco y Navarra.

§ 15 3. Igualmente, esta ley se aplicará sin perjuicio de los tratados y convenios internacionales.

[.....]

TÍTULO II

Recursos de los municipios

[.....]

CAPÍTULO II

TRIBUTOS PROPIOS

[.....]

Sección 3.^a Impuestos

Subsección 1.^a Disposición general

Art. 59. *Enumeración de impuestos.*—1. Los ayuntamientos exigirán, de acuerdo con esta ley y las disposiciones que la desarrollan, los siguientes impuestos:

- a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- b) Impuesto sobre Actividades Económicas.
- c) Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

2. Asimismo, los ayuntamientos podrán establecer y exigir el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de acuerdo con esta ley, las disposiciones que la desarrollen y las respectivas ordenanzas fiscales.

Subsección 2.^a Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Art. 60. *Naturaleza.*—El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta ley.

Art. 61. *Hecho imponible y supuestos de no sujeción.*—1. Constituye el hecho imponible del impuesto la titu-

laridad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales: **§ 15**

a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.

b) De un derecho real de superficie.

c) De un derecho real de usufructo.

d) Del derecho de propiedad.

2. La realización del hecho imponible que corresponda de entre los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido determinará la no sujeción del inmueble urbano o rústico a las restantes modalidades en el mismo previstas. En los inmuebles de características especiales se aplicará esta misma prelación, salvo cuando los derechos de concesión que puedan recaer sobre el inmueble no agoten su extensión superficial, supuesto en el que también se realizará el hecho imponible por el derecho de propiedad sobre la parte del inmueble no afectada por una concesión (1).

3. A los efectos de este impuesto, tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

4. En caso de que un mismo inmueble se encuentre localizado en distintos términos municipales se entenderá, a efectos de este impuesto, que pertenece a cada uno de ellos por la superficie que ocupe en el respectivo término municipal.

5. No están sujetos a este impuesto:

a) Las carreteras, los caminos, las demás vías terrestres y los bienes del dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, siempre que sean de aprovechamiento público y gratuito.

(1) Apartado redactado de acuerdo con la Ley 16/2007, de 4 de julio («BOE» núm. 58, de 8 de marzo), de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea.

§ 15 *b)* Los siguientes bienes inmuebles propiedad de los municipios en que estén enclavados:

Los de dominio público afectos a uso público.

Los de dominio público afectos a un servicio público gestionado directamente por el ayuntamiento, excepto cuando se trate de inmuebles cedidos a terceros mediante contraprestación.

Los bienes patrimoniales, exceptuados igualmente los cedidos a terceros mediante contraprestación.

Art. 62. *Exenciones* (2).-1. Estarán exentos los siguientes inmuebles:

a) Los que sean propiedad del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios, así como los del Estado afectos a la defensa nacional.

b) Los bienes comunales y los montes vecinales en mano común.

c) Los de la Iglesia Católica, en los términos previstos en el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Económicos, de 3 de enero de 1979 (3), y los de las asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas, en los términos establecidos en los respectivos acuerdos de cooperación suscritos en virtud de lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución (4).

d) Los de la Cruz Roja Española.

(2) Véase el artículo 15 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre («BOE» núm. 307, de 24 de diciembre), de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo.

(3) Dicho Acuerdo, que se publicó en el «Boletín Oficial del Estado» número 300, de 15 de diciembre de 1979, ha sido objeto de diversas aclaraciones sobre el alcance de la exención de su artículo IV.

(4) Véanse las Leyes 24, 25 y 26/1992, de 10 de noviembre («BOE» núm. 272, de 12 de noviembre), por las que se aprueban los Acuerdos de Cooperación del Estado con la Federación de Entidades Religiosas Evangélicas, con la Federación de Comunidades Israelitas y con la Comunidad Islámica, respectivamente, y la Orden de 2 de febrero de 1994 («BOE» núm. 43, de 19 de febrero) por la que se aclara el alcance de la exención concedida en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles por el artículo 11.3.A) de los citados Acuerdos.

e) Los inmuebles a los que sea de aplicación la exención en virtud de convenios internacionales en vigor y, a condición de reciprocidad, los de los Gobiernos extranjeros destinados a su representación diplomática, consular, o a sus organismos oficiales.

f) La superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho, siempre que la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie de que se trate.

g) Los terrenos ocupados por las líneas de ferrocarriles y los edificios enclavados en los mismos terrenos que estén dedicados a estaciones, almacenes o a cualquier otro servicio indispensable para la explotación de dichas líneas. No están exentos, por consiguiente, los establecimientos de hostelería, espectáculos, comerciales y de esparcimiento, las casas destinadas a viviendas de los empleados, las oficinas de la dirección ni las instalaciones fabriles.

2. Asimismo, previa solicitud, estarán exentos:

a) Los bienes inmuebles que se destinen a la enseñanza por centros docentes acogidos, total o parcialmente, al régimen de concierto educativo, en cuanto a la superficie afectada a la enseñanza concertada.

Esta exención deberá ser compensada por la Administración competente.

b) Los declarados expresa e individualizadamente monumento o jardín histórico de interés cultural, mediante real decreto, en la forma establecida por el artículo 9 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, e inscritos en el registro general a que se refiere su artículo 12 como integrantes del Patrimonio Histórico Español, así como los comprendidos en las disposiciones adicionales primera, segunda y quinta de dicha ley (5).

Esta exención no alcanzará a cualesquiera clases de bienes urbanos ubicados dentro del perímetro delimitativo de

(5) La Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, ha sido publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 155, de 29 de junio; corrección de errores en el «Boletín Oficial del Estado» número 296, de 11 de diciembre.

§ 15 las zonas arqueológicas y sitios y conjuntos históricos, globalmente integrados en ellos, sino, exclusivamente, a los que reúnan las siguientes condiciones:

En zonas arqueológicas, los incluidos como objeto de especial protección en el instrumento de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

En sitios o conjuntos históricos, los que cuenten con una antigüedad igual o superior a cincuenta años y estén incluidos en el catálogo previsto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la *Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, como objeto de protección integral en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

c) La superficie de los montes en que se realicen repoblaciones forestales o regeneración de masas arboladas sujetas a proyectos de ordenación o planes técnicos aprobados por la Administración forestal. Esta exención tendrá una duración de quince años, contados a partir del período impositivo siguiente a aquel en que se realice su solicitud.

3. Las ordenanzas fiscales podrán regular una exención a favor de los bienes de que sean titulares los centros sanitarios de titularidad pública, siempre que estén directamente afectados al cumplimiento de los fines específicos de los referidos centros. La regulación de los restantes aspectos sustantivos y formales de esta exención se establecerá en la ordenanza fiscal.

4. Los ayuntamientos podrán establecer, en razón de criterios de eficiencia y economía en la gestión recaudatoria del tributo, la exención de los inmuebles rústicos y urbanos cuya cuota líquida no supere la cuantía que se determine mediante ordenanza fiscal, a cuyo efecto podrá tomarse en consideración, para los primeros, la cuota agrupada que resulte de lo previsto en el apartado 2 del artículo 77 de esta ley.

Art. 63. *Sujeto pasivo.*—1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las

entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, **§ 15** de 17 de diciembre, General Tributaria (6), que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

En el caso de bienes inmuebles de características especiales, cuando la condición de contribuyente recaiga en uno o en varios concesionarios, cada uno de ellos lo será por su cuota, que se determinará en razón a la parte del valor catastral que corresponda a la superficie concedida y a la construcción directamente vinculada a cada concesión. Sin perjuicio del deber de los concesionarios de formalizar las declaraciones a que se refiere el artículo 76 de esta Ley, el ente u organismo público al que se halle afectado o adscrito el inmueble o aquel a cuyo cargo se encuentre su administración y gestión, estará obligado a suministrar anualmente al Ministerio de Economía y Hacienda la información relativa a dichas concesiones en los términos y demás condiciones que se determinen por orden.

Para esa misma clase de inmuebles, cuando el propietario tenga la condición de contribuyente en razón de la superficie no afectada por las concesiones, actuará como sustituto del mismo el ente u organismo público al que se refiere el párrafo anterior, el cual no podrá repercutir en el contribuyente el importe de la deuda tributaria satisfecha.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común.

Las Administraciones Públicas y los entes u organismos a que se refiere el apartado anterior repercutirán la parte de la cuota líquida del impuesto que corresponda en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos, hagan uso mediante contraprestación de sus bienes demaniales o patrimoniales, los cuales estarán obligados a soportar la repercu-

(6) El artículo 35.4 de la Ley General Tributaria precisa:

«4. Tendrán la consideración de obligados tributarios, en las leyes en que así se establezca, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptibles de imposición.»

§ 15 sión. A tal efecto la cuota repercutible se determinará en razón a la parte del valor catastral que corresponda a la superficie utilizada y a la construcción directamente vinculada a cada arrendatario o cesionario del derecho de uso (7).

Art. 64. *Afección real en la transmisión y responsabilidad solidaria en la cotitularidad.*—1. En los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria. A estos efectos, los notarios solicitarán información y advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles asociadas al inmueble que se transmite, sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto, cuando tal obligación subsista por no haberse aportado la referencia catastral del inmueble, conforme al apartado 2 del artículo 43 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y otras normas tributarias, sobre la afección de los bienes al pago de la cuota tributaria y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones, el no efectuarlas en plazo o la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, conforme a lo previsto en el artículo 70 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y otras normas tributarias.

2. Responden solidariamente de la cuota de este impuesto, y en proporción a sus respectivas participaciones, los copartícipes o cotitulares de las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, si figuran inscritos como tales en el Catastro

(7) Artículo redactado de acuerdo con la Ley 16/2007, de 4 de julio («BOE» núm. 160, de 5 de julio), de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea.

Inmobiliario. De no figurar inscritos, la responsabilidad se exigirá por partes iguales en todo caso. **§ 15**

Art. 65. *Base imponible.*—La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario (8).

Art. 66. *Base liquidable.*—1. La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible la reducción a que se refieren los artículos siguientes.

2. La base liquidable se notificará conjuntamente con la base imponible en los procedimientos de valoración colectiva. Dicha notificación incluirá la motivación de la reducción aplicada mediante la indicación del valor base que corresponda al inmueble, así como de los importes de dicha reducción y de la base liquidable del primer año de vigencia del nuevo valor catastral en este impuesto.

Sin perjuicio de lo anterior, que será aplicable en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, en los de carácter parcial y simplificado, la motivación consistirá en la expresión de los datos indicados en el párrafo anterior, referidos al ejercicio en que se practique la notificación.

3. Cuando se produzcan alteraciones de términos municipales y mientras no se apruebe una nueva ponencia de valores, los bienes inmuebles que pasen a formar parte de otro municipio mantendrán el mismo régimen de asignación de bases imponibles y liquidables que tuvieran en el de origen.

4. En los procedimientos de valoración colectiva la determinación de la base liquidable será competencia de la Dirección General del Catastro y recurrible ante los Tribunales Económico-Administrativos del Estado.

Art. 67. *Reducción en base imponible.*—1. La reducción en la base imponible será aplicable a aquellos bienes

(8) Véanse los artículos 22 a 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario («BOE» núm. 58, de 8 de marzo).

§ 15 inmuebles urbanos y rústicos que se encuentren en algunas de estas dos situaciones:

a) Inmuebles cuyo valor catastral se incremente, como consecuencia de procedimientos de valoración colectiva de carácter general en virtud de:

1.º La aplicación de la primera ponencia total de valores aprobada con posterioridad al 1 de enero de 1997.

2.º La aplicación de sucesivas ponencias totales de valores que se aprueben una vez transcurrido el período de reducción establecido en el artículo 68.1 de esta ley.

b) Inmuebles situados en municipios para los que se hubiera aprobado una ponencia de valores que haya dado lugar a la aplicación de la reducción prevista en el párrafo a) anterior y cuyo valor catastral se altere, antes de finalizar el plazo de reducción, por alguna de las siguientes causas:

1.º Procedimientos de valoración colectiva de carácter general.

2.º Procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial.

3.º Procedimientos simplificados de valoración colectiva.

4.º Procedimientos de inscripción mediante declaraciones, comunicaciones, solicitudes, subsanación de discrepancias e inspección catastral.

2. Tratándose de bienes inmuebles de características especiales, la reducción en la base imponible únicamente procederá cuando el valor catastral resultante de la aplicación de una nueva Ponencia de valores especial supere el doble del que, como inmueble de esa clase, tuviera previamente asignado. En defecto de este valor, se tomará como tal el 40 por ciento del que resulte de la nueva Ponencia (9).

(9) El apartado 2 ha sido incorporado por la Ley 16/2007, de 4 de julio («BOE» núm. 160, de 5 de julio), de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea. Los anteriores apartados 2 y 3 pasan a numerarse como 3 y 4. El antiguo apartado 4 derogado por la citada Ley, establecía: «*en ningún caso será aplicable esta reducción a los bienes inmuebles calificados como de características especiales*».

3. Esta reducción se aplicará de oficio sin necesidad de previa solicitud por los sujetos pasivos del impuesto y no dará lugar a la compensación establecida en el artículo 9 de esta ley.

4. La reducción establecida en este artículo no se aplicará respecto del incremento de la base imponible de los inmuebles que resulte de la actualización de sus valores catastrales por aplicación de los coeficientes establecidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Art. 68. *Duración y cuantía de la reducción.*—1. La reducción se aplicará durante un período de nueve años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 de esta ley.

2. La cuantía de la reducción será el resultado de aplicar un coeficiente reductor, único para todos los inmuebles afectados del municipio, a un componente individual de la reducción, calculado para cada inmueble.

3. El coeficiente reductor tendrá el valor de 0,9 el primer año de su aplicación e irá disminuyendo en 0,1 anualmente hasta su desaparición.

4. El componente individual de la reducción será, en cada año, la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia y su valor base. Dicha diferencia se dividirá por el último coeficiente reductor aplicado cuando concurren los supuestos del artículo 67, apartado 1.b).2.º y b).3.º de esta ley.

No obstante, tratándose de bienes inmuebles de características especiales el componente individual de la reducción será, en cada año, la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia y el doble del valor a que se refiere el artículo 67.2 que, a estos efectos, se tomará como valor base (10).

(10) Párrafo adicionado por la Ley 16/2007, de 4 de julio («BOE» núm. 160, de 5 de julio), de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea.

