

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Nueva redacción de la Ley 49/1960 actualizada tras la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

CAPITULO I 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, que se denomina propiedad horizontal.

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

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

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

d) A las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.

DAS SPANISCHE WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ (Ley de Propiedad Horizontal)

Neufassung des Gesetzes 49/1960, aktualisiert nach dem Gesetz 8/2013 vom 26. Juni zur Renovierung, Regenerierung und städtebaulichen Erneuerung

KAPITEL 1 Allgemeine Vorschriften

Artikel 1

Mit diesem Gesetz wird die Besonderheit des Wohnungseigentums, auch horizontales Eigentum genannt, geregelt, wie in Artikel 396 des Código Civil (spanisches BGB) bestimmt.

Für Zwecke dieses Gesetzes gelten auch Geschäftslokale und andere Einheiten eines Gebäudes als selbständige Einheit, die unabhängig versorgt werden können mittels Zugang oder Ausgang zu einem Gemeinschaftsraum oder einem öffentlichen Weg.

Artikel 2

Dieses Gesetz gilt für

a) die Eigentümergemeinschaften, die gemäß Artikel 5 gebildet wurden;

b) alle tatsächlichen Gemeinschaften, die über Gemeinschaftsanlagen im Sinne des vor zitierten Artikel 396 Codig Civil verfügen, die aber nicht förmlich mit einem Gründungstitel entstanden sind. Derartige Gemeinschaften richten sich grundsätzlich nach diesem Gesetz sowohl was das Sondereigentum wie auch was die Gemeinschaftselemente anbetrifft, wie auch die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Beteiligten.

c) Weiter gilt das Gesetz für sonstige Gebäudekomplexe im Rahmen der durch dieses Gesetz getroffenen Bestimmungen.

d) alle Untergemeinschaften, wobei als solche jene verstanden werden, bei denen, entsprechend den Bestimmungen des Gründungstitels, mehrere Eigentümer, in einer Gemeinschaftsordnung, zu deren ausschließlicher Nutzung, über bestimmte Gemeinschaftseinrichtungen verfügen, die mit funktionaler oder wirtschaftlicher Einheit und Unabhängigkeit ausgestattet sind.

e) die öffentlich-rechtlichen Urbanisationsgemeinschaften, in den Fällen, in denen die Satzung dies entsprechend verfügt.

CAPITULO II

KAPITEL II

Del régimen de la propiedad por pisos o locales**Eigentum an Wohnungen oder Geschäftslokalen****Artículo 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.

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

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 de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

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.

Artículo 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.

Artículo 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 y los servicios e instalaciones con que cuente el

Artikel 3

Gemäß der Regelung in Artikel 396 des Zivilgesetzbuches hat der Eigentümer jeder Wohnung oder jedes Geschäftsraumes folgende Rechte:

a) Das ausschließliche Sondereigentum über einen hinreichend begrenzten Raum, der selbständig genutzt werden kann, zusammen mit jeder Art von Baubestandteilen und sonstigen Einrichtungen, sichtbare oder verdeckte, die sich innerhalb der genannten Begrenzung befinden und die ausschließlich für die Nutzung des Eigentümers bestimmt sind, ebenso auch im Eigentumstitel ausdrücklich angegebene sonstige Sondereigentumsteile, die sich außerhalb des vorstehend genannten begrenzten Raumes befinden.

b) Zusammen mit den anderen Miteigentümern das Gemeinschaftseigentum an den übrigen Gemeinschaftseinrichtungen.

Jeder Wohnung oder jedem Geschäftsraum wird eine Beteiligung zugewiesen, bezogen auf den Gesamtwert des Gebäudes, anzugeben in Hundertstel. Nach Maßgabe dieser Beteiligungsquote bestimmen sich die Nutzungen und Lasten. Eine Wertsteigerung oder Wertminderung einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes führt nicht zu einer Änderung der Beteiligungsquote, diese kann nur gemäß den Bestimmungen der Artikel 10 und 17 dieses Gesetzes geändert werden.

Jeder Miteigentümer kann über sein Miteigentum in der vorstehend beschriebenen Form frei verfügen, also in der Form, dass sämtliche Rechte am Gemeinschaftseigentum mit übertragen werden, ohne dass die Überlassung zum Gebrauch die Verpflichtungen beeinträchtigt, die sich aus dem Wohnungseigentum ergeben.

Artikel 4

Eine Teilungsklage mit dem Ziel, den durch dieses Gesetz geregelten Zustand zu beenden oder zu ändern, ist unzulässig. Zulässig ist nur eine Teilungsklage seitens jedes Eigentümers in Ansehung einer Wohnung oder eines Gemeinschaftsraumes und auch nur betreffend einen dieser genannten Räume und auch dann nicht, wenn ein Teilungsverbot insoweit zum allgemeinen Nutzen und im gemeinsamen Interesse aller Miteigentümer bestimmt worden ist.

Artikel 5

In dem Titel, mit dem das Wohnungseigentum begründet wird, wird die Gesamtimmobilie (das Gesamtgrundstück) beschrieben und jeder selbständigen nutzbaren Wohn- oder Geschäftsräumeinheit wird eine laufende Nummer

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.

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.

Artículo 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.

Artículo 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.

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

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

zugeteilt. Bei der Angabe des Gesamtgrundstücks sind die Einzelheiten aufzuführen, die nach Maßgabe der Hypothekengesetzgebung erforderlich sind, weiter auch die zur Immobilie gehörenden Dienst- und sonstigen Einrichtungen. Bei der Bezeichnung jeder einzelnen Wohnung oder jedes einzelnen Geschäftsraumes ist dessen Größe, dessen Grenzen, das Stockwerk und die dazu gehörenden Räume anzugeben wie etwa Garage, Speicherabteil oder Keller. In der gleichen Urkunde wird auch die Beteiligungsquote jeder Wohnung oder jedes Geschäftsraumes festgelegt, und zwar entweder durch den ursprünglichen Alleineigentümer des Gebäudes beim Beginn des Wohnungsverkaufs oder mittels einstimmigen Beschlusses aller Miteigentümer oder durch Urteil eines Schieds- oder ordentlichen Gerichts. Grundlage der Festsetzung oder Quote ist die Nutzfläche jeder Wohnung oder jedes Geschäftsraumes im Verhältnis zur Gesamtimmobilie, die Lage innerhalb des Gebäudes, sowie die beabsichtigte Nutzung im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Gemeinschaftseinrichtungen oder Gemeinschaftsdienste.

Der Errichtungstitel kann weiter satzungsmäßige Vorschriften enthalten über die Entstehung und Ausübung von Rechten, hinsichtlich der Nutzung oder Bestimmungen des Gebäudes, so weit solche nicht gesetzlich verboten sind, insbesondere betreffend die einzelnen Wohnungen oder Geschäftsräume, Einrichtungen und Dienste, Kosten für die Verwaltung und Leitung, Versicherungen, Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen usw., wobei derartige Satzungen und Vorschriften Dritten gegenüber nur dann in Rechtskraft erwachsen, wenn sie ins Eigentumsregister eingetragen sind.

Bei jeder Veränderung des Eigentumstitels sind die gleichen Vorschriften zu beobachten, die für die Begründung maßgeblich sind, unbeschadet dessen, was im einzelnen für die Gültigkeit von Beschlüssen festgelegt ist.

Artikel 6

Zur Regelung des Zusammenlebens und der angemessenen Nutzung der Dienste und sonstigen Gemeinschaftsgegenstände kann innerhalb der gesetzlichen und satzungsmäßigen Grenzen durch die Gesamtheit der Miteigentümer eine Ordnung erlassen werden die für jeden Miteigentümer bis zu einer eventuellen Änderung in der für derartige Beschlüsse vorgesehenen Form verbindlich ist.

Artikel 7

1. Der Eigentümer einer Wohnung oder eines Geschäftslokals sowie jedes anderen Teils des Gebäudes, das selbständiger Nutzung zugänglich ist, kann dessen Bauelemente und sonstigen Einrichtungen verändern wenn hierdurch nicht die Sicherheit des Gebäudes, seine allgemeine Struktur, sein äußeres Erscheinungsbild geändert wird oder wenn hierdurch Rechte anderer Eigentümer berührt sein könnten. Grundsätzlich sind derartige Umbauarbeiten vorher dem Vertreter der

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.