§ 15 **Art. 69.** *Valor base de la reducción.*—El valor base será la base liquidable del ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral, salvo cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Para aquellos inmuebles en los que, habiéndose producido alteraciones susceptibles de inscripción catastral previamente a la modificación del planeamiento o al 1 de enero del año anterior a la entrada en vigor de los valores catastrales resultantes de las ponencias de valores a las que se refiere el artículo 67, aún no se haya modificado su valor catastral en el momento de la aprobación de éstas, el valor base será el importe de la base liquidable que de acuerdo a dichas alteraciones corresponda al ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales por la aplicación a los mencionados bienes de la ponencia de valores anterior a la última aprobada.

b) Para los inmuebles a los que se refiere el artículo 67, en su apartado 1.b).4.º, el valor base será el resultado de multiplicar el nuevo valor catastral por un cociente, determinado por la Dirección General del Catastro que, calculado con sus dos primeros decimales, se obtiene de dividir el valor catastral medio de todos los inmuebles de la misma clase del municipio incluidos en el último padrón entre la media de los valores catastrales resultantes de la aplicación de la nueva ponencia de valores.

En los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, una vez aprobada la correspondiente ponencia de valores, la Dirección General del Catastro hará públicos el valor catastral medio de todos los inmuebles de la clase de que se trate incluidos en el último padrón del municipio y el valor catastral medio resultante de la aplicación de la nueva ponencia, antes del inicio de las notificaciones de los valores catastrales. Los anuncios de exposición pública de estos valores medios se publicarán por edictos en el boletín oficial de la provincia, indicándose el lugar y plazo, que no será inferior a quince días.

Asimismo, este valor base se utilizará para aquellos inmuebles que deban ser nuevamente valorados como bienes de clase diferente de la que tenían.

Art. 70. *Cómputo del período de reducción en supuestos especiales.*—1. En los casos contemplados en el artículo 67, apartado 1.b).1.º, se iniciará el cómputo de un nuevo período de reducción y se extinguirá el derecho a la aplicación del resto de la reducción que se viniera aplicando.

2. En los casos contemplados en el artículo 67, apartado 1.b).2.º, 3.º y 4.º, no se iniciará el cómputo de un nuevo período de reducción y el coeficiente reductor aplicado a los inmuebles afectados tomará el valor correspondiente al resto de los inmuebles del municipio.

Art. 71. *Cuota íntegra y cuota líquida.*—1. La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen a que se refiere el artículo siguiente.

2. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

Art. 72. *Tipo de gravamen. Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente.*—1. El tipo de gravamen mínimo y supletorio será el 0,4 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles urbanos y el 0,3 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles rústicos, y el máximo será el 1,10 por ciento para los urbanos y 0,90 por ciento para los rústicos.

2. El tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de características especiales, que tendrá carácter supletorio, será del 0,6 por ciento. Los ayuntamientos podrán establecer para cada grupo de ellos existentes en el municipio un tipo diferenciado que, en ningún caso, será inferior al 0,4 por ciento ni superior al 1,3 por ciento.

3. Los ayuntamientos respectivos podrán incrementar los tipos fijados en el apartado 1 con los puntos porcentuales que para cada caso se indican cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes. En el supuesto de que sean varias,

§ 15 se podrá optar por hacer uso del incremento previsto para una sola, algunas o todas ellas:

Puntos porcentuales	Bienes urbanos	Bienes rústicos
A) Municipios que sean capital de provincia o comunidad autónoma	0,07	0,06
B) Municipios en los que se preste servicio de transporte público colectivo de superficie	0,07	0,05
C) Municipios cuyos Ayuntamientos presten más servicios de aquellos a los que estén obligados según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril	0,06	0,06
D) Municipios en los que los terrenos de naturaleza rústica representan más del 80 por ciento de la superficie total del término	0,00	0,15

4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.

Dichos tipos sólo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, por cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente,

los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto. **§ 15**

Dicho recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo y al que resultarán aplicables, en lo no previsto en este párrafo, sus disposiciones reguladoras, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble, juntamente con el acto administrativo por el que ésta se declare.

5. Por excepción, en los municipios en los que entren en vigor nuevos valores catastrales de inmuebles rústicos y urbanos, resultantes de procedimientos de valoración colectiva de carácter general, los ayuntamientos podrán establecer, durante un período máximo de seis años, tipos de gravamen reducidos, que no podrán ser inferiores al 0,1 por ciento para los bienes inmuebles urbanos ni al 0,075 por ciento, tratándose de inmuebles rústicos.

6. Los ayuntamientos que acuerden nuevos tipos de gravamen, por estar incurso el municipio respectivo en procedimientos de valoración colectiva de carácter general, deberán aprobar dichos tipos provisionalmente con anterioridad al inicio de las notificaciones individualizadas de los nuevos valores y, en todo caso, antes del 1 de julio del año inmediatamente anterior a aquel en que deban surtir efecto. De este acuerdo se dará traslado a la Dirección General del Catastro dentro de dicho plazo (11).

7. En los supuestos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 66 de esta ley, los ayuntamientos aplicarán a los bienes inmuebles rústicos y urbanos que pasen a formar parte

(11) La disposición transitoria sexta de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011, establece:

«Disposición transitoria sexta. *Plazo de aprobación del tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y de las ponencias de valores.*

Con vigencia exclusiva para el ejercicio 2011, el plazo previsto en el artículo 72.6 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, para aprobar los nuevos tipos de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por los Ayuntamientos afectados por procedimientos de valoración colectiva de carácter general que deban surtir efectos el 1 de enero de 2012 se amplía hasta el 1 de agosto de 2011. De los correspondientes acuerdos se dará traslado a la Dirección General del Catastro dentro de dicho plazo.

Igualmente, se amplía hasta el 1 de agosto de 2011 el plazo para la aprobación y publicación de las ponencias de valores totales.»

§ 15 de su término municipal el tipo de gravamen vigente en el municipio de origen, salvo que acuerden establecer otro distinto.

Art. 73. Bonificaciones obligatorias.—1. Tendrán derecho a una bonificación de entre el 50 y el 90 por ciento en la cuota íntegra del impuesto, siempre que así se solicite por los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado. En defecto de acuerdo municipal, se aplicará a los referidos inmuebles la bonificación máxima prevista en este artículo.

El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a su terminación, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres períodos impositivos.

2. Tendrán derecho a una bonificación del 50 por ciento en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva comunidad autónoma.

Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres períodos impositivos de duración de aquélla y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

Los ayuntamientos podrán establecer una bonificación de hasta el 50 por ciento en la cuota íntegra del impuesto, aplicable a los citados inmuebles una vez transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior. La ordenanza fiscal determinará la duración y la cuantía anual de esta bonificación.

3. Tendrán derecho a una bonificación del 95 por ciento de la cuota íntegra y, en su caso, del recargo del impuesto a que se refiere el artículo 153 de esta ley, los bienes rústicos de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de

la tierra, en los términos establecidos en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas (12). **§ 15**

4. Las ordenanzas fiscales especificarán los aspectos sustantivos y formales de las bonificaciones indicadas en los apartados anteriores, así como las condiciones de compatibilidad con otros beneficios fiscales.

Art. 74. Bonificaciones potestativas.—1. Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 90 por ciento de la cuota íntegra del Impuesto a favor de los bienes inmuebles urbanos ubicados en áreas o zonas del municipio que, conforme a la legislación y planeamiento urbanísticos, correspondan a asentamientos de población singularizados por su vinculación o preeminencia de actividades primarias de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogas y que dispongan de un nivel de servicios de competencia municipal, infraestructuras o equipamientos colectivos inferior al existente en las áreas o zonas consolidadas del municipio, siempre que sus características económicas aconsejen una especial protección.

Las características peculiares y ámbito de los núcleos de población, áreas o zonas, así como las tipologías de las construcciones y usos del suelo necesarios para la aplicación de esta bonificación y su duración, cuantía anual y demás aspectos sustantivos y formales se especificarán en la ordenanza fiscal.

2. Los ayuntamientos podrán acordar, para cada ejercicio, la aplicación a los bienes inmuebles de una bonificación en la cuota íntegra del impuesto equivalente a la diferencia positiva entre la cuota íntegra del ejercicio y la cuota líquida del ejercicio anterior multiplicada esta última por el coeficiente de incremento máximo anual de la cuota líquida que establezca la ordenanza fiscal para cada uno de los tramos de valor catastral y, en su caso, para cada una de las diversas clases de cultivos o aprovechamientos o de modalidades de

(12) La Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 304, de 20 de diciembre, ha sido objeto de diversas modificaciones.

§ 15 uso de las construcciones que en aquélla se fijen y en que se sitúen los diferentes bienes inmuebles del municipio.

Dicha bonificación, cuya duración máxima no podrá exceder de tres períodos impositivos, tendrá efectividad a partir de la entrada en vigor de nuevos valores catastrales de bienes inmuebles de una misma clase, resultantes de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general de ámbito municipal. Asimismo, la ordenanza fijará las condiciones de compatibilidad de esta bonificación con las demás que beneficien a los mismos inmuebles.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, en el supuesto de que la aplicación de otra bonificación concluya en el período inmediatamente anterior a aquel en que haya de aplicarse sobre ese mismo inmueble la bonificación a que se refiere este apartado, la cuota sobre la que se aplicará, en su caso, el coeficiente de incremento máximo anual será la cuota íntegra del ejercicio anterior.

Cuando en alguno de los períodos impositivos en los que se aplique esta bonificación tenga efectividad un cambio en el valor catastral de los inmuebles, resultante de alteraciones susceptibles de inscripción catastral, del cambio de clase del inmueble o de un cambio de aprovechamiento determinado por la modificación del planeamiento urbanístico, para el cálculo de la bonificación se considerará como cuota líquida del ejercicio anterior la resultante de aplicar el tipo de gravamen de dicho año al valor base determinado conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de esta ley.

Las liquidaciones tributarias resultantes de la aplicación de esta bonificación se regirán por lo previsto en el artículo 102.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, sin que sea necesaria su notificación individual en los casos de establecimiento, modificación o supresión de aquélla como consecuencia de la aprobación o modificación de la ordenanza fiscal.

2.bis) Los ayuntamientos mediante ordenanza podrán regular una bonificación de hasta el 95 por 100 de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles de organismos

públicos de investigación y los de enseñanza universitaria (13). **§ 15**

3. Los ayuntamientos, mediante ordenanza, podrán regular una bonificación de hasta el 90 por 100 de la cuota íntegra del impuesto a favor de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales. La ordenanza deberá especificar la duración, cuantía anual y demás aspectos sustantivos y formales relativos a esta bonificación.

4. Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 90 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa.

La ordenanza deberá especificar la clase y características de los bienes inmuebles a que afecte, duración, cuantía anual y demás aspectos sustantivos y formales de esta bonificación, así como las condiciones de compatibilidad con otros beneficios fiscales.

5. Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 50 por ciento de la cuota íntegra del impuesto para los bienes inmuebles en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación por la Administración competente. Los demás aspectos sustantivos y formales de esta bonificación se especificarán en la ordenanza fiscal.

Art. 75. Devengo y período impositivo.—1. El impuesto se devengará el primer día del período impositivo.

2. El período impositivo coincide con el año natural.

3. Los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario tendrán efectividad en el devengo de este impuesto inmediatamente posterior al momento en que produzcan efectos catastrales. La efectividad de las inscripciones catastrales resultantes de los procedimientos de valoración colectiva y

(13) Apartado añadido por la Ley Orgánica 4/2007, de 12 de abril, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades.

§ 15 de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales coincidirá con la prevista en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Art. 76. *Declaraciones y comunicaciones ante el Catastro Inmobiliario.*—1. Las alteraciones concernientes a los bienes inmuebles susceptibles de inscripción catastral que tengan trascendencia a efectos de este impuesto determinarán la obligación de los sujetos pasivos de formalizar las declaraciones conducentes a su inscripción en el Catastro Inmobiliario, conforme a lo establecido en sus normas reguladoras.

2. Sin perjuicio de la facultad de la Dirección General del Catastro de requerir al interesado la documentación que en cada caso resulte pertinente, en los municipios acogidos mediante ordenanza fiscal al procedimiento de comunicación previsto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, las declaraciones a las que alude este artículo se entenderán realizadas cuando las circunstancias o alteraciones a que se refieren consten en la correspondiente licencia o autorización municipal, supuesto en el que el sujeto pasivo quedará exento de la obligación de declarar antes mencionada.

3. Los ayuntamientos podrán exigir la acreditación de la presentación de la declaración catastral de nueva construcción para la tramitación del procedimiento de concesión de la licencia que autorice la primera ocupación de los inmuebles. En el caso de que el ayuntamiento se hubiera acogido al procedimiento de comunicación a que se refiere el apartado anterior, en lugar de la acreditación de la declaración podrá exigirse la información complementaria que resulte necesaria para la remisión de la comunicación (14).

Art. 77. *Gestión tributaria del impuesto.*—1. La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto, serán competencia exclusiva de los ayuntamientos y comprenderán las funciones de reconocimiento y denegación de exenciones y bonificaciones, realización de las liquidaciones

(14) Este apartado ha sido añadido por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre («BOE» núm. 286, de 30 de noviembre), de medidas para la prevención del fraude fiscal.

conducentes a la determinación de las deudas tributarias, emisión de los documentos de cobro, resolución de los expedientes de devolución de ingresos indebidos, resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos y actuaciones para la asistencia e información al contribuyente referidas a las materias comprendidas en este apartado.

2. Los ayuntamientos podrán agrupar en un único documento de cobro todas las cuotas de este impuesto relativas a un mismo sujeto pasivo cuando se trate de bienes rústicos sitos en un mismo municipio.

3. Los ayuntamientos determinarán la base liquidable cuando la base imponible resulte de la tramitación de los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud, subsanación de discrepancias e inspección catastral previstos en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

4. No será necesaria la notificación individual de las liquidaciones tributarias en los supuestos en que, de conformidad con los artículos 65 y siguientes de esta ley, se hayan practicado previamente las notificaciones del valor catastral y base liquidable previstas en los procedimientos de valoración colectiva.

Una vez transcurrido el plazo de impugnación previsto en las citadas notificaciones sin que se hayan utilizado los recursos pertinentes, se entenderán consentidas y firmes las bases imponible y liquidable notificadas, sin que puedan ser objeto de nueva impugnación al procederse a la exacción anual del impuesto.

5. El impuesto se gestiona a partir de la información contenida en el padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro, sin perjuicio de la competencia municipal para la calificación de inmuebles de uso residencial desocupados. Dicho padrón, que se formará anualmente para cada término municipal, contendrá la información relativa a los bienes inmuebles, separadamente para los de cada clase, y será remitido a las entidades gestoras del impuesto antes del 1 de marzo de cada año.