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.

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.

Artículo 8

Derogado

Artículo 9

1. Son obligaciones de cada propietario:

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

Eigentümergeinschaft zu melden. An sonstigen Teilen des Gebäudes darf keinerlei Änderung vorgenommen werden; für den Fall, dass dies für dringende Reparaturen erforderlich ist, soll unverzüglich entsprechende Mitteilung an den Verwalter gemacht werden.

2. Dem Eigentümer oder Bewohner einer Wohneinheit ist es verboten, in dieser oder im sonstigen Gebäude Tätigkeiten zu entfalten, die nach den Statuten verboten sind, die für das Grundstück gefährlich sein könnten, die unmoralisch, generell gefährlich, störend oder gesundheitsgefährdend sind.

Der Präsident kann aufgrund eigenen Rechts oder auf Antrag jedes Miteigentümers oder Besitzers dem Störer auferlegen, die störenden Handlungen unverzüglich zu unterlassen unter Androhung gerichtlicher Zwangsmaßnahmen. Wenn der Störer sich hiervon nicht beeindrucken lässt, so kann der Präsident aufgrund einer zu diesem Zwecke einberufenen Eigentümerversammlung Unterlassungsklage erheben, die ohne weitere Beweiserhebung nach den Regeln des Erkenntnisprozesses geführt wird. Nachdem die Klage eingereicht und auch der entsprechende Beschluss der Eigentümerversammlung dem Störer zugestellt wurde, kann der Richter im Wege der einstweiligen Verfügung unter Androhung von Strafmaßnahmen wegen Ungehorsams die störende Tätigkeit verbieten. Der Richter kann insoweit alle erforderlichen Maßnahmen anordnen. Die Klage ist gegen den Eigentümer oder gegebenenfalls gegen den Bewohner der Wohnung oder des Geschäftslokals zu richten.

Wird der Klage der Eigentümergeinschaft stattgegeben, so kann der Richter neben dem endgültigen Verbot der störenden Tätigkeiten und der Entschädigung auch entscheiden, dem Störer die Nutzung der Wohnung oder des Geschäftslokals für einen Zeitraum von nicht mehr als drei Jahren zu verbieten, dies entsprechend der Schwere des Vergehens und der der Eigentümergeinschaft verursachten Schäden. Ist der Störer nicht zugleich auch Eigentümer, so kann per Urteil definitiv das Ende aller Wohn- und Nutzungsrechte festgestellt sowie auch die sofortige Räumung angeordnet werden.

Artikel 8

Aufgehoben

Artikel 9

1. Jeder Eigentümer hat folgende Pflichten:

a) Er muss die allgemeinen Einrichtungen der Gemeinschaft und das Miteigentum, egal ob zur allgemeinen oder besonderen Nutzung eines der Miteigentümer, achten, unabhängig ob diese Anlagen innerhalb oder außerhalb eines Lokals oder einer Wohnung liegen, darf nur angemessen Nutzen der Einrichtungen machen und muss stets darauf achten, Schäden zu vermeiden.

b) Der Eigentümer ist verpflichtet, seine eigene Wohnung oder Geschäftslokal in gutem Zustand zu erhalten, jedenfalls so, dass weder die Gemeinschaft

a los otros propietarios, resarcido 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 realización de obras, actuaciones o *la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley*, 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.

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 los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 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 texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

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 a los tres años naturales anteriores. 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

noch andere Miteigentümer geschädigt werden und ist insbesondere verpflichtet, diesen die Schäden zu ersetzen die sich aus seiner Nachlässigkeit oder Unterlassung ergeben.

c) Der Eigentümer muss das Betreten und die Nutzung seiner Räumlichkeiten dulden, wenn dies für die Ausführung erforderlicher Arbeiten oder Maßnahmen im allgemeinen Interesse entsprechend dem vorliegenden Gesetz unerlässlich ist, wobei er das Recht hat, von der Eigentümergemeinschaft für allfällig hierdurch entstandene Schäden Ersatz zu verlangen.

d) Er muss grundsätzlich den Zugang zu seinen Räumlichkeiten im Rahmen von Tätigkeiten im Sinne der vorgenannten Ziffern a bis c dulden.

e) Der Eigentümer ist entsprechend seiner Beteiligungsquote laut Titel oder wie auch immer festgestellt verpflichtet, zu den allgemeinen Unkosten des Hauses und seiner Einrichtungen beizutragen, die nicht speziell einen einzelnen betreffen.

Derartige Forderungen der Eigentümergemeinschaft, und zwar für das laufende und die drei davor gehenden Kalenderjahre sind bevorzugte Forderungen im Sinne des Artikels 1923 Código Civil, gehen also in den Absätzen 3, 4 und 5 der genannten Vorschrift genannten Forderungen vor, unbeschadet der bevorzugenden Befriedigung offener Lohnforderungen nach der Neufassung des Gesetzes über den Status der Arbeitnehmer, verabschiedet durch das Königliche Gesetzesdekret 1/1995, vom 24. März.

Der Erwerber einer Wohnung oder eines Geschäftslokals mit oder ohne Eintragung im Eigentumsregister haftet mit dem erworbenen Objekt für die Schulden an die Eigentümergemeinschaft, die der Vorgänger hinterlassen hat, und zwar für das Jahr des Kaufs und die drei Kalenderjahre davor. Insoweit haftet die Wohnung oder das Geschäftslokal dinglich.

Im Notarvertrag, in dem wie auch immer das Eigentum an einer Wohnung oder einem Geschäftslokal übertragen wird, muss der Veräußerer erklären, dass er mit den Kosten der Eigentümergemeinschaft auf dem laufenden ist oder genau erklären, was noch geschuldet wird. Der Veräußerer muss eine entsprechende Bescheinigung der Eigentümergemeinschaft vorlegen, die mit seiner Erklärung übereinstimmen muss, sonst kann der Eigentumsübergang nicht beurkundet werden, es sei denn, der Erwerber hat ausdrücklich hierauf verzichtet. Die Bescheinigung muss binnen einer Frist von maximal sieben Tagen nach Antrag vom Sekretär mit der Gegenzeichnung des Präsidenten erteilt werden. Diese haften für die Richtigkeit der Angaben und für allfällige Schäden, die sich aus der verzögerten Erteilung der Bescheinigung ergeben.

f) Der Eigentümer ist verpflichtet, entsprechend seiner Beteiligungsquote Beiträge zum Reservefonds der Gemeinschaft zu leisten für Erhaltungs- und Reparaturarbeiten am Grundstück.

Der Reservefonds, der stets der Eigentümergemeinschaft als solcher zusteht, muss mindestens einen Betrag von 5 % des letzten

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 que en ningún caso podrá ser inferior al cinco por ciento de su 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.

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 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 en el artículo 13 hayan tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por

ordentlichen Haushalts enthalten.

Die Eigentümergemeinschaft kann zu Lasten dieses Fonds einen Versicherungsvertrag gegen Bauschäden abschließen oder einen laufenden Unterhaltungs- und Servicevertrag.

g) Der Eigentümer ist stets verpflichtet, bei der Nutzung des Eigentums und im Rahmen seiner Beziehungen zu den Miteigentümern Sorgfalt zu beachten und ist im übrigen diesen gegenüber für von ihm verursachte Schäden zum Schadenersatz verpflichtet.

h) Der Eigentümer muss dem Sekretär der Gemeinschaft oder wer immer diese Funktion ausübt, eine Anschrift in Spanien für Ladungen und Zustellungen mitteilen, betreffend alle Angelegenheiten der Eigentümergemeinschaft. Falls solche Mitteilung nicht erfolgt, so gilt als Zustellungs- und Ladungsanschrift die Wohnung oder das Geschäftslokal, wobei dort grundsätzlich rechtlich verbindlich an den Bewohner zugestellt werden kann, sei er Eigentümer oder nicht.