6. Los datos contenidos en el padrón catastral y en los demás documentos citados en el apartado anterior deberán

§ 15 figurar en las listas cobratorias, documentos de ingreso y justificantes de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

7. En los supuestos en los que resulte acreditada, con posterioridad a la emisión de los documentos a que se refiere el apartado anterior, la no coincidencia del sujeto pasivo con el titular catastral, las rectificaciones que respecto a aquél pueda acordar el órgano gestor a efectos de liquidación del impuesto devengado por el correspondiente ejercicio, deberán ser inmediatamente comunicadas a la Dirección General del Catastro en la forma en que por ésta se determine. Esta liquidación tendrá carácter provisional cuando no exista convenio de delegación de funciones entre el Catastro y el ayuntamiento o entidad local correspondiente.

En este caso, a la vista de la información remitida, la Dirección General del Catastro confirmará o modificará el titular catastral mediante acuerdo que comunicará al ayuntamiento o entidad local para que se practique, en su caso, liquidación definitiva.

8. Las competencias que con relación al Impuesto sobre Bienes Inmuebles se atribuyen a los ayuntamientos en este artículo se ejercerán directamente por aquéllos o a través de los convenios u otras fórmulas de colaboración que se celebren con cualquiera de las Administraciones públicas en los términos previstos en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con aplicación de forma supletoria de lo dispuesto en el título I de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sin perjuicio de lo anterior, las entidades locales reconocidas por las leyes y las comunidades autónomas uniprovinciales en las que se integren los respectivos ayuntamientos asumirán el ejercicio de las referidas competencias cuando así lo solicite el ayuntamiento interesado, en la forma y plazos que reglamentariamente se establezcan.

[.....]

TÍTULO III

§ 15

Recursos de las provincias

[.....]

CAPÍTULO VII

OTROS RECURSOS

Art. 149. *Otros recursos.*—1. Cuando las diputaciones provinciales gestionen servicios propios de las comunidades autónomas, éstas, de acuerdo con su legislación, podrán fijar módulos de funcionamiento y financiación y niveles de rendimiento mínimo, otorgando al respecto las correspondientes dotaciones económicas. Las diputaciones provinciales podrán mejorar estos módulos y niveles utilizando sus propias disponibilidades presupuestarias.

2. Cuando las diputaciones provinciales asuman por cuenta de los ayuntamientos de su ámbito territorial la recaudación de los Impuestos sobre Bienes Inmuebles y sobre Actividades Económicas, regulados en el título II de esta ley, podrán concertar, con cualesquiera entidades de las enumeradas en el artículo 48, operaciones especiales de tesorería con el exclusivo objeto de anticipar a los ayuntamientos, anualmente, hasta el 75 por ciento del importe de las presuntibles recaudaciones por dichos tributos.

Las operaciones a que se refiere el párrafo anterior deberán quedar canceladas antes de finalizar cada ejercicio, no deberán suponer carga financiera alguna para las diputaciones y no se computarán a los efectos de los límites previstos en los artículos 51, 52 y 53 de esta ley.

Recursos de otras entidades locales

CAPÍTULO PRIMERO

RECURSOS DE LAS ENTIDADES SUPRAMUNICIPALES

[.....]

Sección 2.ª Áreas metropolitanas

Art. 153. *Recursos de las áreas metropolitanas.*—1. Las áreas metropolitanas podrán contar con los siguientes recursos:

a) Las áreas metropolitanas podrán establecer un recargo sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles sitios en el territorio de la entidad. Dicho recargo se exigirá a los mismos sujetos pasivos y en los mismos casos contemplados en la normativa reguladora de este impuesto, y consistirá en un porcentaje único que recaerá sobre la base imponible de éste, y su tipo no podrá ser superior al 0,2 por ciento.

b) Las subvenciones de carácter finalista que se podrán fijar en los Presupuestos Generales del Estado para la financiación de aquellos servicios específicos que constituyan el objeto de las áreas metropolitanas y cuya cuantía, perceptor y forma de distribución se determina anualmente.

2. Las leyes de las comunidades autónomas que, de acuerdo con lo dispuesto en sus Estatutos, creen en su territorio áreas metropolitanas determinarán los recursos de sus respectivas haciendas de entre los enumerados en el párrafo a) del apartado anterior de este artículo y en el artículo 152.

[.....]

§ 16 LEY 35/2006, DE 28 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y DE MODIFICACIÓN PARCIAL DE LAS LEYES DE LOS IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES, SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES Y SOBRE EL PATRIMONIO

(«BOE» núm. 285, de 29 de noviembre de 2006)

[.....]

TÍTULO III

Determinación de la base imponible

[.....]

CAPÍTULO II

DEFINICIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA RENTA GRAVABLE

[.....]

Sección 2.^a Rendimientos del capital

[.....]

Subsección 1.^a Rendimientos del capital inmobiliario

Art. 22. *Rendimientos íntegros del capital inmobiliario.*—1. Tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos

§ 16 los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

2. Se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos deba satisfacer el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario.

Art. 23. *Gastos deducibles y reducciones.*—1. Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros los gastos siguientes:

a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos. Se considerarán gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, entre otros, los siguientes:

1.º Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso y disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación del inmueble. El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes de acuerdo con lo señalado en este número 1.º

2.º Los tributos y recargos estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre el bien o derecho productor de aquéllos y no tengan carácter sancionador.

3.º Los saldos de dudoso cobro en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

4.º Las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales.

b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que respondan a su depreciación efectiva, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. Tratándose de inmuebles,

se entiende que la amortización cumple el requisito de efectividad si no excede del resultado de aplicar el 3 por 100 sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo.

En el supuesto de rendimientos derivados de la titularidad de un derecho o facultad de uso o disfrute, será igualmente deducible en concepto de depreciación, con el límite de los rendimientos íntegros, la parte proporcional del valor de adquisición satisfecho, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

2.1.º En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior se reducirá en un 60 por ciento. Tratándose de rendimientos netos positivos, la reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.

2.º Dicha reducción será del 100 por ciento cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples.

El arrendatario deberá comunicar anualmente al arrendador, en la forma que reglamentariamente se determine, el cumplimiento de estos requisitos.

Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en este número 2.º (1).

3. Los rendimientos netos con un período de generación superior a dos años, así como los que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, se reducirán en un 40 por 100.

El cómputo del período de generación, en el caso de que estos rendimientos se cobren de forma fraccionada, deberá tener en cuenta el número de años de fraccionamiento, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

(1) Este apartado 2 ha sido redactado por Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011.

§ 16 **Art. 24.** *Rendimiento en caso de parentesco.*—Cuando el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo sea el cónyuge o un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente, el rendimiento neto total no podrá ser inferior al que resulte de las reglas del artículo 85 de esta ley.

[.....]

Sección 4.^a Ganancias y pérdidas patrimoniales

[.....]

Art. 35. *Transmisiones a título oneroso.*—1. El valor de adquisición estará formado por la suma de:

a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado.

b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se minorará en el importe de las amortizaciones.

2. El valor de adquisición a que se refiere el apartado anterior se actualizará, exclusivamente en el caso de bienes inmuebles, mediante la aplicación de los coeficientes que se establezcan en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado (2). Los coeficientes se aplicarán de la siguiente manera:

a) Sobre los importes a que se refieren los párrafos a) y b) del apartado anterior, atendiendo al año en que se hayan satisfecho.

(2) La Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011 dispone:
«Artículo 59. *Coefficientes de actualización del valor de adquisición.*

Uno. A efectos de lo previsto en el apartado 2 del artículo 35 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, para las transmisiones de bienes inmuebles no

b) Sobre las amortizaciones, atendiendo al año al que correspondan. **§ 16**

3. El valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. De este valor se

afectos a actividades económicas que se efectúen durante el año 2011, los coeficientes de actualización del valor de adquisición serán los siguientes:

Año de adquisición	Coficiente
1994 y anteriores	1,2908
1995	1,3637
1996	1,3170
1997	1,2908
1998	1,2657
1999	1,2430
2000	1,2191
2001	1,1951
2002	1,1717
2003	1,1488
2004	1,1262
2005	1,1041
2006	1,0825
2007	1,0613
2008	1,0405
2009	1,0201
2010	1,0100
2011	1,0000

No obstante, cuando las inversiones se hubieran efectuado el 31 de diciembre de 1994, será de aplicación el coeficiente 1,3637.

La aplicación de un coeficiente distinto de la unidad exigirá que la inversión hubiese sido realizada con más de un año de antelación a la fecha de la transmisión del bien inmueble.

Dos. A efectos de la actualización del valor de adquisición prevista en el apartado anterior, los coeficientes aplicables a los bienes inmuebles afectos a actividades económicas serán los previstos para el Impuesto sobre Sociedades en el artículo 72 de esta Ley.

§ 16 deducirán los gastos y tributos a que se refiere el párrafo *b)* del apartado 1 en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.

Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste.

[.....]

Art. 38. *Reinversión en los supuestos de transmisión de vivienda habitual.*—Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.

[.....]

Tres. Tratándose de elementos patrimoniales actualizados de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica, se aplicarán las siguientes reglas:

1.^a Los coeficientes de actualización a que se refiere el apartado anterior se aplicarán sobre el precio de adquisición y sobre las amortizaciones contabilizadas correspondientes al mismo, sin tomar en consideración el importe del incremento neto del valor resultante de las operaciones de actualización.

2.^a La diferencia entre las cantidades determinadas por la aplicación de lo establecido en el número anterior se minorará en el importe del valor anterior del elemento patrimonial.

Para determinar el valor anterior del elemento patrimonial actualizado se tomarán los valores que hayan sido considerados a los efectos de aplicar los coeficientes de actualización.

3.^a El importe que resulte de las operaciones descritas en el número anterior se minorará en el incremento neto de valor derivado de las operaciones de actualización previstas en el Real Decreto-ley 7/1996, siendo la diferencia positiva así determinada el importe de la depreciación monetaria.

4.^a La ganancia o pérdida patrimonial será el resultado de minorar la diferencia entre el valor de transmisión y el valor contable en el importe de la depreciación monetaria a que se refiere el número anterior.»

Cálculo del impuesto estatal

[.....]

CAPÍTULO II

DETERMINACIÓN DE LA CUOTA LÍQUIDA ESTATAL

[.....]

Art. 68. *Deducciones.*—1. Deducción por inversión en vivienda habitual (3).

1.º Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán deducirse el 7,5 por ciento de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A estos efectos, la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

La base de la deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

También los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán aplicar esta deducción por las cantidades que se depositen en entidades de cré-

(3) Véase la disposición transitoria 8.ª de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011, cuyo texto se reproduce en nota a la disposición transitoria 13.ª de esta Ley.

§ 16 dito, en cuentas que cumplan los requisitos de formalización y disposición que se establezcan reglamentariamente, y siempre que se destinen a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. En los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, el contribuyente cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrá seguir practicando esta deducción, en los términos que reglamentariamente se establezcan, por las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden.

La base máxima de esta deducción será de:

a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales,

b) cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales (4).

2.º Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.

Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

(4) Número redactado por la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011, con efectos desde 1 de enero de 2011 y vigencia indefinida.

3.º Se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

4.º También podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual los contribuyentes que efectúen obras e instalaciones de adecuación en la misma, incluidos los elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública, con las siguientes especialidades:

a) Las obras e instalaciones de adecuación deberán ser certificadas por la Administración competente como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con discapacidad, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

b) Darán derecho a deducción las obras e instalaciones de adecuación que deban efectuarse en la vivienda habitual del contribuyente, por razón de la discapacidad del propio contribuyente o de su cónyuge o un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él.

c) La vivienda debe estar ocupada por cualquiera de las personas a que se refiere el párrafo anterior a título de propietario, arrendatario, subarrendatario o usufructuario.

d) La base máxima de esta deducción, independientemente de la fijada en el párrafo a) del apartado 1 anterior, será de 12.020 euros anuales.

e) El porcentaje de deducción será el 13,4 por 100.

f) Se entenderá como circunstancia que necesariamente exige el cambio de vivienda cuando la anterior resulte inadecuada en razón a la discapacidad.

g) Tratándose de obras de modificación de los elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, así como las necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de su seguridad,

§ 16 podrán aplicar esta deducción además del contribuyente a que se refiere la letra *b*) anterior, los contribuyentes que sean copropietarios del inmueble en el que se encuentre la vivienda.

[.....]

Art. 70. *Comprobación de la situación patrimonial.*–1. La aplicación de la deducción por inversión en vivienda y de la deducción por cuenta ahorro-empresa requerirá que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período de la imposición exceda del valor que arrojase su comprobación al comienzo del mismo, al menos, en la cuantía de las inversiones realizadas, sin computar los intereses y demás gastos de financiación.

2. A estos efectos, no se computarán los incrementos o disminuciones de valor experimentados durante el período impositivo por los elementos patrimoniales que al final del mismo sigan formando parte del patrimonio del contribuyente.

TÍTULO VII

Gravamen autonómico

[.....]

CAPÍTULO III

CÁLCULO DEL GRAVAMEN AUTONÓMICO

[.....]

Sección 2.ª Determinación de la cuota líquida autonómica

[.....]

Art. 78. *Tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual.*–1. El tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual regulada en el artículo 68.1 de esta Ley será el resultado de aplicar a la base de la deducción, de acuerdo con los requisitos y circunstancias previstas en el mismo, los porcentajes que, conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2009, por el que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de

régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, §16
hayan sido aprobados por la Comunidad Autónoma.

2. Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado los porcentajes a que se refiere el apartado anterior, serán de aplicación los siguientes:

a) Con carácter general el 7,5 por ciento.

b) Cuando se trate de obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad a que se refiere el número 4.º del artículo 68.1 de esta Ley, el porcentaje será el 10 por ciento (5).

[.....]

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

[.....]

Decimotercera. *Compensaciones fiscales.*—1. La Ley de Presupuestos Generales del Estado determinará el procedimiento y las condiciones para la percepción de compensaciones fiscales en los siguientes supuestos:

[.....]

c) Los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 20 de enero de 2006 y tuvieran derecho a la deducción por adquisición de vivienda, en el supuesto de que la aplicación del régimen establecido en esta ley para dicha deducción les resulte menos favorable que el regulado en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas como consecuencia de la supresión de los porcentajes de deducción incrementados por utilización de financiación ajena (6).

(5) Artículo redactado por Ley 22/2009, de 18 de diciembre («BOE» núm. 305, de 19 de diciembre), por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

(6) La disposición transitoria 8.ª de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011, establece:

§ 16 **Decimoctava.** *Deducción por inversión en vivienda habitual adquirida con anterioridad a 1 de enero de 2011.*—1. Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.724,90 euros anuales que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2011 o satisfecho cantida-

«**Octava.** *Compensación fiscal por deducción en adquisición de vivienda habitual en 2010.*

Uno. Tendrán derecho a la deducción regulada en esta disposición los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 20 de enero de 2006 utilizando financiación ajena y puedan aplicar en 2010 la deducción por inversión en vivienda habitual prevista en el artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, al constituir su residencia habitual.

Dos. La cuantía de esta deducción será la suma de las deducciones correspondientes a la parte estatal y al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual, calculadas con arreglo a lo dispuesto en los apartados siguientes.

Tres. La deducción correspondiente a la parte estatal de la deducción por inversión en vivienda habitual será la diferencia positiva entre el importe del incentivo teórico que hubiera correspondido al contribuyente de mantenerse la normativa vigente a 31 de diciembre de 2006 y la deducción por inversión en vivienda habitual prevista en el artículo 68.1 de la Ley del Impuesto que proceda para 2010.

El importe del incentivo teórico será el resultado de aplicar a los primeros 4.507,59 euros invertidos en 2010 en la adquisición de la vivienda habitual el porcentaje del 10 por ciento, y al exceso hasta 9.015 euros, el 7,5 por ciento.

Cuatro. La deducción correspondiente al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual será la diferencia positiva entre el importe del incentivo teórico que hubiera correspondido al contribuyente de mantenerse la normativa vigente a 31 de diciembre de 2006 y el tramo autonómico de deducción por inversión en vivienda que proceda para 2010.

El importe del incentivo teórico será el resultado de aplicar a los primeros 4.507,59 euros invertidos en 2010 en la adquisición de la vivienda, el porcentaje incrementado de deducción que con arreglo a lo dispuesto en el 79 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, en su normativa vigente a 31 de diciembre de 2006, resultaba de aplicación en esa Comunidad Autónoma una vez transcurridos dos años desde la adquisición de la vivienda habitual con financiación ajena, incrementado en 3,4 puntos porcentuales, y al exceso hasta 9.015 euros, el porcentaje de deducción que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 79 del citado texto refundido, en su normativa vigente a 31 de diciembre de 2006, resultaba de aplicación en esa Comunidad Autónoma para los supuestos de no utilización de financiación ajena, incrementado en 2,55 puntos porcentuales.

A estos efectos, el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda no podrá ser inferior al que resultaría de aplicar el porcentaje de deducción que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 79 del citado texto refundido, en su normativa vigente a 31 de diciembre de 2006, resultaba de aplicación en esa Comunidad Autónoma para los supuestos de no utilización de financiación ajena, incrementado en 2,55 puntos porcentuales.

des con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma, tendrán como base máxima de deducción respecto de dicha vivienda la establecida en el artículo 68.1.1.º de esta ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales. Igualmente, la base máxima de deducción será la prevista en el párrafo anterior respecto de las obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que se hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2011 y las citadas obras estén terminadas antes de 1 de enero de 2015.

2. Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.738,99 euros anuales que hubieran satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad con anterioridad a 1 de enero de 2011, tendrán como base máxima de deducción respecto de las mismas la establecida en el artículo 68.1.4.º de esta Ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010, siempre y cuando las citadas obras o instalaciones estén concluidas antes de 1 de enero de 2015, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales.

3. En ningún caso, por aplicación de lo dispuesto en esta disposición la base de la deducción correspondiente al conjunto de inversiones en vivienda habitual efectuadas en el período impositivo podrá ser superior al importe de la base máxima de deducción establecida en los artículos 68.1.1.º y 4.º de esta Ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010.

4. Los contribuyentes cuya base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales no perderán el derecho a las deducciones practicadas con anterioridad a 1 de enero

Cinco. Se entenderá que el contribuyente ha adquirido su vivienda habitual utilizando financiación ajena cuando cumpla los requisitos establecidos en el artículo 55 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio, según redacción vigente a 31 de diciembre de 2006.

Seis. La cuantía de la deducción así calculada se restará de la cuota líquida total, después de la deducción por obtención de rendimientos del trabajo o de actividades económicas a que se refiere el artículo 80 bis de la Ley 35/2006.»

§ 16 de 2011 por las cantidades depositadas en cuentas vivienda, siempre que tales cantidades se destinen exclusivamente a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en los términos que se establecen reglamentariamente (7).

(7) Disposición adicionada por Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011.

§ 17 REAL DECRETO 439/2007, DE 30 DE MARZO (ECONOMÍA Y HACIENDA), POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS Y SE MODIFICA EL REGLAMENTO DE PLANES Y FONDOS DE PENSIONES, APROBADO POR REAL DECRETO 304/2004, DE 20 DE FEBRERO

(«BOE» núm. 78, de 31 de marzo)

[.....]

TÍTULO II

Determinación de la capacidad económica sometida a gravamen

[.....]

CAPÍTULO II

DEFINICIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA RENTA GRAVABLE

[.....]

Sección 2.^a Rendimientos del capital

Subsección 1.^a Rendimientos del capital inmobiliario

Art. 13. *Gastos deducibles de los rendimientos del capital inmobiliario.*–1. Tendrán la consideración de gasto deducible para la determinación del rendimiento neto del

§ 17 capital inmobiliario todos los gastos necesarios para su obtención.

En particular, se considerarán incluidos entre los gastos a que se refiere el párrafo anterior:

a) Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien, derecho o facultad de uso o disfrute del que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación.

A estos efectos, tendrán la consideración de gastos de reparación y conservación:

Los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones.

Los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros.

No serán deducibles por este concepto las cantidades destinadas a ampliación o mejora.

El importe total a deducir por los gastos previstos en este apartado *a)* no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.

El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes, sin que pueda exceder, conjuntamente con los gastos por estos mismos conceptos correspondientes a cada uno de estos años, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos en cada uno de los mismos, para cada bien o derecho.

b) Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador.

c) Las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales, tales como los de administración, vigilancia, portería o similares.

d) Los ocasionados por la formalización del arrendamiento, subarriendo, cesión o constitución de derechos y los de defensa de carácter jurídico relativos a los bienes, derechos o rendimientos.

e) Los saldos de dudoso cobro siempre que esta circunstancia quede suficientemente justificada. Se entenderá cumplido este requisito:

1.º Cuando el deudor se halle en situación de concurso.

2.º Cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo hubiesen transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito.

Cuando un saldo dudoso fuese cobrado posteriormente a su deducción, se computará como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro.

f) El importe de las primas de contratos de seguro, bien sean de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga, sobre los bienes o derechos productores de los rendimientos.

g) Las cantidades destinadas a servicios o suministros.

h) Las cantidades destinadas a la amortización en las condiciones establecidas en el artículo siguiente de este Reglamento.

Art. 14. *Gastos de amortización de los rendimientos del capital inmobiliario.*—1. Para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario tendrán la consideración de gasto deducible las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con el mismo, siempre que respondan a su depreciación efectiva.

2. Se considerará que las amortizaciones cumplen el requisito de efectividad:

a) Tratándose de inmuebles: cuando, en cada año, no excedan del resultado de aplicar el 3 por 100 sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir en el cómputo el del suelo.

Cuando no se conozca el valor del suelo, éste se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año.

§ 17 *b)* Tratándose de bienes de naturaleza mobiliaria, susceptibles de ser utilizados por un período superior al año y cedidos conjuntamente con el inmueble: cuando, en cada año, no excedan del resultado de aplicar a los costes de adquisición satisfechos los coeficientes de amortización determinados de acuerdo con la tabla de amortizaciones simplificada a que se refiere el artículo 30.1.^a de este Reglamento.

3. En el caso de que los rendimientos procedan de la titularidad de un derecho o facultad de uso o disfrute, podrá amortizarse, con el límite de los rendimientos íntegros de cada derecho, su coste de adquisición satisfecho.

La amortización, en este supuesto, será el resultado de las reglas siguientes:

a) Cuando el derecho o facultad tuviese plazo de duración determinado, el que resulte de dividir el coste de adquisición satisfecho entre el número de años de duración del mismo.

b) Cuando el derecho o facultad fuese vitalicio, el resultado de aplicar al coste de adquisición satisfecho el porcentaje del 3 por 100.

Art. 15. *Rendimientos del capital inmobiliario obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo y rendimientos percibidos de forma fraccionada.*—1. A efectos de la aplicación de la reducción prevista en el artículo 23.3 de la Ley del Impuesto, se consideran rendimientos del capital inmobiliario obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo, exclusivamente, los siguientes, cuando se imputen en un único período impositivo:

a) Importes obtenidos por el traspaso o la cesión del contrato de arrendamiento de locales de negocio.

b) Indemnizaciones percibidas del arrendatario, subarrendatario o cesionario por daños o desperfectos en el inmueble.

c) Importes obtenidos por la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute de carácter vitalicio.

2. Cuando los rendimientos del capital inmobiliario **§17**
con un período de generación superior a dos años se perci-
ban de forma fraccionada, sólo será aplicable la reducción
del 40 por 100 prevista en el artículo 23.3 de la Ley del
Impuesto, en caso de que el cociente resultante de dividir el
número de años correspondiente al período de generación,
computados de fecha a fecha, entre el número de períodos
impositivos de fraccionamiento, sea superior a dos.

[.....]

Sección 4.ª Ganancias y pérdidas patrimoniales

[.....]

Art. 41. *Exención por reinversión en vivienda habitual.*—1. Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual, en las condiciones que se establecen en este artículo. Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

A estos efectos, se asimila a la adquisición de vivienda su rehabilitación, en los términos previstos en el artículo 55.5 de este Reglamento.

Para la calificación de la vivienda como habitual, se estará a lo dispuesto en el artículo 54 de este Reglamento.

2. La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años desde la fecha de transmisión.

Se entenderá que la reinversión se efectúa dentro de plazo cuando la venta se hubiese efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la finalidad indicada dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

§ 17 Cuando, conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores, la reinversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente vendrá obligado a hacer constar en la declaración del Impuesto del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados.

Igualmente darán derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la enajenación que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de aquélla.

3. En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida en las condiciones de este artículo.

4. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en este artículo determinará el sometimiento a gravamen de la parte de la ganancia patrimonial correspondiente.

En tal caso, el contribuyente imputará la parte de la ganancia patrimonial no exenta al año de su obtención, practicando autoliquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora, y se presentará en el plazo que medie entre la fecha en que se produzca el incumplimiento y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al período impositivo en que se produzca dicho incumplimiento.

[.....]

TÍTULO IV

Deducciones de la cuota

CAPÍTULO PRIMERO

DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL

Art. 54. *Concepto de vivienda habitual.*—1. Con carácter general se considera vivienda habitual del contribu-

yente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. **§17**

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.

Cuando éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

3. Cuando sean de aplicación las excepciones previstas en los apartados anteriores, la deducción por adquisición de vivienda se practicará hasta el momento en que se den las circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda o impidan la ocupación de la misma, salvo cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo, en cuyo caso podrá seguir practicando deducciones por este concepto mientras se mantenga dicha situación y la vivienda no sea objeto de utilización.

4. A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4.b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dis-

§ 17 puesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión.

Art. 55. *Adquisición y rehabilitación de la vivienda habitual.*—1. Se asimilan a la adquisición de vivienda:

1.º La construcción o ampliación de la misma, en los siguientes términos:

Ampliación de vivienda, cuando se produzca el aumento de su superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante todas las épocas del año.

Construcción, cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión.

2.º En los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden.

También podrá practicarse deducción por las cantidades satisfechas, en su caso, para la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir su vivienda habitual, con el límite conjunto de 9.015 euros anuales.

2. Por el contrario, no se considerará adquisición de vivienda:

a) Los gastos de conservación o reparación, en los términos previstos en el artículo 13 de este Reglamento.

b) Las mejoras.

c) La adquisición de plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran independiente-

mente de ésta. Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje adquiridas con éstas, con el máximo de dos. **§ 17**

3. Si como consecuencia de hallarse en situación de concurso, el promotor no finalizase las obras de construcción antes de transcurrir el plazo de cuatro años a que se refiere el apartado 1 de este artículo o no pudiera efectuar la entrega de las viviendas en el mismo plazo, éste quedará ampliado en otros cuatro años.

En estos casos, el plazo de doce meses a que se refiere el artículo 54.2 de este Reglamento comenzará a contarse a partir de la entrega.

Para que la ampliación prevista en este apartado surta efecto, el contribuyente que esté obligado a presentar declaración por el Impuesto, en el período impositivo en que se hubiese incumplido el plazo inicial, deberá acompañar a la misma tanto los justificantes que acrediten sus inversiones en vivienda como cualquier documento justificativo de haberse producido alguna de las referidas situaciones.

En los supuestos a que se refiere este apartado, el contribuyente no estará obligado a efectuar ingreso alguno por razón del incumplimiento del plazo general de cuatro años de finalización de las obras de construcción.

4. Cuando por otras circunstancias excepcionales no imputables al contribuyente y que supongan paralización de las obras, no puedan éstas finalizarse antes de transcurrir el plazo de cuatro años a que se refiere el apartado 1 de este artículo, el contribuyente podrá solicitar de la Administración la ampliación del plazo.

La solicitud deberá presentarse en la Delegación o Administración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondiente a su domicilio fiscal durante los treinta días siguientes al incumplimiento del plazo.

En la solicitud deberán figurar tanto los motivos que han provocado el incumplimiento del plazo como el período de tiempo que se considera necesario para finalizar las obras de construcción, el cual no podrá ser superior a cuatro años.

A efectos de lo señalado en el párrafo anterior, el contribuyente deberá aportar la justificación correspondiente.

A la vista de la documentación aportada, el Delegado o Administrador de la Agencia Estatal de Administración Tri-

§ 17 butaria decidirá tanto sobre la procedencia de la ampliación solicitada como con respecto al plazo de ampliación, el cual no tendrá que ajustarse necesariamente al solicitado por el contribuyente.

Podrán entenderse desestimadas las solicitudes de ampliación que no fuesen resueltas expresamente en el plazo de tres meses.

La ampliación que se conceda comenzará a contarse a partir del día inmediato siguiente a aquel en que se produzca el incumplimiento.