Falls die Ladung an einen Eigentümer oder eine Mitteilung an ihn nicht nach Maßgabe des vorstehenden Abschnitts möglich ist, so wird ein entsprechender Aushang am schwarzen Brett oder sonstwo an einem allgemein zugänglichen Ort angebracht mit Hinweis auf das Datum und die Gründe, weswegen in dieser Form bekannt gegeben oder zugestellt wird, unterschrieben durch den Sekretär und gegengezeichnet durch den Präsidenten. Die Zustellung in dieser Form gilt nach Ablauf von drei Tagen als juristisch korrekt vollzogen.

i) Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Sekretär in angemessener Weise den Eigentümerwechsel der Wohnung oder des Geschäftslokals anzuzeigen.

Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung bleibt der alte Eigentümer weiter für die Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft gegenüber haftbar, und zwar nach Übertragung auf den neuen Eigentümer als Gesamtschuldner mit diesem, unbeschadet seines Rechts, von diesem entsprechende Freistellung zu verlangen.

Die vorgenannte Vorschrift wird nicht angewandt, wenn irgendein Leitungsorgan der Eigentümergemeinschaft gemäß Artikel 13 in anderer Weise vom Eigentümerwechsel Kenntnis genommen haben oder wenn nichts allgemein bekannt ist.

2. Die in Anwendung der vorstehenden Regeln entstandenen Kosten gehen zu Lasten der Eigentümergemeinschaft als solche, wenn sie nicht dem einen oder anderen Eigentümer wegen Nichterfüllung von Verpflichtungen angelastet werden können, unbeschadet der Vorschriften von Artikel 17.4.

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 a 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 17.4.

Artículo 10

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo

Artikel 10

1. Folgende Maßnahmen haben verpflichtenden Charakter und erfordern keinen vorherigen Beschluss der Eigentümersammlung, unabhängig davon, ob sie eine Änderung des Gründungstitels oder der Satzung beinhalten, und durch die öffentliche Verwaltung auferlegt oder von den Eigentümern beantragt werden:

a) Die Arbeiten und Baumaßnahmen, die für die angemessene Instandhaltung und Erfüllung der Pflicht zur Erhaltung der Immobilie und deren gemeinschaftlichen Einrichtungen erforderlich sind, in jedem Falle einschließlich derjenigen, die für die Befriedigung der grundlegenden Bedürfnisse der Sicherheit, Bewohnbarkeit und allgemeinen Zugänglichkeit, sowie zur Verzierung und aus jedem anderen Grund, der sich aus Auferlegung der gesetzlichen Pflicht zur Erhaltung durch die Verwaltung ableiten, erforderlich sind.

b) Die Bauarbeiten und Maßnahmen, die zur Gewährleistung der angemessenen Anpassungen hinsichtlich der allgemeinen Zugänglichkeit erforderlich sind, und in jedem Falle diejenigen, die von Eigentümern beantragt werden, in deren Wohnung oder Geschäftslokal Personen mit Behinderungen oder Personen über siebenzig Jahre leben, arbeiten oder freiwillige Dienste leisten, mit dem Ziel, ihnen eine an ihre Erfordernisse angepasste Nutzung der Gemeinschaftselemente zu gewährleisten, ebenso wie die Installation von Rampen, Aufzügen oder sonstigen mechanischen und elektrischen Vorrichtungen, die ihnen die Orientierung oder die Kommunikation mit der Außenwelt erleichtern, sofern der jährlich von ihnen erhobene Betrag, nach Abzug der Subventionen oder öffentlichen Hilfen, zwölf ordentliche Monatsbeiträge an Gemeinschaftsausgaben nicht übersteigt. Die Tatsache, dass die übrigen Kosten, welche die bezeichneten Monatsbeiträge übersteigen, von denjenigen Personen übernommen werden, die sie beansprucht haben, setzt den verpflichtenden Charakter dieser Bauarbeiten nicht außer Kraft.

c) Die Belegung von Gemeinschaftselementen des Gebäudes oder der privaten Wohnanlage während der Dauer der Bauarbeiten, auf die sich die vorangehenden Ziffern beziehen.

d) Der Bau neuer Stockwerke und jede andere Veränderung der Struktur oder Bauweise des Gebäudes oder der Sachen im Miteigentum, sowie die Errichtung einer Wohnanlage, so wie dies Artikel 17.4 der Neufassung des Baugesetzes vorsieht, verabschiedet durch das Königliche Gesetzesdekret 2/2008, vom 20. Juni, die als Folge der Aufnahme der Immobilie in ein Maßnahmenprogramm zur Renovierung oder zur Regenerierung und städtebaulichen Erneuerung vorgeschrieben sind.

e) Alle Teilungen von Wohnungen oder

17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

e) Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, procederá lo siguiente:

a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

b) 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.

c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:

a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o

Geschäftslokalen und deren Anbauten, zur Bildung neuer, reduzierter und unabhängiger Einheiten, die Erhöhung ihrer Fläche durch Zusammenlegung von angrenzenden Einheiten des gleichen Gebäudes, oder deren Verkleinerung durch Abtrennung eines Teils, durchgeführt nach dem Willen und auf Antrag ihrer Eigentümer, wenn solche Maßnahmen infolge der Aufnahme der Immobilie in ein Maßnahmenprogramm zur Renovierung oder zur Regenerierung und städtebaulichen Erneuerung möglich sind.

2. Unter Berücksichtigung des notwendigen oder verpflichtenden Charakters der Maßnahmen, auf die sich die Ziffern a) bis d) des vorangehenden Abschnitts beziehen, gilt folgendes:

a) Deren Kosten werden durch die Eigentümer der entsprechenden Gemeinschaft oder Gruppe von Gemeinschaften getragen, wobei sich der Beschluss der Versammlung auf die Verteilung der entsprechenden Umlage und auf die Festlegung der Bedingungen für ihre Vergütung beschränkt.

b) Diejenigen Eigentümer, die sich der Ausführung der von den zuständigen Behörden angeordneten Anweisungen widersetzen oder sie unberechtigterweise hinauszögern, kommen einzeln für die Sanktionen auf, die ihnen auf dem Verwaltungsweg auferlegt werden können.

c) Für die Wohnungen oder Geschäftslokale steht die Zahlung der Kosten an, die sich aus der Umsetzung besagter Bauarbeiten oder Maßnahmen ergeben, und zwar zu den gleichen Bedingungen, wie sie in Artikel 9 für allgemeine Ausgaben festgelegt sind.

3. In jedem Falle ist eine behördliche Zustimmung erforderlich für,:

a) Die Errichtung und Änderung einer Wohnanlage, auf die sich Artikel 17.6 der Neufassung des Baugesetzes bezieht, verabschiedet durch das Königliche Gesetzesdekret 2/2008 vom 20. Juni, im Rahmen von dessen Bestimmungen.

b) Wenn auf diese Weise, nach vorheriger Annahme durch drei Fünftel aller Eigentümer, die wiederum mindestens drei Fünftel der Beteiligungsquoten repräsentieren müssen, folgendes beantragt wurde: die Teilung der Wohnungen oder Geschäftslokale und deren Anbauten zur Bildung weiterer, reduzierterer und unabhängiger Einheiten; die Erhöhung ihrer Fläche durch Zusammenlegung von angrenzenden Einheiten des gleichen Gebäudes oder deren Verkleinerung durch Abtrennung eines Teils davon; der Bau von neuen Stockwerken und jede andere Änderung der Struktur oder Bauweise des Gebäudes, einschließlich der Umschließung der Terrassen und der Änderung der Gebäudehülle zur Verbesserung der Energieeffizienz, oder der

de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

Artículo 11

Derogado

Artículo 12

Derogado

Artículo 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.

2. El Presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección, o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. 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 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 una nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudir al Juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar Presidente de la comunidad.

gemeinschaftlichen Sachen, wenn die Voraussetzungen, auf die sich Artikel 17.6 der Neufassung des Baugesetzes bezieht, verabschiedet durch Königliches Gesetzesdekret 2/2008 vom 20. Juni, vorliegen.

In diesen Fällen muss die Zustimmung der betroffenen Inhaber vorliegen, und die Festlegung der entsprechenden Entschädigung obliegt der Eigentümerversammlung, durch gemeinsamen Beschluss mit Letzteren, und durch eine Mehrheit von drei Fünfteln aller Eigentümer. Die Festlegung der neuen Beteiligungsquoten, sowie die Bestimmung der Art der durchzuführenden Bauarbeiten, im Falle der Unstimmigkeit über dieselben, erfordert eine entsprechende Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung mit der gleichen Mehrheit. Diesbezüglich können die Betroffenen auch ein Schiedsgericht anrufen oder ein technisches Gutachten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen beantragen.