5. A los efectos previstos en el artículo 68.1.1.º de la Ley del Impuesto se considerará rehabilitación de vivienda las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

a) Que hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

b) Que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo (1).

El porcentaje de deducción del 16,75 por 100 se aplicará, exclusivamente, durante los dos años siguientes a la realización de las obras o instalaciones de adecuación.

2. Las condiciones y requisitos establecidos en el apartado anterior serán también de aplicación al tramo autonómico

(1) Número redactado por el Real Decreto 861/2008, de 23 de mayo («BOE» núm. 126, de 24 de mayo), por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en materia de pagos a cuenta sobre los rendimientos del trabajo y de actividades económicas.

o complementario de la deducción por inversión en vivienda habitual, previsto en el artículo 79 de la Ley del Impuesto. **§17**

Art. 56. Cuentas vivienda.–1. Se considerará que se han destinado a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente las cantidades que se depositen en Entidades de Crédito, en cuentas separadas de cualquier otro tipo de imposición, siempre que los saldos de las mismas se destinen exclusivamente a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente.

2. Se perderá el derecho a la deducción:

a) Cuando el contribuyente disponga de cantidades depositadas en la cuenta vivienda para fines diferentes de la primera adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual. En caso de disposición parcial se entenderá que las cantidades dispuestas son las primeras depositadas.

b) Cuando transcurran cuatro años, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta, sin que se haya adquirido o rehabilitado la vivienda.

c) Cuando la posterior adquisición o rehabilitación de la vivienda no cumpla las condiciones que determinan el derecho a la deducción por ese concepto, sin tomar en consideración a estos efectos la cuantía de la base imponible del contribuyente correspondiente al período impositivo en que se adquiriera o rehabilitara la vivienda o a los períodos impositivos posteriores (2).

3. Cada contribuyente sólo podrá mantener una cuenta vivienda.

4. Las cuentas viviendas deberán identificarse separadamente en la declaración del Impuesto, consignando, al menos, los siguientes datos:

Entidad donde se ha abierto la cuenta.

Sucursal.

Número de la cuenta.

(2) Número redactado por Real Decreto 1788/2010, de 30 de diciembre («BOE» núm. 318, de 31 de diciembre), por el que se modifican los Reglamentos de los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas, sobre Sociedades y sobre la Renta de no Residentes en materia de rentas en especie, deducción por inversión en vivienda y pagos a cuenta.

§ 17 **Art. 57.** *Obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad.*—1. A efectos de la deducción prevista en el artículo 68.1.4.º de la Ley del Impuesto, se entiende por obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad aquéllas que impliquen una reforma del interior de la misma, así como las de modificación de los elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de su seguridad.

2. La acreditación de la necesidad de las obras e instalaciones para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de la persona con discapacidad, se efectuará ante la Administración tributaria mediante certificado o resolución expedido por el Instituto de Migraciones y Servicios Sociales o el órgano competente de las Comunidades Autónomas en materia de valoración de minusvalías, basándose en el dictamen emitido por los Equipos de Valoración y Orientación dependientes de la misma.

§ 18 LEY 19/1991, DE 6 DE JUNIO (JEFATURA DEL ESTADO), DEL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

(«BOE» núm. 136, de 7 de junio de 1991)

[.....]

CAPÍTULO IV

BASE IMPONIBLE

Art. 9. *Concepto.*—1. Constituye la base imponible de este Impuesto el valor del patrimonio neto del sujeto pasivo.

2. El patrimonio neto se determinará por diferencia entre:

a) El valor de los bienes y derechos de que sea titular el sujeto pasivo, determinado conforme a las reglas de los artículos siguientes.

b) Las cargas y gravámenes de naturaleza real, cuando disminuyan el valor de los respectivos bienes o derechos, y las deudas u obligaciones personales de las que deba responder el sujeto pasivo.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, no se deducirán para la determinación del patrimonio neto las cargas y gravámenes que correspondan a los bienes exentos.

4. En los supuestos de obligación real de contribuir, sólo serán deducibles las cargas y gravámenes que afecten a los bienes y derechos que radiquen en territorio español o

§ 18 puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo, así como las deudas por capitales invertidos en los indicados bienes.

Art. 10. Bienes inmuebles.—Los bienes de naturaleza urbana o rústica se computarán de acuerdo a las siguientes reglas:

1. Por el mayor valor de los tres siguientes: el valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición.

2. Cuando los bienes inmuebles estén en fase de construcción, se estimarán como valor patrimonial las cantidades que efectivamente se hubieran invertido en dicha construcción hasta la fecha del devengo del Impuesto, además del correspondiente valor patrimonial del solar. En caso de propiedad horizontal, la parte proporcional en el valor del solar se determinará según el porcentaje fijado en el título.

3. Los derechos sobre bienes inmuebles adquiridos en virtud de contratos de multipropiedad, propiedad a tiempo parcial o fórmulas similares, se valorarán según las siguientes reglas:

a) Si suponen la titularidad parcial del inmueble, según las reglas del apartado 1 anterior.

b) Si no comportan la titularidad parcial del inmueble, por el precio de adquisición de los certificados u otros títulos representativos de los mismos.

[.....]

EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS

§ 19 REAL DECRETO 1561/1995, DE 21 DE SEPTIEMBRE (TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL), SOBRE JORNADAS ESPECIALES DE TRABAJO

(«BOE» núm. 230, de 26 de septiembre de 1995)

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*—1. El presente Real Decreto tiene por objeto la regulación de ampliaciones y limitaciones en la ordenación y duración de la jornada de trabajo y de los descansos en determinados sectores de actividad y trabajos específicos cuyas peculiaridades lo requieren, de conformidad con lo previsto en los artículos 34, apartado 7; 36, apartado 1, y 37, apartado 1, de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo (1).

(1) El citado apartado 1 del artículo 36 dispone:

«**Art. 36.** *Trabajo nocturno, trabajo a turnos y ritmo de trabajo.*—1. A los efectos de lo dispuesto en la presente Ley, se considera trabajo nocturno el realizado entre las diez de la noche y las seis de la mañana. El empresario que recurra regularmente a la realización de trabajo nocturno deberá informar de ello a la autoridad laboral.

La jornada de trabajo de los trabajadores nocturnos no podrá exceder de ocho horas diarias de promedio, en un período de referencia de quince días. Dichos trabajadores no podrán realizar horas extraordinarias.

Para la aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior se considerará trabajador nocturno a aquel que realice normalmente en período nocturno una parte no inferior

§ 19 2. Lo previsto en el presente Real Decreto será de aplicación, en las actividades y trabajos que en el mismo se contemplan, a las relaciones laborales reguladas por la Ley del Estatuto de los Trabajadores, con exclusión de las de carácter especial contempladas en su artículo 2, en las que se estará a lo dispuesto en su normativa específica.

Las disposiciones generales del Estatuto de los Trabajadores serán aplicables en cuanto no se opongan a las especiales que en este Real Decreto se establecen.

3. Las disposiciones de los capítulos I, II y IV de este Real Decreto sólo serán de aplicación a los trabajadores mayores de dieciocho años de edad.

Art. 2. Regímenes de descanso alternativos.—1. Las reducciones contempladas en este Real Decreto de los descansos entre jornadas y semanal previstos en los artículos 34, apartado 3, y 37, apartado 1, del Estatuto de los Trabajadores (2) deberán ser compensadas mediante descansos alternativos, de duración no inferior a la reducción experimentada, a disfrutar dentro de los períodos de referencia que en cada caso se señalan, en la forma que se determine mediante acuerdo o pacto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en los convenios colectivos se podrá autorizar que, previo acuerdo entre la empresa y el trabajador afectado, la totalidad o parte de los descansos compensatorios debidos por las reducciones contempladas en este Real Decreto para los descansos entre jornadas pueda acumularse para su disfrute conjuntamente con las vacaciones anuales. Del mismo modo se podrán acumular las compensaciones contempladas para el medio día del descanso semanal.

a tres horas de su jornada diaria de trabajo, así como a aquel que se prevea que puede realizar en tal período una parte no inferior a un tercio de su jornada de trabajo anual.

Resultará de aplicación a lo establecido en el párrafo segundo lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 34 de esta Ley. Igualmente, el Gobierno podrá establecer limitaciones y garantías adicionales a las previstas en el presente artículo para la realización de trabajo nocturno en ciertas actividades o por determinada categoría de trabajadores, en función de los riesgos que comporten para su salud y seguridad.»

(2) El artículo 34 y el apartado 1 del artículo 37 figuran transcritos en nota al artículo 3 de este Real Decreto.

Cuando en este Real Decreto se autorice un descanso entre jornadas de duración inferior a diez horas, la posibilidad prevista en el párrafo anterior quedará en todo caso limitada a la acumulación de aquellas horas que resten tras garantizar el disfrute, en los períodos de referencia indicados en cada caso, de un descanso mínimo de diez horas.

2. El disfrute de los descansos compensatorios previstos en este Real Decreto no podrá ser sustituido por compensación económica, salvo en caso de finalización de la relación laboral por causas distintas a las derivadas de la duración del contrato o en el previsto en el párrafo c) del artículo 18.

A tal fin, la aplicación de los regímenes especiales de jornada previstos en este Real Decreto a los trabajadores con contratos de duración determinada o temporal o a los contratados a tiempo parcial para prestar servicios en trabajos fijos discontinuos, estará condicionada a la posibilidad de disfrute de los descansos compensatorios, dentro de los períodos de referencia establecidos en cada caso, antes de la finalización del contrato o período de actividad.

CAPÍTULO II

AMPLIACIONES DE JORNADA

Sección 1.ª Empleados de fincas urbanas, guardas y vigilantes no ferroviarios

Art. 3. *Tiempo de trabajo y descanso de los empleados de fincas urbanas.*—1. El tiempo de trabajo de los empleados de fincas urbanas con plena dedicación estará comprendido entre las horas establecidas para la apertura y cierre de los portales. Dichos trabajadores deberán disfrutar cada día de trabajo, y dentro de las horas de servicio, de uno o varios períodos de descanso, en la forma que se determine por Convenio Colectivo o, en su defecto, mediante acuerdo con el titular del inmueble, de manera que el tiempo de trabajo efectivo no exceda de la duración máxima de la jornada ordi-

§ 19 naria de trabajo establecida con carácter general en el artículo 34 del Estatuto de los Trabajadores (3).

2. Los trabajadores a que se refiere el apartado anterior deberán disfrutar de un mínimo de diez horas consecutivas de descanso entre jornadas, compensándose la diferencia hasta las doce horas establecidas con carácter general en el

(3) El citado artículo dispone:

«**Art. 34. Jornada.**—1. La duración de la jornada de trabajo será la pactada en los convenios colectivos o contratos de trabajo.

La duración máxima de la jornada ordinaria de trabajo será de cuarenta horas semanales de trabajo efectivo de promedio en cómputo anual.

2. Mediante convenio colectivo o, en su defecto, por acuerdo entre la empresa y los representantes de los trabajadores se podrá establecer la distribución irregular de la jornada a lo largo del año. Dicha distribución deberá respetar, en todo caso, los períodos mínimos de descanso diario y semanal previstos en esta Ley.

3. Entre el final de una jornada y el comienzo de la siguiente mediarán, como mínimo, doce horas.

El número de horas ordinarias de trabajo efectivo no podrá ser superior a nueve diarias, salvo que por convenio colectivo o, en su defecto, acuerdo entre la empresa y los representantes de los trabajadores, se establezca otra distribución del tiempo de trabajo diario, respetando en todo caso el descanso entre jornadas.

Los trabajadores menores de dieciocho años no podrán realizar más de ocho horas diarias de trabajo efectivo, incluyendo, en su caso, el tiempo dedicado a la formación y, si trabajasen para varios empleadores, las horas realizadas con cada uno de ellos.

4. Siempre que la duración de la jornada diaria continuada exceda de seis horas, deberá establecerse un período de descanso durante la misma de duración no inferior a quince minutos. Este período de descanso se considerará tiempo de trabajo efectivo cuando así esté establecido o se establezca por convenio colectivo o contrato de trabajo.

En el caso de los trabajadores menores de dieciocho años, el período de descanso tendrá una duración mínima de treinta minutos, y deberá establecerse siempre que la duración de la jornada diaria continuada exceda de cuatro horas y media.

5. El tiempo de trabajo se computará de modo que tanto al comienzo como al final de la jornada diaria el trabajador se encuentre en su puesto de trabajo.

6. Anualmente se elaborará por la empresa el calendario laboral, debiendo exponerse un ejemplar del mismo en un lugar visible de cada centro de trabajo.

7. El Gobierno, a propuesta del Ministro de Trabajo y *Seguridad Social* y previa consulta a las organizaciones sindicales y empresariales más representativas, podrá establecer ampliaciones o limitaciones en la ordenación y duración de la jornada de trabajo y de los descansos, para aquellos sectores y trabajos que por sus peculiaridades así lo requieran.

8. El trabajador tendrá derecho a adaptar la duración y distribución de la jornada de trabajo para hacer efectivo su derecho a la conciliación de la vida personal, familiar y laboral en los términos que se establezcan en la negociación colectiva o en el acuerdo a que llegue con el empresario respetando, en su caso, lo previsto en aquélla.»

apartado 3 del artículo 34 del Estatuto de los Trabajadores § 19
por períodos de hasta cuatro semanas. Del mismo modo,
podrá acumularse por períodos de hasta cuatro semanas el
medio día del descanso semanal previsto en el apartado 1 del
artículo 37 de la Ley citada (4), o separarse respecto del
correspondiente al día completo para su disfrute en otro día
de la semana.

[.....]

(4) El mencionado apartado dispone:

«**Art. 37.** *Descanso semanal, fiestas y permisos.*–1. Los trabajadores tendrán derecho a un descanso mínimo semanal, acumulable por períodos de hasta catorce días, de día y medio ininterrumpido que, como regla general, comprenderá la tarde del sábado o, en su caso, la mañana del lunes y el día completo del domingo. La duración del descanso semanal de los menores de dieciocho años será, como mínimo, de dos días ininterrumpidos.

Resultará de aplicación al descanso semanal lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 34, en cuanto a ampliaciones y reducciones, así como para la fijación de regímenes de descanso alternativos para actividades concretas.»