Artikel 11

Aufgehoben

Artikel 12

Aufgehoben

Artikel 13

1. Die Leitungsorgane (*órganos de gobierno*) der Eigentümergemeinschaft sind die folgenden:

- a) die Versammlung der Eigentümer,
- b) der Präsident oder falls vorhanden die Vizepräsidenten,
- c) der Sekretär,
- d) der Verwalter.

In den Statuten oder durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft können auch weitere Organe benannt werden, aber ohne dass hierdurch Funktion und Verantwortlichkeit Dritten gegenüber der Organe eingeschränkt oder gemindert werden, die dieses Gesetz dem vorgenannten zuweist.

2. Der Präsident wird aus dem Kreis der Miteigentümer ernannt entweder durch Wahl oder ersatzweise in einem rotierendem System oder auch durch Auslosung. Der gewählte Miteigentümer muss die Wahl oder Bestimmung annehmen, wenngleich er das Recht hat, innerhalb eines Monats durch Antrag beim zuständigen Richter hiervon freigestellt zu werden unter Angabe der Gründe. Der Richter entscheidet in einem solchen Verfahren gemäß Artikel 17 Abs. 3 und bezeichnet auch notwendigerweise in der gleichen Entscheidung einen Eigentümer, der kommissarisch als Präsident eingesetzt wird bis die Neubestellung eines Präsidenten innerhalb der vom Gericht festzusetzenden Frist erfolgt.

Ebenso kann auch richterliche Entscheidung beantragt werden, wenn aus welchem Grund auch immer die Eigentümergemeinschaft nicht in der Lage ist, einen Präsidenten zu bestimmen.

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.

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.

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.

Artículo 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.

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).

3. Der Präsident vertritt die Eigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in allen sie betreffenden Angelegenheiten.

4. Vizepräsidenten sind fakultativ. Sie werden in derselben Art und Weise benannt wie der Präsident.

Der Vizepräsident oder die Vizepräsidentin vertreten den Präsidenten bei Abwesenheit, Fehlen oder Unmöglichkeit. seine Pflichten wahrzunehmen und unterstützen ihn auch in seinen Aufgaben wie von der Eigentümergemeinschaft vorgegeben.

5. Grundsätzlich übt der Präsident auch die Funktion des Sekretärs und des Verwalters aus, es sei denn in der Satzung oder durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft werden diese Ämter neu geschaffen. getrennt von dem des Präsidenten.

6. Sekretär und Verwalter können eine Person sein oder auch getrennt unabhängig ernannt werden.

Das Amt des Verwalters bzw. des Sekretär-Verwalters kann von jedem Miteigentümer ausgeübt werden, ebenso auch von natürlichen Personen mit ausreichender und gesetzlich anerkannter entsprechender Qualifikation, ebenso durch Vereinigungen und andere juristische Personen stets im Rahmen der einschlägigen Gesetzgebung.

7. Die Organe der Eigentümergemeinschaft werden jeweils für ein Jahr gewählt, es sei denn, in der Satzung sei anderes vorgesehen.

Organe können auch vor Ablauf ihrer Mandatszeit durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft in außerordentlicher Versammlung abgesetzt werden.

8.

9. Wenn die Zahl der Miteigentümer von Wohnungen oder Geschäftslokalen eines Gebäudes vier nicht übersteigt, so können sich diese ausdrücklich und freiwillig den Vorschriften des Artikel 398 Código Civil unterwerfen.

Artikel 14

Die Eigentümerversammlung hat folgende Aufgaben:

a) Die Personen zu benennen oder zu entlassen, die die im vorstehenden Artikel angegebenen Ämter ausüben, sowie sich mit den Beschwerden zu befassen, die von den Eigentümern der Wohnungen und Geschäftsräume gegen die Amtsführung der vorgenannten vorgebracht werden.

b) Den Kosten- und Einnahmeplan zu beschließen sowie auch die laufenden Konten.

c) Beschlussfassung über Kostenvoranschläge und Durchführung von Erhaltungs- und Reparaturarbeiten, seien diese normal oder außergewöhnlich und das Recht, über dringende Maßnahmen informiert zu werden, die der Verwalter entsprechend Artikel 20 in

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

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.

Artículo 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.

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 primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.

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.

Artículo 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.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre

Auftrag gegeben hat.

d) Beschlussfassung über oder Änderung der Statuten sowie Bestimmung einer Hausordnung.

e) Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu allen sonstigen Angelegenheiten der Eigentümergemeinschaft, notwendige und angezeigte, all dies zum besseren Dienst für die Gemeinschaft.

Artikel 15

1. Jeder Miteigentümer hat das Recht, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen oder im Rahmen einer gesetzlichen oder freiwilligen Vertretung, wobei eine schriftliche Vollmacht mit der Unterschrift des Eigentümers ausreicht.

Gehört eine Wohnung oder Geschäftslokal mehreren Miteigentümern anteilig, so bestimmen diese die Person, die an der Versammlung teilnimmt und abstimmt.

Auch in Fällen, da sich eine Wohnung oder Geschäftslokal im Nießbrauch befindet, so ist grundsätzlich der Eigentümer mitwirkungs- und stimmberechtigt, allerdings wird gesetzlich vermutet, dass dieser durch den Nießbraucher vertreten ist, wobei dieses Vertretungsrecht nachgewiesen werden muss für Entscheidungen gemäß Artikel 17 oder außerordentliche bzw. Verbesserungsmaßnahmen.

2. Die Eigentümer, die bei Beginn der Versammlung noch Schulden an die Eigentümergemeinschaft haben und deretwegen ihrerseits keine entsprechenden Anfechtungsschritte bei der Justiz eingeleitet haben oder die den geschuldeten Betrag bei Gericht hinterlegt haben, diese können zwar an der Versammlung teilnehmen haben aber kein Stimmrecht. Im entsprechenden Versammlungsprotokoll wird dann aufgenommen, welche Eigentümer nicht abstimmen dürfen und deren Person und Beteiligungsquote wird dann auch nicht mitgezählt wenn es darum geht, irgendwelche Mindestquoten gemäß Gesetz zu erreichen.

Artikel 16

1. Die Eigentümerversammlung tritt mindestens einmal jährlich zusammen, um über das Budget oder sonstige Kosten zu beschließen und im übrigen dann, wenn der Präsident die Einberufung für erforderlich hält oder wenn dies ein Viertel der Miteigentümer oder so viele Miteigentümer verlangen, die zumindest 25 % der Quoten repräsentieren.

2. Die Einberufung erfolgt durch den Präsidenten und im Falle seiner Verhinderung oder Weigerung durch die Miteigentümer, die die Versammlung einberufen wollen unter Angabe der Tagesordnung, Ort, Tag und Stunde der ersten und gegebenenfalls zweiten Einberufung, wobei die Ladungen gemäß den Regeln des Artikel 9 zu erfolgen haben. Der Einberufung beizufügen ist eine Liste der Eigentümer mit offenen Schulden und ein Hinweis darauf, dass sie vom Stimmrecht ausgeschlossen werden können gemäß den Vorschriften des Artikel 15 Ziff. 2.

Jeder Miteigentümer kann Anträge zur Behandlung und Entscheidung stellen, so weit diese

cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que se 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 concurren, 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 concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Artículo 17

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

1. 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, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, 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.

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

für die Eigentümergemeinschaft von Interesse sein können; hierzu ist eine entsprechende schriftliche Mitteilung an den Präsidenten erforderlich, der den Antrag in die Tagesordnung der nächst folgenden Versammlung aufnehmen muss.

Wenn bei der ersten Einberufung nicht die Mehrheit der Eigentümer vorhanden ist, die auch zugleich die Quotenmehrheit präsentiert, so ist eine zweite Einberufung immer beschlussfähig ohne irgendein Quorum.

Die zweite Einberufung erfolgt am Ort, Tag und Stunde der ersten Einberufung mit mindestens einer halben Stunde Frist nach der ersten Einberufung. Für den Fall, dass nicht von vornherein so verfahren und einberufen wird, kann die zweite Einberufung innerhalb von 8 Tagen nach der ersten (aber nicht abgehaltenen Versammlung) abgehalten werden, wobei die Ladungsfrist für diese auf mindestens 3 Tage verkürzt wird.