TABLA CRONOLÓGICA DE DISPOSICIONES

	Páginas en que se incluye o cita
Real Decreto de 24 de julio de 1889, que ordena la publicación en la «Gaceta de Madrid» de la edición reformada del Código Civil	49
Decreto de 23 de noviembre de 1940 por el que se reorganiza la Fiscalía de la Vivienda	80 y 82
Ley de 31 de diciembre de 1945 sobre autorización al Gobierno para celebrar el oportuno contrato con la Compañía Telefónica Nacional de España a base de la participación del Estado en los beneficios de la compañía	117
Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria	55
Decreto de 31 de octubre de 1946 por el que se aprueba el Proyecto de Contrato con la Compañía Telefónica Nacional de España	117
Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario	58
Decreto 316/1960, de 25 de febrero, por el que se convalida la tasa denominada «Cédula de habitabilidad»	81
Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.....	11
Ley 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas	74
Decreto 462/1971, de 11 de marzo, por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación	80
Orden de 28 de enero de 1972 por la que se regula el certificado final de la dirección de obras de edificación	81
Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre simplificación de trámites para expedición de la cédula de habitabilidad	79
Decreto 1994/1972, de 13 de julio, por el que se modifica la estructura orgánica del Ministerio de la Vivienda	82

	Páginas en que se incluye o cita
Decreto 1306/1974, de 2 de mayo, por el que se regula la instalación en inmuebles de sistemas de distribución de la señal de televisión por cable	115
Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional	114
Real Decreto 1829/1978, de 15 de julio, por el que se disponen determinadas obligaciones en la solicitud de la cédula de habitabilidad en edificaciones de nueva planta	84
Acuerdo de 3 de enero de 1979 entre el Estado español y la Santa Sede sobre asuntos económicos	132
Real Decreto 1320/1979, de 10 de mayo, por el que se modifica el artículo 3 del Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre expedición de cédulas de habitabilidad	81
Real Decreto 7/1981, de 9 de enero, por el que se suprime la Dirección General de Radiodifusión y Televisión y se crea la Secretaría Técnica de Régimen Jurídico de la Radiodifusión y Televisión	116
Real Decreto 1612/1981, de 19 de junio, por el que se autoriza la constitución de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y del Consejo General de Colegios	42
Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos	64
Real Decreto 2036/1982, de 12 de agosto, por el que se modifica el artículo 28 del Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero	114
Real Decreto 2636/1982, de 12 de agosto, por el que se modifica la disposición final primera del Reglamento aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional	114
Ley 19/1983, de 16 de noviembre, sobre regulación del derecho a instalar en el exterior de los inmuebles las antenas de las estaciones radioeléctricas de aficionados	99
Real Decreto 129/1985, de 23 de enero, por el que se modifican los Decretos 462/1971, de 11 de marzo, y 469/1972, de 24 de febrero, referentes a dirección de obras de edificación y cédula de habitabilidad	81 y 82
Real Decreto 121/1985, de 31 de enero, por el que se modifica el punto 2 del apartado 1.B) del artículo 32 del Real Decre-	

	Páginas en que se incluye o cita
to 689/1978, de 10 de febrero, sobre zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional	114
Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.	133
Real Decreto 2098/1985, de 6 de noviembre, por el que se modifica la tabla II del anexo I del Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional	114
Real Decreto 2623/1986, de 21 de noviembre, por el que se regulan las instalaciones de antenas de estaciones radioeléctricas de aficionados	103
Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1988 que declara nulo el artículo 3.2.6 del Real Decreto 1945/1983 ...	74
Real Decreto 448/1988, de 22 de abril, por el que se regula la difusión de películas cinematográficas y otras obras audiovisuales recogidas en soporte videográfico	118
Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad	71
Orden de 14 de noviembre de 1988 por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Ministros de 28 de octubre de 1988, que dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1988 que declara nulo, por contrario a Derecho, el artículo 3.2.6, del Real Decreto 1945/1983, de 22 de junio, por el que se regulan las infracciones y sanciones en materia de defensa del consumidor y de la producción agroalimentaria	76
Real Decreto 374/1989, de 31 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de ejecución de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional	114
Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos	81
Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas	69
Orden de 29 de mayo de 1989 sobre estadísticas de edificación y vivienda	80 y 82
Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas	145
Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.	179
Resolución de 14 de enero de 1992 por la que se dispone la publicación del contrato del Estado con «Telefónica de España, Sociedad Anónima»	117
Ley 24/1992, de 10 de noviembre, por la que se aprueba el Acuerdo de Cooperación del Estado con la Federación de Entidades Religiosas Evangélicas de España	132

	Páginas en que se incluye o cita
Ley 25/1992, de 10 de noviembre, por la que se aprueba el Acuerdo de Cooperación del Estado con la Federación de Comunidades Israelitas de España	132
Ley 26/1992, de 10 de noviembre, por la que se aprueba el Acuerdo de Cooperación del Estado con la Comisión Islámica de España	132
Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario y del Reglamento Notarial	60 y 62
Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común	97
Orden de 2 de febrero de 1994 por la que se aclara el alcance de la exención concedida en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles por el artículo 11.3, A), de los Acuerdos de Cooperación del Estado con la Federación de Entidades Religiosas Evangélicas de España, la Federación de Comunidades Israelitas de España y la Comisión Islámica de España, aprobados, respectivamente, por las Leyes 24/1992, 25/1992 y 26/1992, de 10 de noviembre	132
Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos	51, 65, 96 y 116
Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores	23, 181, 184 y 185
Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad	63
Real Decreto 1561/1995, de 21 de septiembre, sobre jornadas especiales de trabajo	181
Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.	74
Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, regularizando, aclarando y armonizando las disposiciones legales vigentes sobre la materia	121
Real Decreto 2066/1996, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable	90 y 115
Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística	56

	Páginas en que se incluye o cita
Real Decreto 1330/1997, de 1 de agosto, de integración de servicios periféricos y de estructura de las Delegaciones de Gobierno	85
Directiva 97/67/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de diciembre de 1997, relativa a las normas comunes para el desarrollo del mercado interior de los servicios postales de la Comunidad y la mejora de la calidad del servicio ..	126
Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación	87
Ley 5/1998, de 6 de marzo, de incorporación al Derecho español de la Directiva 96/9/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de marzo de 1996, sobre la Protección Jurídica de las Bases de Datos	121
Resolución de 26 de marzo de 1998, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación	87
Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario	59
Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. 18, 19, 21, 22, 26, 33, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 44, 45, 47, 49	52
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación	91
Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del servicio postal universal y de liberalización de los servicios postales	125
Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. 22, 43, 44, 51, 67	71
Sentencia de 24 de febrero de 2000, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se anulan los artículos 16.2.c), 155, párrafo cuarto, y 355.2, inciso final, del Reglamento Hipotecario, modificados por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y la disposición adicional única de éste	59
Real Decreto 690/2000, de 12 de mayo, por el que se establece la Estructura Orgánica Básica del Ministerio de Fomento	98
Real Decreto 1890/2000, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece el procedimiento para	

	Páginas en que se incluye o cita
la evaluación de la conformidad de los aparatos de telecomunicaciones	120
Sentencia de 31 de enero de 2001, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por la que se anula el artículo primero del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, en cuanto modifica y redacta diversos artículos del Reglamento Hipotecario	59
Resolución de 1 de noviembre de 2001, de la Subsecretaría, por la que se da publicidad a la conversión a euros de las tarifas y sanciones correspondientes a las competencias ejercidas por el Ministerio de Ciencia y Tecnología y sus organismos dependientes	97
Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social	126
Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión	111
Ley 39/2002, de 28 de octubre, de transposición al ordenamiento jurídico español de diversas directivas comunitarias en materia de protección de los intereses de los consumidores y usuarios	71
Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo	132
Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones	98
Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad	32, 33, 38 y 64
Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria	135
Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario	137
Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales	129
Real Decreto 562/2004, de 19 de abril, por el que se aprueba la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales	82
Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género	71
Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios	120

	Páginas en que se incluye o cita
Ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo. 90 y	91
Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco	71
Orden ITC/1791/2006, de 5 de junio, por la que se aprueba el Reglamento de uso del dominio público radioeléctrico por aficionados	99
Ley 23/2006, de 7 de julio, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril	122
Resolución de 20 de septiembre de 2006 de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, por la que se dictan Instrucciones para el desarrollo y aplicación del Reglamento de uso del dominio	99
Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre sociedades, sobre la renta de no residentes y sobre el patrimonio	153
Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal	148
Real Decreto 1414/2006, de 1 de diciembre, por el que se determina la consideración de persona con discapacidad a los efectos de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad	31 y 32
Real Decreto 1417/2006, de 1 de diciembre, por el que se establece el sistema arbitral para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad por razón de discapacidad	32
Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero	167
Ley Orgánica 4/2007, de 12 de abril, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades.	147
Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea. 131, 136, 138.....	139

	Páginas en que se incluye o cita
Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias	70, 76, y 122
Real Decreto 861/2008, de 23 de mayo, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en materia de pagos a cuenta sobre los rendimientos del trabajo y de actividades económicas	176
Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo	56
Real Decreto 1837/2008, de 8 de noviembre, por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español la Directiva 2005/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de septiembre de 2005, y la Directiva 2006/100/CE, del Consejo, de 20 de noviembre de 2006, relativas al reconocimiento de cualificaciones profesionales, así como a determinados aspectos del ejercicio de la profesión de abogado	42
Real Decreto 2062/2008, de 12 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 55/2007, de 28 de diciembre, del Cine	120
Resolución de 18 de febrero de 2009, de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, por la que se modifica la de 20 de septiembre de 2006, por la que se dictan instrucciones para el desarrollo y aplicación del Reglamento de uso del dominio público radioeléctrico por aficionados	99
Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias	163
Ley 29/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica el régimen legal de la competencia desleal y de la publicidad para la mejora de la protección de los consumidores y usuarios	71
Real Decreto 1226/2010, de 1 de octubre, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	98 y 107
Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011. 32, 73, 143, 155, 156, 159, 160, 163	166 y
Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible	26 y 37
Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones ... 89, 93, 95 y	98

	Páginas en que se incluye o cita
Ley 7/2010, de 31 de marzo, General de la Comunicación Audiovisual	120
Real Decreto 1788/2010, de 30 de diciembre, por el que se modifican los Reglamentos de los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas, sobre Sociedades y sobre la Renta de no Residentes en materia de rentas en especie, deducción por inversión en vivienda y pagos a cuenta	177
Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo	89 y 98
Orden ITC/371/2011, de 24 de febrero, por la que se delegan competencias y se aprueban las delegaciones de competencias de otros órganos superiores y directivos del departamento	98
Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa	27
Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con discapacidad	31, 32 y 33

ÍNDICE ANALÍTICO

A

Acción de cesación, § 1, 7.2.

Acción de división:

Comunicación, § 2, 400 a 406.

Prohibición, § 1, 4.

Propiedad pro indiviso, § 1, 4.

Acción de impugnación:

Caducidad, § 1, 18.3.

De acuerdos, § 1, 18.

(Véase *Impugnación de acuerdos*).

Acción directa:

Contra el ocupante, § 1, 9.

Actas:

Contenido, § 1, 19.2.

Defectos y errores subsanables, § 1, 19.3.

Firmas necesarias, § 1, 19.3.

Inclusión de propietarios sin voto, § 1, 15.2

Libro de actas, § 1, 19.1 y 4.

Remisión a los propietarios, § 1, 9 y 19.3.

Actividades dañosas, § 1, 7.2.

Actividades insalubres, § 1, 7.2.

Actividades nocivas, § 1, 7.2.

Actividades peligrosas, § 1, 7.2.

Actividades prohibidas, § 1, 7.2.

Acuerdos:

Constitución de servidumbres, § 1, 9.1.c).
Contra la Ley y los Estatutos, § 1, 18.1.a).
Ejecución, § 1, 17 y 20.d).
Impugnación, § 1, 18.
Junta de propietarios, § 1, 17.
Libro de actas, § 1, 19.1.
Mayoría, § 1, 17 y § 2, 398.
Mejoras, § 1, 11.2.
Normas de régimen interior, § 1, 6.
Nuevas plantas y alteración en la estructura, § 1, 12.
Segunda convocatoria, § 1, 17.3.^a
Suspensión, § 1, 17.4.^a
Vinculación para todos los propietarios, § 1, 17.1.^a
(Véanse *Impugnación de acuerdos* y *Unanimidad*).

Administración:

Normas de régimen interior, § 1, 6.
Título constitutivo, § 1, 5.
(Véase *Administrador*).

Administrador:

Actuación como Secretario, § 1, 13.6 y 20.f).
Funciones:

Atender a la conservación y entretenimiento de la casa,
§ 1, 20.c).
Ejecutar los acuerdos adoptados, § 1, 20.d).
Preparar el plan de gastos previsibles, § 1, 20.b).
Velar por el buen régimen de la casa, § 1, 20.a).

Legitimación para el cargo, § 1, 13.6.
(Véase *Órganos de gobierno de la comunidad*).

Advertencias:

Funciones del Administrador, § 1, 20.a).

Agregación:

Pisos, locales y anejos, § 1, 8.

Agrupación de comunidades, § 1, 24.2.b).

Adopción de acuerdos, § 1, 24.3.b).
Competencias de los órganos de gobierno, § 1, 24.3.
Fondos de reserva, § 1, 24.3.c).
Junta de propietarios, § 1, 24.3.a).
(Véase *Complejos inmobiliarios privados*).

Alteraciones:

- En la cosa común, § 2, 397.
- En la estructura o fábrica, § 1, 12.

Anejos:

- Derechos del propietario, § 1, 3.
- División o agregación, § 1, 8.
- Título constitutivo, § 1, 5.

Antenas:

- Infraestructuras comunes, § 9.
- Radioaficionados, § 10 y § 11.

Apelación:

- Acción de impugnación, § 1, 18.

Apercibimiento:

- Funciones del Administrador, § 1, 20.a).
- Por actividades prohibidas, § 1, 7.2.

Aprovechamiento independiente, § 1.

- División y agregación, § 1, 8.
- Propiedad, § 1, 3.

Arrendatarios:

- Actividades prohibidas, § 1, 7.

Ascensores:

- Acuerdo de establecimiento o supresión del servicio, § 1, 17.1.^a
- Elemento común, § 2, 396.

Autonomía de la voluntad:

- Título constitutivo, § 1, 5.

B**Balcones:**

- Elemento común § 2, 396.

Barreras arquitectónicas

- (Véase *Supresión de barreras arquitectónicas*).

Bienes inmuebles de naturaleza urbana

(Véase *Impuesto sobre Bienes Inmuebles*).

Buhardillas:

Título constitutivo, § 1, 5.

Buzones postales

(Véase *Casilleros domiciliarios de correo*).