3. Im übrigen beträgt die Mindestladungsfrist für ordentliche Versammlungen 6 Tage und für außerordentliche eine geringere Frist, aber immer so lange, dass innerhalb derer die Betroffenen von der Einberufung Kenntnis nehmen können. Die Miteigentümer können sich auch wirksam ohne Einberufung durch den Präsidenten versammeln, dann müssen aber alle Eigentümer anwesend sein und dieses so beschließen.

Artikel 17

Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft unterliegen folgenden Regeln:

1. Die Installation der gemeinschaftlichen Infrastruktureinrichtungen für den Zugang zu den Telekommunikationsdiensten, die in dem Königlichen Gesetzesdekret 1/1998 vom 27 Februar über gemeinschaftliche Infrastruktureinrichtungen in den Gebäuden für den Zugang zu den Telekommunikationsdiensten geregelt ist, oder die Anpassung der vorhandenen Einrichtungen, sowie die Installation von gemeinschaftlichen oder privaten Systemen der Nutzung von erneuerbaren Energien oder der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen für den Zugang zu einer neuen kollektiven Energieversorgung, kann, auf Antrag jedes Eigentümers, durch ein Drittel der Mitglieder der Gemeinschaft beschlossen werden, die wiederum mindestens ein Drittel der Beteiligungsquoten repräsentieren müssen.

Die Gemeinschaft darf die Kosten für die Installation oder Anpassung besagter gemeinschaftlicher Infrastruktureinrichtungen, oder die Kosten, die sich aus der späteren Erhaltung und Instandhaltung ergeben, nicht jenen Eigentümern auflasten, die auf der Versammlung nicht ausdrücklich für den Beschluss gestimmt haben. Falls diese allerdings nachträglich den Zugang zu den Telekommunikationsdiensten oder zu der Energieversorgung beantragen, und dies die Nutzung der neuen Infrastruktureinrichtungen oder der an den

adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior 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.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), 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 discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, 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.

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 repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán 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.

Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado.

4. 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.

vorhandenen Einrichtungen vorgenommen Anpassungen erforderlich macht, kann ihnen dies genehmigt werden, sofern sie den Betrag vergüten, den sie hätten vergüten müssen, ordnungsgemäß aktualisiert durch Anrechnung der entsprechenden gesetzlichen Zinsen.

Trotz der Bestimmungen im vorangehenden Absatz bezüglich der Ausgaben zur Erhaltung und Instandhaltung, wird die neue Infrastruktureinrichtung, zu den in diesem Gesetz festgelegten Zwecken, als gemeinschaftliches Element betrachtet.

2. Unbeschadet der Bestimmungen in Artikel 10.1 b), erfordert die Durchführung der Bauarbeiten oder die Installation der neuen gemeinschaftlichen Einrichtungen, deren Zweck die Beseitigung von architektonischen Barrieren ist, und die den Zugang oder die Beweglichkeit von Personen mit Behinderungen erschweren, sowie in jedem Falle die Einrichtung eines Aufzugs, selbst wenn diese die Änderung des Gründungstitels oder der Satzung beinhalten, die Zustimmung durch die Mehrheit der Eigentümer, die wiederum die Mehrheit der Beteiligungsquoten repräsentieren müssen.

Wenn gültig Beschlüsse für die Durchführung von Bauarbeiten für die Zugänglichkeit gefasst werden, ist die Gemeinschaft zur Zahlung der Ausgaben verpflichtet, auch wenn der jährlich erhobene Betrag zwölf ordentliche Monatsbeiträge an Gemeinschaftsausgaben übersteigt.

3. Die Neueinrichtung oder Abschaffung von Einrichtungen oder Diensten wie etwa Pfortner, Empfang und Concierge, Wachdienste oder ähnlicher Anlagen oder Dienste von allgemeinem Interesse, unabhängig davon, ob sie eine Änderung des Gründungstitels oder der Satzung beinhalten, bedarf einer Mehrheit von drei Fünfteln aller Eigentümer, die wiederum mindestens drei Fünftel der Beteiligungsquoten repräsentieren müssen.

Die gleiche Regelung gilt für die Vermietung von Gemeinschaftselementen, die nicht einer speziellen Nutzung in der Immobilie zugewiesen sind, und für die Neueinrichtung oder Beseitigung von Anlagen oder Systemen, die nicht in Absatz 1 erfasst sind, und deren Zweck die Verbesserung der Energie- oder Wassernutzungseffizienz der Immobilie ist. In letzterem Falle sind die gültig gefassten Beschlüsse bezüglich dieser Bestimmung für alle Eigentümer bindend. Wenn die Anlagen oder Systeme allerdings privat genutzt werden, ist für die Beschlussfassung eine Mehrheit von einem Drittel der Mitglieder der Gemeinschaft ausreichend, die wiederum mindestens ein Drittel der Beteiligungsquoten repräsentieren müssen, wobei in diesem Falle das System der Kostenerhebung angewandt wird, das in besagtem Absatz festgelegt ist.

4. Kein Eigentümer darf neue Einrichtungen oder Verbesserungen einfordern, die nicht für die angemessene Erhaltung, Bewohnbarkeit, Sicherheit und Zugänglichkeit der Immobilie, gemäß deren Art

No obstante, cuando por 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, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles 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 privársele 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.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, 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, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

7. 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 pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

und Merkmalen, erforderlich sind.

Wenn allerdings durch die Mehrheit von drei Fünfteln aller Eigentümer, die wiederum mindestens drei Fünftel der Beteiligungsquoten repräsentieren müssen, gültige Beschlüsse gefasst werden, um Neuerungen, neue Einrichtungen oder Verbesserungen durchzuführen, die nicht für die angemessene Erhaltung, Bewohnbarkeit, Sicherheit und Zugänglichkeit der Immobilie erforderlich sind, die nicht einforderbar sind, und deren Installationskosten den Betrag von drei ordentlichen Monatsbeiträge an Gemeinschaftsausgaben übersteigen, ist der nicht zustimmende Eigentümer nicht dazu verpflichtet, und seine Beitragsquote wird auch nicht geändert, selbst für den Fall, dass ihm die Verbesserung oder der Vorteil nicht entzogen werden kann. Falls der nicht zustimmende Eigentümer zu irgendeinem Zeitpunkt wünscht, an den Vorteilen der Neuerung beteiligt zu werden, muss er seine Beitragsquote an den Kosten der Durchführung und Instandhaltung vergüten, ordnungsgemäß aktualisiert durch Anrechnung der entsprechenden gesetzlichen Zinsen.

Es können keine Neuerungen durchgeführt werden, die einen Teil des Gebäudes für die Nutzung durch einen Eigentümer unbrauchbar macht, falls nicht dessen ausdrückliche Zustimmung vorliegt.

5. Die Installation einer Ladestation für Elektrofahrzeuge zur privaten Nutzung auf dem Parkplatz des Gebäudes, sofern sich dieser an einem einzelnen Garagenplatz befindet, erfordert lediglich die vorherige Benachrichtigung der Gemeinschaft. Die Kosten dieser Installation und der entsprechende Stromverbrauch werden vollständig von dem oder den direkt Betroffenen bestritten.

6. Beschlüsse, die nicht ausdrücklich in diesem Artikel geregelt sind, und die die Annahme oder Änderung der in dem Gründungstitel der Wohnimmobilie oder in der Satzung der Gemeinschaft enthaltenen Regeln mit sich bringen, erfordern für ihre Gültigkeit die Einstimmigkeit aller Eigentümer, die wiederum die Gesamtheit der Beteiligungsquoten repräsentieren müssen.

7. Für die Gültigkeit der übrigen Beschlüsse ist die Stimmenmehrheit aller Eigentümer ausreichend, die wiederum die Mehrheit der Beteiligungsquoten repräsentieren müssen. In zweiter Einberufung sind allerdings grundsätzlich die von der Mehrheit der Anwesenden gefassten Beschlüsse gültig, sofern diese wiederum mindestens über die Hälfte des Wertes der Quoten der Anwesenden repräsentiert.

Falls eine nach Massgabe des Vorstehenden erforderliche Mehrheit nicht erreicht werden kann, so kann der Richter auf Antrag der unterlegenen Seite, zu stellen innerhalb einer Frist von einem Monat nach der zweiten Einberufung und nach Anhörung der Gegenseite innerhalb von 20 Tagen, darüber entscheiden, ebenso wie über die Kostentragungspflicht.

8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, 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 mediante 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.

9. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.

10. 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 o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

11. 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.

Artículo 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

8. Vorbehaltlich der ausdrücklich vorgesehenen Fälle, in denen die Kosten für die Einrichtungen nicht denjenigen Eigentümern auferlegt werden können, die nicht ausdrücklich auf der Versammlung für den Beschluss gestimmt haben, oder der Fälle, in denen die Änderung oder Renovierung zur privaten Nutzung erfolgt, werden als Ja-Stimmen die Stimmen der auf der Versammlung abwesenden Eigentümer gezählt, die ordnungsgemäß einberufen wurden, und die, sobald sie über den von den Anwesenden gefassten Beschluss informiert wurden, gemäß dem in Artikel 9 festgelegten Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 30 Kalendertagen, durch jedes Medium, das die Empfangsbestätigung ermöglicht, ihre abweichende Meinung durch Mitteilung an den Sekretär der Gemeinschaft ausdrücken.

9. Die im Rahmen der Bestimmungen in diesem Artikel gültig gefassten Beschlüsse sind für alle Eigentümer bindend.

10. Im Falle der Unstimmigkeit über die Art der durchzuführenden Bauarbeiten obliegt die Entscheidung der Eigentümerversammlung. Die Betroffenen können auch einen Schiedsgericht anrufen oder ein technisches Gutachten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen beantragen.

11. Die Umlagen für die Zahlung der durchgeführten oder durchzuführenden Verbesserungen an der Immobilie gehen zu Lasten derer, die zum Zeitpunkt der Einforderbarkeit der für besagte Verbesserungen zu zahlenden Beträge Eigentümer sind.

Artikel 18

1. Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft können vor Gericht nach Maßgabe der allgemeinen Zivilprozessordnung angefochten werden, wenn

a) die Beschlüsse gegen das Gesetz oder gegen die Satzung verstoßen,

b) wenn sie den Interessen der Eigentümergemeinschaft gravierend entgegenstehen zugunsten eines oder weniger Eigentümer,

c) wenn sie einen schweren Schaden für einen Eigentümer beinhalten, der zu dessen Duldung nicht rechtlich verpflichtet ist oder dann, wenn sie unter Missbrauch des Stimmrechts zustande gekommen sind.

2. Zur Anfechtung einzelner Beschlüsse sind stets die Eigentümer, die in der Versammlung dagegen gestimmt haben, die Abwesenden jederzeit und auch solche, denen das Stimmrecht ungerechtfertigterweise verweigert wurde. Aber zur Anfechtung berechtigt ist nur derjenige Miteigentümer, der bei der Eigentümergemeinschaft keine Schulden hat oder bei Bestehen solcher den entsprechenden Betrag bei Gericht hinterlegt hat. Diese Vorschrift gilt nicht für die Anfechtung von Beschlüssen betreffend die Bestimmung oder Änderung von Anteilsquoten gemäß Artikel 9.

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 carácter cautelar, a solicitud del demandante oída la comunidad de propietarios.

Artículo 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 previera 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 supongan, y se encuentre firmada por el Presidente y el Secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que

3. Die Frist für die gerichtliche Anfechtung beträgt grundsätzlich 3 Monate ab Beschluss der Eigentümerversammlung, bei behaupteten Verstößen gegen das Gesetz oder die Statuten beträgt die Klagefrist ein Jahr. Die genannten Fristen beginnen für solche Eigentümer, die bei der Versammlung nicht anwesend waren, ab Zustellung entsprechend dem Verfahren laut Artikel 9.

4. Grundsätzlich hat die Anfechtung der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft keine aufschiebende Wirkung, es sei denn, eine solche wird vom Richter mit vorläufiger Wirkung hergestellt, dies auf Antrag des Klägers und nach Anhörung der Eigentümergemeinschaft.

Artikel 19

1. Die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft werden in einem Protokollbuch niedergelegt, das vom Grundbuchführer ausgestellt und herausgegeben wird.

2. Das Protokoll jedweder Eigentümerversammlung muss mindestens folgendes enthalten:

- a) Ort und Datum.
- b) Die Person dessen, der die Versammlung einberufen hat bzw. die Namen der Eigentümer, die diese verlangt haben.
- c) Erläuterung, ob es sich um eine ordentliche oder außerordentliche Versammlung handelt und ob in erster oder zweiter Einberufung abgehalten.
- d) Aufstellung aller Teilnehmer und auch der Organe sowie der Eigentümer, die vertreten sind, in jedem Fall unter Angabe ihrer Beteiligungsquote.
- e) Die Tagesordnung.
- f) Die gefassten Beschlüsse und für den Fall, dass dies gesetzlich erforderlich ist für die Gültigkeit, die Namen der Eigentümer, die dafür und dagegen gestimmt haben, sowie derer Beteiligungsquoten.

3. Das Protokoll muss vom Präsidenten und Sekretär bei Ende der Versammlung oder mindestens innerhalb der folgenden 10 Kalendertage unterschrieben sein. Danach können die Beschlüsse vollstreckt werden, es sei denn, das Gesetz sieht anderes vor. Das Protokoll wird an die Eigentümer gemäß Artikel 9 verschickt.

Fehler und Irrtümer (allerdings nicht betreffend Datum oder Ort der Versammlung) können korrigiert werden auch hinsichtlich der Zustimmung oder Ablehnung einzelner Eigentümer oder Beteiligungsquoten, auch dies mit Unterschrift vom Präsidenten und vom Sekretär. Die Berichtigung muss vor der folgenden Eigentümerversammlung durchgeführt und von dieser genehmigt werden.

4. Der Sekretär führt und bewahrt das Protokollbuch. Im übrigen beträgt die Aufbewahrungsfrist für Einberufungen, Mitteilungen, Vollmachten und sonstige für die

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.

Artículo 20

Corresponde al Administrador:

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.

Artículo 21

1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados 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.

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

Versammlungen wichtigen Dokumente 5 Jahre.

Artikel 20

Der Verwalter hat folgende Aufgaben:

a) Die ordentliche Verwaltung des Hauses, seiner Einrichtungen und Dienstleistungen sicherzustellen und zu diesem Zweck den Miteigentümern die angezeigten Hinweise und Ermahnungen zu geben.

b) Rechtzeitig einen Kostenplan zu erarbeiten und der Eigentümergeinschaft vorzulegen zusammen mit einem Umlagen- und Verteilungsplan.

c) Den Unterhalt und die Erhaltung des Hauses sicherzustellen. die üblichen Reparaturen in Auftrag zu geben und hinsichtlich außergewöhnlicher Reparaturen Sofortmaßnahmen zu treffen unter sofortiger Mitteilung an die Eigentümergeinschaft oder die Eigentümer.

d) Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung auszuführen und im Namen der Eigentümergeinschaft Zahlungen zu leisten oder Geld einzuziehen.

e) Für den Fall, dass er auch das Amt des Sekretärs ausübt, der Eigentümergeinschaft auch in dieser Funktion zur Verfügung zu stehen und die Akten und sonstige Dokumente der Eigentümergeinschaft zu verwahren.

f) Alle anderen Aufgaben auszuführen, die ihm von der Eigentümergeinschaft anvertraut werden.

Artikel 21

1. Die Verpflichtungen der Eigentümer gemäß Absatz e und f des Artikel 9 sind in der von der Versammlung festgestellten Frist und Form zu erfüllen. Andernfalls ist der Präsident oder der Verwalter aufgrund entsprechenden Beschlusses der Eigentümergeinschaft berechtigt, die Erfüllung gerichtlich durch ein Mahnverfahren einzuklagen.

2. Um das Mahnverfahren einzuleiten ist es erforderlich, dass die Eigentümergeinschaft die Betreuung der offenen Schuld beschließt, und der Sekretär mit schriftlicher Zustimmung des Präsidenten entsprechende Maßnahmen einleitet, vorausgesetzt, dass die jeweils betroffenen Miteigentümer vorab förmlich informiert werden, und zwar entsprechend der Vorschriften des Artikel 9.