C**Canalizaciones:**

Elemento común, § 2, 396.

Cargas:

Conforme a la cuota, § 1, 3.
Gastos generales, § 1, 9.1.e).

Casilleros domiciliarios de correo, § 14.**Catastro**

(Véase *Valor catastral*).

Cédula de habitabilidad:

Trámites para su expedición, § 7 y § 8.

Cierre

(Véase *Privación del uso*).

Cimentación:

Elemento común, § 2, 396.

Citación:

Convocatoria, § 1, 16.3.

Clausura

(Véase *Privación del uso*).

Cobros:

Funciones del Administrador, § 1, 20.d).

Coefficiente

(Véase *Cuotas*).

Complejos inmobiliarios privados:

Formas que pueden adoptar:

Agrupación de comunidades de propietarios, § 1, 24.2.b).

Comunidad de propietarios única, §1, 5.2 y 24.2.a).

Otras, § 1, 24.4.

Legislación aplicable, § 1, 2.c).

Requisitos, § 1, 24.1.

(Véase *Agrupación de comunidades*).

Compraventa de viviendas:

Datos fundamentales a disposición del público, § 6, 3, 4 y 5.

Documentos contractuales, § 6, 10.

En construcción o concluidas, § 6, 2.

Firma del contrato, § 6, 9.

Folletos o documentos similares, § 6, 8.

Garantías entregadas a cuenta, § 6, 7.

Información a los consumidores, § 6, 1.

Infracciones legales, § 6, 11.

Normas aplicables, § 6, disposición adicional 1.^a

Precio de venta, § 6, 6.

Comunidad:

Acción de división, § 1, 4.

Administración, § 2, 398.

Asistencia a la junta, § 1, 15.

Concepto, § 2, 392.

Derechos, § 2, 394, 395 y 399.

Legislación aplicable, § 1, 2.a) y b).

Renuncia, § 2, 395.

Responsabilidad por deudas, § 1, 22.1.

(Véase *Copropiedad*).

Configuración:

Obras, § 1, 7.

Consentimiento:

Mejoras que privan de derechos, § 1, 11.4.

Conservación:

Funciones del Administrador, § 1, 20.c).

Título constitutivo, § 1, 5.

Construcción:

Nuevas plantas y alteraciones, § 1, 12.
(Véase *Publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas*).

Constructor:

Fijación de la cuota, § 1, 5.
(Véase *Publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas*).

Contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles

(Véase *Utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido*).

Contribución territorial urbana

(Véase *Impuesto sobre Bienes Inmuebles*).

Conversión:

De la propiedad horizontal, § 1, 23.2.º

Convivencia:

Normas de régimen interior, § 1, 6.

Convocatoria, § 1, 16.**Copropiedad:**

Acción de división, § 1, 4.
Derecho de, § 1, 3.
Elementos comunes, § 2, 396.
Indivisibilidad de los elementos comunes, § 2, 396.
Servicios comunes, § 1, 3.

Copropietarios

(Véase *Propietario*).

Corredores:

Elemento común, § 2, 396.

Costas:

Juicio de equidad, § 1, 17.3.^a

Créditos preferentes:

Por impago de cuotas, § 1, 9.1.e).

Cubiertas:

Elemento común, § 2, 396.

Cuentas:

Junta de propietarios, § 1, 16.1.

Cuotas:

Alteración en la división o agregación, § 1, 8.

Asignación, § 1, 3.

Cargas, § 1, 3.

Convocatoria de la junta, § 1, 16.1.

Derechos, § 1, 3.

Disidentes en las mejoras, § 1, 11.2.

Fijación, § 1, 5.

Inscripción, § 4, 16.

Obligación de pago, § 1, 9.1.e) y f).

Presunción de igualdad, § 2, 393.

Presupuesto de gastos, § 1, 20.b).

Título constitutivo, § 1, 5.

Variación, § 1, 3, 8 y 12.

Custodia:

De documentos, § 1, 20.e).

D

Daños:

Obligación de resarcimiento, § 1, 9.1.b) y c).

Demanda:

Juicio de equidad, § 1, 17.3.^a

Derecho de disposición, § 1, disposición transitoria 1.^a**Derechos:**

Conforme a la cuota, § 1, 3.

De propiedad, § 1, 3.

Descanso:

De empleados de fincas urbanas, § 19, 3.

Destrucción del edificio:

Extinción de la propiedad horizontal, § 1, 23.

Deterioros:

Inalterabilidad de la cuota, § 1, 3.

Disposición:

Derecho de, § 1, 3.

División:

Pisos, locales y anejos, § 1, 8.
(Véase *Acción de división*).

Documentos:

Custodia, § 1, 20.e).

Domicilio:

Citación a la junta, § 1, 9.1.h) e i) y 16.2.

Dueño:

Derechos, § 1, 3.
Obligaciones, § 1, 9.

E

Ejecución:

De acuerdos, § 1, 17 y 20.d).
Provisional de acuerdos, § 1, 18.4.

Elección:

Administrador, § 1, 13.6.
Presidente, § 1, 13.2.
Secretario, § 1, 13.6.

Elementos comunes:

Copropiedad, § 2, 396.
Enajenación, § 2, 396.
Enumeración, § 2, 396.
Fijación de la cuota, § 1, 5.
Gravámenes, § 2, 396.
Indivisibilidad, § 2, 396.
Obras, § 1, 7.

Empleados de fincas urbanas, § 19.

Enajenación:

Elementos comunes, § 2, 396.
(Véase *Compraventa de viviendas*).

Entrada:

Permiso de, § 1, 9.1.d).

Entretenimiento:

Funciones del Administrador, § 1, 20.c).

Equidad

(Véase *Juicio de equidad*).

Escaleras:

Elemento común, § 2, 396.

Estatutos, § 1, 5.

Acuerdos contra los mismos, § 1, 18.1.a).
Adaptación a la Ley, § 1, disposición transitoria 1.^a
Aprobación, § 1, 14.d).
Derechos de tanteo y retracto, § 1, disposición transitoria 2.^a
Reforma, § 1, 14.d).
Registro de la Propiedad, § 3, 8.
(Véase *Normas de régimen interior*).

Estructura del edificio:

Obras, § 1, 7.

F**Fincas:**

Inscripción, § 3, 8; § 4, 16.

Fondo de reserva:

Objeto, § 1, 9.1.f).
Posibilidad de:

Concluir un contrato de mantenimiento, § 1, 9.1.f).
Suscribir un contrato de seguro, § 1, 9.1.f).

Procedimiento a seguir si no se contribuye, § 1, 21.

Reglas:

Constitución, § 1, disposición adicional 1.a).
Dotación mínima, § 1, 9.1.f) y disposición adicional 1.b), c)
y 2.

Titularidad, § 1, 9.1.f).

Fosos:

Elemento común, § 2, 396.

G

Garaje:

Título constitutivo, § 1, 5.

Gastos:

Funciones del Administrador, § 1, 20.b).
Junta de propietarios, § 1, 14.b).
Servicios que no se utilizan, § 1, 9.2 y 11.2.
Título constitutivo, § 1, 5.
(Véase *Cargas*).

Gastos de comunidad (incumplimiento del pago)

[Véase *Gastos generales (incumplimiento del pago)*].

Gastos generales (incumplimiento del pago):

Acumulación, § 1, 21.11.
Auto ejecución, § 1, 21.6.
Certificación previa, § 1, 21.2.
Competencia territorial, § 1, 21.3.
Costas, § 1, 21.10.
Demanda, § 1, 21.4.
Embargo preventivo, § 1, 21.8.
Oposición al pago, § 1, 21.8.
Oposición parcial al pago, § 1, 21.9.
Recurso, § 1, 21.12.
Requerimiento, § 1, 21.5.
Sentencia, § 1, 21.10.
(Véase *Obligaciones del propietario*.)

Gravamen:

Elementos comunes, § 2, 396.

H

Hipoteca:

Propiedad horizontal, § 3, 107; § 4, 218.

I

Impuesto sobre Bienes Inmuebles:

Afección real en la transmisión, § 15, 64.1.

Alteración de los bienes, § 15, 76.

Base imponible, § 15, 65.

Reducción, § 15, 67 a 70.

Base liquidable, § 15, 66.

Bonificaciones, § 15, 73 y 74.

Cuota, § 15, 71.

Devengo y período impositivo, § 15, 75.

Exenciones, § 15, 62.

Gestión, § 15, 77.

Hecho imponible, § 15, 61.

Naturaleza, § 15, 60.

Responsabilidad solidaria en la cotitularidad, § 15, 64.2.

Sujeto pasivo, § 15, 63.

Tipo de gravamen, § 15, 72.

Impuesto sobre el Patrimonio:

Base imponible:

Bienes inmuebles, § 18, 10.

Concepto, § 18, 9.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

Deducciones de la cuota, § 16, 68 y 70; § 17, 53 a 57.

Determinación de la cuota líquida autonómica o complementaria,
§ 16, 78.

Ganancias y pérdidas patrimoniales:

Exención por reinversión, § 16, 38; § 17, 39.

Transmisiones a título oneroso, § 16, 35.

Rendimientos del capital mobiliario:

Gastos de amortización, § 17, 13.

Gastos deducibles, § 16, 23; § 17, 12.

Rendimientos íntegros, § 16, 22.

Rendimientos obtenidos de forma irregular, § 17, 14.

Impuestos:

Gastos generales, § 1, 9.1.e) y 2.
Sobre bienes inmuebles, § 15.

Impugnación de acuerdos:

Caducidad de la acción, § 1, 18.3.
Legitimación, § 1, 18.2.
Supuestos, § 1, 18.1.
Suspensión de la ejecución, § 1, 18.4.

Información a los consumidores:

En la compraventa y arrendamiento de viviendas, § 6, 1.
(Véase *Publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas*).

Infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación:

Acuerdo de instalación, § 1, 17.2.^a
Ámbito de aplicación, § 9, 2.
Conservación, § 9, 5.
Consideración a efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, § 9, 10.
Continuidad en la recepción de los servicios, § 9, 8.
Definición, § 9, 12.
Elemento común, § 2, 396.
Instalación en edificios ya construidos, § 9, 4.
Instalación obligatoria, § 9, 3 y 6.
Objeto, § 9, 1.1.
Régimen sancionador, § 9, 11.
Retirado de la preexistente, § 9, 7.
Uso compartido, § 9, 9.

Ingresos:

Junta de propietarios, § 1, 14.b).

Inquilinos:

Actividades prohibidas, § 1, 7.2.

Inscripción:

Registro de la Propiedad, § 3, 8; § 4, 16.

J**Juicio:**

Representación, § 1, 13.3.

Juicio de equidad:

- Costas, § 1, 17.3.^a
- Demanda, § 1, 17.3.^a
- Impugnación de acuerdos, § 1, 18.
- Por falta de mayoría, § 1, 17.3.^a

Junta de propietarios:

Acuerdos, § 1, 17, 18 y 19.

Asistencia:

- Personal o por representación legal o voluntaria, § 1, 15.1.
- Pisos o locales en usufructo, § 1, 15.1.
- Pisos o locales pertenecientes (pro indiviso) a distintos propietarios, § 1, 15.1.
- Propietarios sin voto, § 1, 15.2.

Convocatoria, § 1, 15:

- Asuntos a tratar, § 1, 16.2.
- Citaciones, § 1, 9.1.*h*) y 16.3.
- Objeto, § 1, 16.1.
- Obligatoriedad de reunirse, § 1, 16.1.
- Relación de propietarios, § 1, 15.2 y 16.2.
- Segunda, § 1, 16.2.

Funciones:

Aprobar:

- El plan de gastos e ingresos previsibles, § 1, 14.b).
- La división o agregación, § 1, 8.
- Los estatutos o su reforma y las normas de régimen interior, § 1, 14.d).
- Los presupuestos y la ejecución de obras de reparación, § 1, 14.c).

- Conocer y decidir sobre los asuntos de interés general, § 1, 14.e).
- Nombrar y remover a los diferentes órganos, § 1, 14.a).
- Resolver reclamaciones, § 1, 14.a).

(Véanse *Acta, Acuerdos, Impugnación de acuerdos y Órganos de gobierno de la comunidad*).

Junta extraordinaria:

Remoción de cargos, § 1, 13.7 y 14.a).

L

Laudo:

Fijación de la cuota, § 1, 5.

Libros de actas, § 1, 19.1 y 4.

(Véase *Actas*).

Linderos:

Título constitutivo, § 1, 5.

Locales:

Concepto, § 1, 1.

División y agregación, § 1, 8.

M

Mayorías, § 1, 17, 18 y 19.

Mejoras:

Consentimiento de los afectados, § 1, 11.4.

Cuotas, § 1, 11.2.

Disidentes, § 1, 11.2.

Exigibilidad, § 1, 11.1.

Junta de propietarios, § 1, 14.c).

Menoscabos:

Inalterabilidad de la cuota, § 1, 3.

Minusválidos

(Véase *Supresión de barreras arquitectónicas*).

Modificación:

Normas de régimen interior, § 1, 6.

Título constitutivo, § 1, 5.

Muros:

Elemento común, § 2, 396.

N

Negligencia:

Obligación de resarcimiento, § 1, 9.1.b).

Normas de régimen interior, § 1, 6.

Junta de propietarios, § 1, 14.d).

Modificación, § 1, 6.

Notificación:

De obras, § 1, 7.1.
Reparaciones urgentes, § 1, 7.1.

Nudo propietario:

Asistencia a la junta, § 1, 15.1.

Nuevas plantas:

Construcción, § 1, 12.

O

Obligaciones del propietario:

Actuar con la diligencia debida, § 1, 9.1.g).
Comunicar (a efectos de citaciones y notificaciones):
 El cambio de titularidad de la vivienda o local, § 1, 9.1.i).
 El domicilio en España, § 1, 9.1.h).

Con respecto a las instalaciones generales, § 1, 9.1.a).
Contribución:

 Al fondo de reserva, § 1, 9.1.f) y disposición adicional.
 A los gastos generales, § 1, 9.1.e) y 2.

De conservación, § 1, 9.1.b).

De reparación, § 1, 9.1.c).

Permitir la entrada en su piso o local, § 1, 9.1.d).

Procedimiento a seguir en caso de incumplimiento, § 1, 21.

[Véanse *Gastos generales (incumplimiento del pago)* y *Propietarios*].

Obras:

En elementos comunes, § 1, 7.1.

Hechas por el propietario, § 1, 7.1.