3. Zu dem Betrag, der entsprechend der Darlegungen des vorhergehenden Abschnitts eingeklagt wird, können die Kosten der Zahlungsaufforderungen vor der Zahlung hinzugerechnet werden, unter der Bedingung, dass diese Zahlungsaufforderungen dokumentiert sind und dem Antrag ein Beleg über diese Kosten beigelegt

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 límites 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 atendiere 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".

Artículo 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

wird.

4. Falls der vorherige Eigentümer der Wohnung oder des Lokals solidarisch für den Ausgleich der Schuld mithaftet, kann er gegen das anfängliche Gesuch Einspruch erheben, ohne dass dadurch sein Recht eingeschränkt wird, gegen den augenblicklichen Eigentümer zu klagen. Es kann auch Klage gegen den Buchberechtigten erhoben werden, der die gleichen Rechte besitzt, die vorher aufgeführt wurden. In all diesen Fällen kann das anfängliche Gesuch an irgendeinen der Schuldner oder an alle zusammen gerichtet werden.

5. Falls der Schuldner sich dem anfänglichen Gesuch des Mahnverfahrens widersetzt, kann der Gläubiger eine vorläufige Beschlagnahme von ausreichend Gütern des Schuldners beantragen, um die eingeklagte Summe, die Zinsen und die Kosten zu decken. Das Gericht beschließt in jedem Fall die vorläufige Beschlagnahme, ohne dass der Gläubiger eine Kautions hinterlegen muss. Dennoch kann der Schuldner die Beschlagnahme entkräften, indem er eine Bankbürgschaft über den festgesetzten Betrag beibringt.

6. Falls bei dem anfänglichen Gesuch des Mahnverfahrens die Dienstleistungen eines Anwalts oder Prozessvertreters in Anspruch genommen wurden, um die der Eigentümergemeinschaft geschuldeten Beträge einzuklagen, muss der Schuldner stets unter Berücksichtigung der im 3. Absatz des Artikels 394 der Zivilprozessordnung festgelegten Einschränkungen die Honorare und Gebühren für den Anwalt und den Prozessvertreter bezahlen, sowohl, wenn er auf die Zahlungsaufforderung eingeht als auch bei Nichterscheinen vor Gericht. Falls Einspruch erhoben wird, werden die allgemeinen Normen in Sachen Kostenregelung angewandt. Wenn jedoch das Urteil absolut zu Gunsten des Gläubigers ausfällt, werden in diese Kosten die Honorare und Gebühren des Anwalts und des Prozessvertreters eingeschlossen, auch wenn sie nicht vorschriftsmäßig sind.

Artikel 22

1. Die Eigentümergemeinschaft haftet für ihre Verbindlichkeiten Dritten gegenüber mit ihren Rücklagen und Guthaben. Subsidiär und nach entsprechender Zahlungsaufforderung an den einzelnen Miteigentümer kann sich der Gläubiger auch wegen seiner Forderung an diesen halten und zwar anteilig nach Maßgabe dessen Beteiligungsquote.

2. Hiergegen kann sich aber jeder in Anspruch genommene Eigentümer wehren, indem er nur glaubhaft zu machen braucht, dass er sich mit den Zahlungen an die Eigentümergemeinschaft auf dem Laufenden befindet, keine Schulden bei ihr hat.

Wenn der in Anspruch genommene Schuldner (Miteigentümer) im Augenblick der Aufforderung zahlt,

causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda.

Artículo 23

El régimen de propiedad horizontal se extingue:

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

2. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

CAPITULO III

Del régimen de los complejos inmobiliarios privados

Artículo 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 resultará 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 autorizados por acuerdo mayoritario de sus respectivas juntas 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

so gehen die bis dahin angefallenen Kosten auch anteilig seiner Quote zu seinen Lasten.

Artikel 23

Das Wohnungseigentum erlischt:

1. durch Zerstörung des Gebäudes, es sei denn, es ist etwas anderes vereinbart. Eine Zerstörung wird dann angenommen, wenn die Kosten des Wiederaufbaus die Hälfte des Zeitwerts vor dem Schadensfall übersteigen, falls nicht für diesen übersteigenden Teil eine Versicherung eintrittspflichtig ist.

2. Durch Umwandlung in gewöhnliches Eigentum oder Miteigentum.

KAPITEL III

Regeln für private Wohn- und sonstige Immobilienanlagen

Artikel 24

1. Die Vorschriften für das Wohnungseigentum gemäß Artikel 396 Código Civil gelten auch für solche private Immobilienkomplexe die folgende Voraussetzungen aufweisen:

a) Sie bestehen aus zwei oder mehr Baulichkeiten oder unabhängigen Parzellen, die hauptsächlich für Wohnzwecke oder als Geschäftslokale genutzt werden.

b) Dass die Eigentümer dieser Immobilien, Wohnungen oder Geschäftslokale, die horizontal geteilt sind, mit eigenem Recht und zugleich auch als ungeteilte Miteigentümer von Gemeinschaftselementen wie Wegen, Einrichtungen und anderen Dienstleistungsvorrichtungen.

2. Die genannten Immobilienkomplexe

a) können sich als eine Eigentümergemeinschaft als solche konstituieren gemäß Artikel 5 Abs. 2. In diesem Falle unterliegen sie voll den Vorschriften dieses Gesetzes.

b) Auch besteht die Möglichkeit, sich zu einer Gruppe von Eigentümergemeinschaften zusammenzuschließen. Hierzu ist für den Gründungstitel dieser neuen Gruppengemeinschaft die Zustimmung seitens des einzigen Eigentümers des Komplexes oder der Präsidenten der einzelnen Eigentümergemeinschaften erforderlich, nachdem diese vorher durch Mehrheitsbeschlüsse ihrer einzelnen Mitglieder insoweit bevollmächtigt wurden. Im Gründungstitel ist der gesamte Immobilienkomplex, und zwar in seiner Gesamtheit, mit allem Umschwung, mit allen Gemeinschaftselementen, Wegen, Einrichtungen und sonstigen Vorrichtungen für Dienstleistungen zu beschreiben. Ebenso ist die Beteiligungsquote einer jeden angeschlossenen Eigentümergemeinschaft anzugeben, die dann maßgeblich sind für die Zahlungen für den Unterhalt der allgemeinen Kosten der Gesamtgemeinschaft. Die Begründungsurkunde und die Satzung der Gesamtgemeinschaft sind im Grundbuch

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.

Disposición adicional

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.

eintragungsfähig.

3. Eine solche Gruppe von Eigentümergemeinschaften auf die sich der vorgenannte Absatz bezieht, unterliegt für alle Zwecke derselben Rechtsstellung wie die Eigentümergemeinschaften als solche und den Vorschriften dieses Gesetzes mit den folgenden Besonderheiten:

a) Die Eigentümerversammlung besteht – mangels gegenteiliger Vereinbarung – aus den Präsidenten der teilnehmenden Eigentümergemeinschaften, die als solche die Miteigentümer jeder einzelnen Eigentümergemeinschaft vertreten.

b) Die Beschlussfassung in Angelegenheiten, für die das Gesetz qualifizierte Mehrheiten vorsieht, erfordert in jedem Fall, dass vorab auch die entsprechende Mehrheit innerhalb jeder der zusammengeschlossenen Eigentümergemeinschaften durch Beschluss erreicht wurde.

c) Die Vorschrift des Artikels 9 dieses Gesetzes betreffend den Reservefonds ist für eine dieser zusammengefassten Eigentümergemeinschaften nicht anwendbar, es sei denn, es sei anderes vereinbart.

Die Zuständigkeit der Leitung der Gesamtgemeinschaft erstreckt sich ausschließlich auf deren Gemeinschaftselemente, nämlich Wege, Baulichkeiten und Einrichtungen für gemeinschaftliche Dienste. Deren Beschlüsse können in keinem Fall die Zuständigkeit der Leitungsorgane der einzelnen zusammengefassten Eigentümergemeinschaften beschränken.

4. Für solche Immobilienkomplexe in privatem Eigentum, die nicht förmlich irgendwelche Konstituierungsbeschlüsse im Sinne des Absatz 2 fassen, gelten zusätzlich zu den zwischen den Miteigentümern getroffenen Vereinbarungen die Vorschriften dieses Gesetzes mit denselben Besonderheiten wie vorstehend in Absatz 3 angegeben.

Zusatzbestimmung

1. Unbeschadet der im Rahmen ihrer Zuständigkeit getroffenen Beschlüsse der autonomen Regionen Spaniens (Comunidades Autónomas) bestimmt sich die Begründung des Reservefonds gemäß Artikel 9 Absatz 1 f wie folgt:

a) Der Reservefonds muss im Augenblick des entsprechenden Beschlusses der Eigentümergemeinschaft zum Jahreshaushalt begründet werden, und zwar für das erste Haushaltsjahr nach Inkrafttreten dieser Bestimmung.

Neu zu gründende Eigentümergemeinschaften richten den Fonds im Zusammenhang mit dem ersten Haushalt ein.

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 aquél 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 detruidas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de las obras o actuaciones incluidas en el artículo 10 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 detruidas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

NORMAS PROPIAS DE LA LEY DE REFORMA 8/1999

Disposición adicional

1.- El artículo 396 del Código Civil, queda redactado de la siguiente manera:

«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, 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 aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe, 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

b) Im Zeitpunkt seiner Begründung muss der Reservefonds mindestens 2.5 % des ordentlichen Haushalts betragen. Die Eigentümer sind verpflichtet, entsprechende Zahlungen anteilig gemäß ihrer Quote zu erbringen.

c) Nach Beschluss über den ordentlichen Haushalt, in dessen Folge auch der Reservefonds begründet wird, ist dieser aufzustocken auf den Mindestbetrag gemäß Artikel 9.

2. Der Fonds darf niemals den gesetzlichen Mindestbetrag, Prozentsatz des Haushaltsvoranschlags, unterschreiten. Zahlungen aus dem Fonds für Erhaltung und Reparaturen wie durch Artikel 10 dieses Gesetz erlaubt, werden als notwendige Kosten angesehen mit dem Ziel, den Mindestbestand des Fonds wieder zu erreichen.

Bei Beginn des folgenden Wirtschaftsjahres werden die erforderlichen Zahlungen gemäß dem vorstehenden Abschnitt umgelegt.

EIGENE BESTIMMUNGEN DES REFORMGESETZES 8/1999

Zusatzbestimmung

1. Artikel 396 des Código Civil erhält folgenden Wortlaut:

„Die einzelnen Stockwerke, Wohnungen oder Geschäftslokale eines Gebäudes oder Teiles, die unabhängig versorgt werden können mittels eigenem Zugang zu einem Gemeinschaftsraum oder zu einem öffentlichen Weg können als selbständige Eigentumseinheit behandelt werden einschließlich des Rechtes des Miteigentums an Gemeinschaftseinrichtungen des Gebäudes, die alle solchen sind, die für die Nutzung erforderlich sind wie der Grund und Boden, der Luftraum über dem Haus, Mauerwerk, Decken, Strukturelemente, Pfeiler, Balken, tragende Teile; die Fassaden, Außenterrassen, Balkone, Fenster, und zwar einschließlich ihres Erscheinungsbildes und der Aufteilung, Schließanlagen innen wie außen; Eingangstür, Treppen, Pfortnerlogen, Korridor, Durchgänge, Mauern, Gräben, Innenhöfe, Wasserbehälter, Räume für Bauzüge und Maschinen, Lagerräume, Telefonzähler und sonstige gemeinschaftliche Einrichtungen einschließlich derer, die in Privatgebrauch stehen, die Aufzüge und die entsprechenden Einrichtungen, Wasserzu- und -abführungen, Gasanlagen, Stromanlagen einschließlich Solarzellen; die Versorgung mit Warmwasser, Heizung, Klimaanlage, Ventilation oder Dampfzug; Brandschutzanlagen, elektronische Türschließanlagen und andere Sicherheitseinrichtungen ebenso wie auch Gemeinschaftsantennen und Anlagen für sonstige

humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas 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.

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

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las modificaciones introducidas en el Código Civil y en la Ley Hipotecaria por los artículos 1 y 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, permanecen en vigor con su redacción actual **(1)**

(1) El artículo 2 de la Ley 49/1960 con su redacción original es el siguiente:

«Se modifica el número tercero del artículo octavo, al que se añaden dos números más, el cuarto y quinto, y el número undécimo del artículo ciento siete, ambos de la Ley Hipotecaria, que quedan redactados al tenor siguiente:

"Artículo 8

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

4. 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.

La inscripción se practicará a favor del dueño del

audiovisuelle oder Telekommunikationszwecke, alles bis zum Zugang zum Sondereigentum, Einrichtungen für jede Art von Dienstleistungen oder tatsächliche oder rechtliche Elemente, die von ihrer Natur her nicht teilbar sind. Gemeinschaftsanlagen können niemals geteilt werden und veräußert oder belastet werden, nur zusammen mit dem Teil des Sondereigentums, dessen untrennbarer Anhang sie sind.

Die Teile des gemeinsamen Eigentums sind in keinem Falle teilungsfähig und können nur zusammen mit dem als privat festgelegten Teil veräußert, belastet oder beschlagnahmt werden, von der sie ein untrennbarer Anbau sind.

Im Falle der Veräußerung einer Wohnung oder eines Geschäftslokals haben die Eigentümer der anderen Wohnungen oder Geschäftslokale allein aus dieser Eigenschaft kein Vorkaufs- oder Vertragseintrittsrecht.

Dies regelt sich nach den übrigen besonderen gesetzlichen Vorschriften und soweit diese es zulassen, nach der freien Willensbildung der Beteiligten."

2. Unbeschadet des vorstehenden Absatzes 1 bleiben die in das Bürgerliche Gesetzbuch und das Wohnungseigentumsgesetz durch die Artikel 1 und 2 des Gesetzes Nr. 49/1960 vom 21. Juli über das Wohnungseigentum im derzeitigen Wortlaut in Kraft. **(1)**

(1) Artikel 2 des Gesetzes 49/1960 hat im Original folgenden Wortlaut:

«Ziffer drei von Artikel acht wird geändert, indem zwei weitere Ziffern hinzugefügt werden, vier und fünf, sowie Ziffer elf von Artikel sieben, beide aus dem Hypothekengesetz, und zwar auf folgende Weise:

"Artikel 8

3. Baugrundstücke und Gebäude im Allgemeinen, auch wenn sie unterschiedlichen Besitzern, im Volleigentum oder nicht im Volleigentum, gehören.

4. Gebäude mit Wohneigentum nach Wohnungen, deren Bau abgeschlossen ist oder zumindest begonnen hat.

In der Eintragung werden sie beschrieben, mit den vom Gesetz vorgeschriebenen Bedingungen, neben der Immobilie insgesamt, deren verschiedene Wohnungen oder Geschäftslokale, die einzeln genutzt werden können, wobei diesen eine laufende Nummer zugewiesen wird, in Buchstaben geschrieben, und die Anteilsquote, die jeder einzelnen davon bezüglich der Immobilie entspricht. In der Eintragung des Grundstücks oder des Gebäudes insgesamt werden die lediglich geplanten Wohnungen aufgeführt.

Außerdem werden die Regeln aufgeführt, die in dem Besitztitel und in der Satzung enthalten sind, und die den Inhalt und die Ausübung dieses Wohneigentums gestalten.

Die Eintragung erfolgt zugunsten des Besitzers der Immobilie, für die diese Eigentumsordnung errichtet

inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales.

5. 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."

"Artículo 107

11. Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal inscritos conforme a lo que determina el artículo octavo."»

wurde, oder zugunsten der einzelnen Inhaber der Wohnungen oder Geschäftslokale.

5. Die Wohnungen oder Geschäftslokale eines Gebäudes in Wohneigentumsordnung, sofern sie zuvor in der Eintragung der Immobilie bei Errichtung besagter Ordnung aufgeführt sind."

"Artikel 107

11. Die Wohnungen oder Geschäftslokale eines Gebäudes in Wohneigentumsordnung, eingetragen gemäß den Bestimmungen von Artikel acht."»

pa-la-bras
Servicios de Traducción
e Interpretación, SLU