Obligatorias para la comunidad, § 1, 10.1:

 De accesibilidad, § 1, 10.2.

 Discrepancia sobre su naturaleza, § 1, 10.4.

 Gastos, § 1, 10.5; § 1, 11.3.

 Oposición y demora, § 1, 10.3.

Para instalación del servicio de televisión por cable, § 13.

Obras extraordinarias:

Junta de propietarios, § 1, 14.c).

Ocupante:

Apercibimiento por actividades prohibidas, § 1, 7.2.

Oferta para la venta o arrendamiento de viviendas

(Véase *Publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas*).

Órganos de gobierno de la comunidad:

Enumeración, § 1, 13.1.

Plazo, § 1, 13.7.

Remoción, § 1, 13.7.

(Véanse *Administrador, Junta de propietarios, Presidente, Secretario y Vicepresidente*).

P**Pago:**

De cuotas y gastos, § 1, 9.1, e) y f) y 21.
Funciones del Administrador, § 1, 20.d).

Pasos:

Elemento común, § 2, 396.

Patios:

Elemento común, § 2, 396.

Pisos:

División o agregación, § 1, 8.

Plazo:

Acción de impugnación, § 1, 18.3.
De privación de uso, § 1, 7.2.

Porterías:

Acuerdo de establecimiento o supresión del servicio, § 1, 17.1.^a
Elemento común, § 2, 396.

Porteros, § 19.**Pozos:**

Elemento común, § 2, 396.

Presidente:

- Convocatoria de la junta de propietarios, § 1, 16.1.
- Ejercicio de las funciones del Secretario y del Administrador, § 1, 13.5.
- Elección, § 1, 13.2.
- Imposibilidad de designación, § 1, 13.2.
- Plazo, § 1, 13.7.
- Relevo, § 1, 13.2.
- Remoción, § 1, 13.7.
- Representación judicial y extrajudicial, § 1, 13.3.
(Véase *Órganos de gobierno de la comunidad*).

Préstamos a inquilinos, § 6.**Presupuestos:**

- Funciones del Administrador, § 1, 20.b).
- Junta de propietarios, § 1, 16.1.

Privación del uso:

- Competencia, § 1, 7.2.
- Por actividades prohibidas, § 1, 7.2.

Proceso monitorio, § 1, 21.**Promoción para la venta o arrendamiento de viviendas**

(Véase *Publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas*).

Propiedad:

- Causas de extinción, § 1, 23.
- Derechos, § 1, 3.
- Hipoteca, § 3, 107.
- Independiente, § 2, 396.
- Inscripción en el Registro, § 3, 8; § 4, 16.
- Título:
 - Contenido, § 1, 5.
 - Modificación, § 1, 12.

Propietario:

- Apercibimiento por actividades prohibidas, § 1, 7.2.
- Derechos, § 1, 3 y 7.1.
- Obligaciones, § 1, 9 y 21.
- Oposición a la ejecución, § 1, 22.2.
- Pérdida del derecho de voto, § 1, 15.2 y 16.2
- Peticiones a la junta de propietarios, § 1, 16.2.
- Prohibiciones, § 1, 7 y 11.
(Véase *Obligaciones del propietario*).

Publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas:

- Datos fundamentales a disposición del público, § 6, 3, 4 y 5.
- Documentos contractuales, § 6, 10.
- En construcción o concluidas, § 6, 2.
- Folletos o documentos similares, § 6, 8.
- Garantías entregadas a cuenta, § 6, 7.
- Información a los consumidores, § 6, 1.
- Infracciones legales, § 6, 11.
- Normas aplicables, § 6, disposición adicional 1.^a
- Precio de venta, § 6, 6.

R

Radioaficionados:

- Antenas, § 10 y 11.

Radiodifusión:

- Antenas, § 9.
- (Véase *Antenas*).

Régimen interior

- (Véase *Normas de régimen interior*).

Registro de la Propiedad:

- Estatutos, § 1, 5; § 3, 8; § 4, 16.
- Inscripción, § 3, 8; § 4, 16.
- Libro de actas, § 1, 19.

Remoción:

- De cargos, § 1, 13.7 y 14.a).

Reparaciones:

- Extraordinarias, § 1, 9.1.c).
- Obligaciones, § 1, 9.
- Ordinarias, § 1, 9.1.c).
- Permiso de entrada, § 1, 9.1.d).
- Título constitutivo, § 1, 5.
- Urgentes, § 1, 7.1 y 20.c).

Representación:

- Para asistir a junta, § 1, 15.1.
- Presidente, § 1, 13.3.
- Usufructo, § 1, 15.1.

Requerimiento fehaciente:

De pago de cuotas, § 1, 9 y 21.2.

Responsabilidad:

Antenas de estaciones radioeléctricas de aficionados, § 10, 2;
§ 11, 22.

Por hechos no susceptibles de individualización, § 1, 9.e).

Por hechos propios y ajenos, § 1, 9.b).

Servicio de televisión por cable, § 12, 2.

Vídeos comunitarios, § 13, 7.3.

Retracto, § 2, 396.

S

Secretario:

Actuación como Administrador, § 1, 13.6.

Custodia de los libros de actas, § 1, 19.4.

Legitimación para el cargo, § 1, 13.6.

Plazo, § 1, 13.7.

Remoción, § 1, 13.7.

(Véase *Órganos de gobierno de la comunidad*).

Seguros:

Título constitutivo, § 1, 5.

Servicios:

Acción de división, § 1, 4.

Descripción, § 1, 5.

Fijación de la cuota, § 1, 5.

Funciones del Administrador, § 1, 20.a).

No utilización, § 1, 9.2.

Obras, § 1, 7.

Servidumbres:

Constitución, § 1, 9.1.c).

Elemento común, § 2, 396.

Resarcimiento, § 1, 9.1.c).

Sótano:

Título constitutivo, § 1, 5.

Superficie:

Fijación de la cuota, § 1, 5.

Supresión de barreras arquitectónicas:

Adopción de acuerdos, § 1, 17.1.^a
Beneficiarios, § 5, 2.
Consentimiento u oposición, § 5, 5.
Gastos, § 5, 7.
Justificación de su necesidad, § 5, 4.
Minusvalías, § 5, 3.
Obras, § 5, 1.
Resolución judicial, § 5, 6.

T**Tanteo, § 2, 396.**

Derecho transitorio, § 1, disposición transitoria 2.^a

Tejados:

Elemento común, § 2, 396.

Telecomunicaciones:

Infraestructuras comunes, § 9.
Radioaficionados, § 10 y 11.
Televisión por cable, § 12.
Vídeos comunitarios, § 13.

Televisión:

Infraestructuras comunes, § 1, 17.2.^a; § 9.
Por cable, § 12.
Vídeos comunitarios, § 13.
(Véase *Antenas*).

Título constitutivo de la propiedad:

Alteraciones en la estructura o fábrica, § 1, 12.
Anejos, § 1, 5.
Aprobación o modificación, § 1, 17.1.^a
Autonomía de la voluntad, § 1, 5.
Contenido, § 1, 5.
Descripción del inmueble, § 1, 5.
Descripción del piso o local, § 1, 5.
Extensión, linderos y situación, § 1, 5.

Transmisión:

Derecho de, § 1, 3.

Tuberías:

Elemento común, § 2, 396.

U**Unanimidad:**

Acuerdos, § 1, 17.1.^a

Alteración de la cuota, § 1, 8.

Nuevas plantas y alteraciones, § 1, 12.

Uso:

Fijación de la cuota, § 1, 5.

Obligaciones, § 1, 9.

Privación, § 1, 7.2.

Usufructuario:

Asistencia a la junta, § 1, 15.1.

V

Valor catastral, § 15, 65.

Ventana:

Elemento común, § 2, 396.

Vicepresidente:

Existencia facultativa, § 1, 13.4.

Funciones, § 1, 13.4.

Nombramiento, § 1, 13.2 y 4.

Plazo, § 1, 13.7.

Remoción, § 1, 13.7.

(Véase *Órganos de gobierno de la comunidad*).

Videos comunitarios, § 13.

Voto:

Favorable, § 1, 17.1.^a

Privación del derecho, § 1, 15.2 y 16.2.

Vuelo:

Elemento común, § 2, 396.

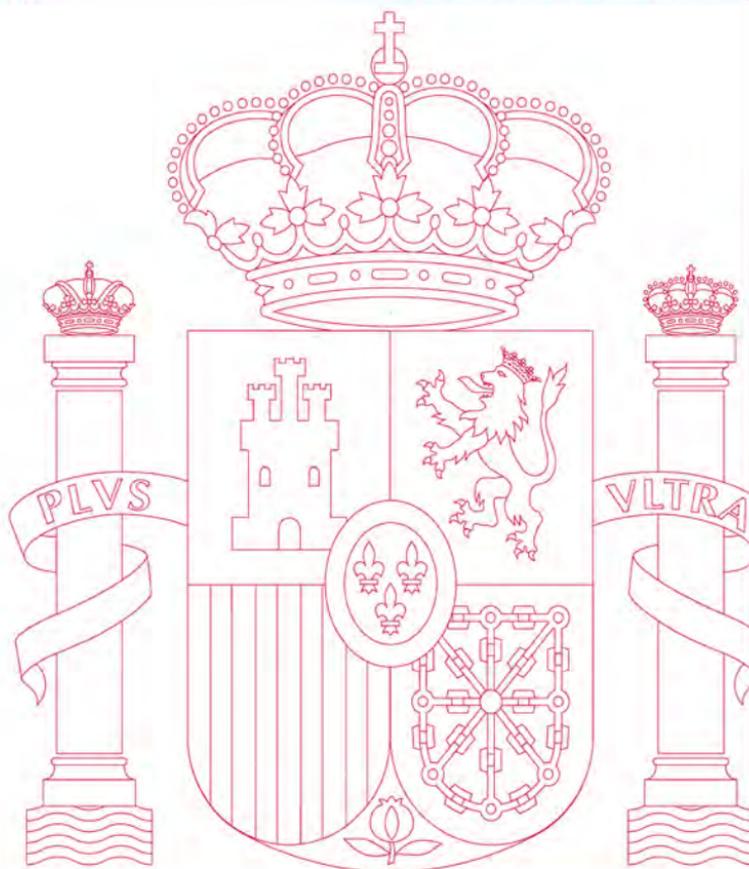
COLECCIÓN «TEXTOS LEGALES»

Últimos títulos publicados

- * CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA. 15.^a edición, abril 2010, 256 pp.
- 3. PROCEDIMIENTO LABORAL. 18.^a edición (en prensa).
- 8. JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA. 23.^a edición, agosto 2010, 424 pp.
- 11. EXPROPIACIÓN FORZOSA. 13.^a edición, enero 2005, 488 pp.
- 13. CÓDIGO CIVIL. 27.^a edición, julio 2008, 984 pp.
- 14. TRÁFICO, CIRCULACIÓN Y SEGURIDAD VIAL. 26.^a edición, mayo 2010, 1.398 pp.
- 15. CÓDIGO DE COMERCIO. 25.^a edición, abril 2008, 1.304 pp.
- 16. SOCIEDADES DE CAPITAL. 1.^a edición, agosto 2011, 584 pp.
- 19. LEY GENERAL PRESUPUESTARIA. 12.^a edición, 15 de abril de 2011, 692 pp.
- 23. LEY Y REGLAMENTO HIPOTECARIOS. 14.^a edición, junio 2010, 766 pp.
- 24. CÓDIGO PENAL. 34.^a edición, enero 2011, 608 pp.
- 26. ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES. 12.^a edición, octubre 2010, 288 pp.
- 27. LEGISLACIÓN SOBRE GARANTÍAS MOBILIARIAS, 1.^a edición, mayo 2009, 256 pp.
- 29. LEY DE AGUAS. 12.^a edición, abril 2009, 912 pp.
- 30. PLANES Y FONDOS DE PENSIONES. 4.^a edición, septiembre 2006, 384 pp.
- 31. LEY GENERAL TRIBUTARIA. 20.^a edición, agosto 2008, 816 pp.
- 34. ARRENDAMIENTOS URBANOS. 21.^a edición, 15 de septiembre de 2011, 370 pp.
- 35. ENJUICIAMIENTO CIVIL, 21.^a edición (en prensa).
- 36. PATRIMONIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. 8.^a edición, enero 2011, 336 pp.
- 38. CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO. 4.^a edición (en prensa).

40. ENJUICIAMIENTO CRIMINAL. 21.^a edición, julio 2010, 1.248 pp.
42. SEGURIDAD SOCIAL: RÉGIMEN GENERAL. 11.^a edición, septiembre 2008, 912 pp.
43. LEGISLACIÓN ESTATAL DE SUELO. 1.^a edición, septiembre 2009, 608 pp.
53. PROPIEDAD HORIZONTAL. 24.^a edición, agosto 2011, 224 pp.
56. PROPIEDAD INTELECTUAL. 7.^a edición, abril 2008, 632 pp.
66. MINAS. 4.^a edición (en prensa).
69. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. 8.^a edición, junio 2011, 180 pp.
79. SEGURIDAD PRIVADA. 11.^a edición, 15 de abril de 2011, 736 pp.
87. COSTAS. 2.^a edición, 7 de julio de 2011, 354 pp.
88. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN. 19.^a ed., agosto 2010, 614 pp.
95. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES. 11.^a edición, marzo 2011, 1184 pp.
96. REGLAMENTO DE ARMAS. 4.^a edición, marzo 2009, 312 pp.
97. LEGISLACIÓN PENITENCIARIA. 5.^a edición, junio 2010, 360 pp.
99. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL, 5.^a edición, abril de 2011, 376 pp.
102. LEGISLACIÓN DE EXTRANJEROS. 5.^a edición (en prensa).
104. LEY CONCURSAL. 3.^a edición, mayo 2010, 244 pp.
105. LEY DEL MERCADO DE VALORES. 2.^a edición, febrero 2008, 328 pp.
106. LEGISLACIÓN BÁSICA DEL EMPLEADO PÚBLICO. 1.^a edición, diciembre 2009, 616 pp.
107. ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA. 2.^a edición, mayo 2010, 572 pp.
108. DERECHO CIVIL FORAL DEL PAÍS VASCO. 1.^a edición, abril 2009, 112 pp.
109. ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES DE DESARROLLO (ONGD), 1.^a edición, abril 2010, 572 pp.

TEXTOS LEGALES



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE JUSTICIA

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA

 BOLETIN
OFICIAL DEL
ESTADO

ISBN 978-84-340-1985-0



9 788434 019850

PVP: 8,00 €