

## 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 regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como 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.

## LOI ESPAGNOLE SUR LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS

**Nouvelle rédaction de la loi 49/1960, avec les modifications opérées par la Loi 8/2013, du 26 juin, sur la réhabilitation, revitalisation et rénovation urbaines**

### **CHAPITRE I Dispositions générales**

#### **Article 1**

La présente loi a pour objet la régulation de la modalité spéciale de propriété établie dans l'article 396 du Code civil, intitulée copropriété des immeubles bâtis [en espagnol : *propiedad horizontal*].

Les parties d'un bâtiment susceptibles d'aménagement indépendant en raison de leur accès par une partie commune ou par la voie publique sont aussi considérés locaux aux effets de cette loi.

#### **Article 2**

La présente loi est applicable :

a) Aux syndicats de copropriétaires, constitués conformément aux dispositions de l'article 5.

b) Aux syndicats de copropriétaires réunissant les exigences établies dans l'article 396 du Code civil et n'ayant pas souscrit l'acte constitutif de la copropriété.

Ces syndicats sont régis, en tout cas, par les dispositions de cette loi en ce qui concerne le régime juridique de la propriété, de leurs parties privatives et de leurs parties communes, ainsi qu'en ce qui concerne les droits et les obligations réciproques des copropriétaires.

c) Aux complexes immobiliers privés dans les termes établis dans la présente loi.

d) Aux sous-syndicats de copropriétaires, c'est-à-dire ceux lorsque, en vertu des dispositions de l'acte de constitution, plusieurs propriétaires disposent, en régime de copropriété, pour leur usage exclusif, des éléments ou services communs équipés d'aménagement unique et indépendant fonctionnel ou économique.

e) Aux organismes urbanistiques de conservation dans les cas prévus par le règlement de copropriété.

## CAPITULO II

**Del régimen de la propiedad por pisos o locales****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 mismo. La de cada piso o local expresará su

## CHAPITRE II

**Du régime de copropriété des immeubles bâtis par appartements ou locaux****Article 3**

Dans le régime de propriété établi dans l'article 396 du Code civil, le propriétaire de chaque appartement ou local a :

a) Le droit singulier et exclusif de propriété sur un espace suffisamment délimité et susceptible d'aménagement indépendant, avec les éléments architectoniques et les installations de toutes sortes, qu'ils soient apparents ou non, compris dans les limites de tel espace et destinés au service exclusif du propriétaire, ainsi que tel droit sur ceux qui leur sont accessoires ayant été expressément signalés dans l'acte, même s'ils sont situés hors dudit espace délimité.

b) La copropriété, avec les autres propriétaires d'appartements ou locaux, des restantes éléments, dépendances et services communs.

Une quote-part doit être attribuée à chaque appartement ou local par rapport à la valeur totale de l'immeuble et exprimée en centièmes de ladite valeur. Cette quote-part sert comme module pour déterminer la répartition des charges et des produits du syndicat. Les améliorations ou les dégâts de chaque appartement ou local ne modifient pas la quote-part qui lui a été attribuée, laquelle ne peut être modifiée que conformément aux dispositions des articles 10 et 17 de cette Loi.

Chaque copropriétaire peut librement disposer de son droit, sans séparer les éléments qui constituent ce dernier et sans que le transfert de jouissance affecte les obligations dérivées de ce régime de propriété.

**Article 4**

Une action en partage ne fera pas cesser la situation régie par la présente loi. Pourtant, elle peut être exercée par chaque copropriétaire d'une partie privative indivise, circonscrite à cette dernière, pourvu que l'indivision n'ait pas été établie exprès pour le service ou l'usage commun de tous les copropriétaires.

**Article 5**

L'acte constitutif de la copropriété par appartements ou locaux décrit, en plus de l'immeuble dans son ensemble, chaque partie privative et lui attribue un numéro correlatif. La description de l'immeuble exprime les circonstances exigées par la législation hypothécaire ainsi que les services et les installations existantes dans ledit immeuble. La description de chaque partie privative exprime

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 sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

son extension, ses limites, l'étage où elle se trouve et les annexes, tels que le garage, la mansarde ou le sous-sol.

Le même acte établit la quote-part correspondante à chaque appartement ou local, déterminée par le propriétaire unique du bâtiment avant de procéder à leur vente, par décision de tous les copropriétaires existants, par jugement arbitral ou par décision judiciaire. Pour sa fixation, la superficie utile de chaque appartement ou local, par rapport au total de l'immeuble, sa situation intérieure ou extérieure, et l'usage rationnellement prévu pour les services et les éléments communs sont pris comme base.

L'acte peut contenir, en outre, des règles de constitution et d'exercice de droits, ainsi que des dispositions non interdites par la loi en ordre à l'usage ou destination du bâtiment, ses différents appartements ou locaux, ses installations et services, frais, administration et gestion, assurances, conservation et réparations, formant ainsi un statut privatif [ règlement de copropriété ] qui ne nuira pas aux tiers s'il n'a pas été publié dans le fichier immobilier.

Pour les modifications de l'acte, et sous réserve des dispositions de la présente loi visant la validité des décisions [ de l'assemblée générale des copropriétaires ], les mêmes conditions sont nécessaires que celles pour la constitution.

#### **Article 6**

Afin de régler les détails de la coexistence et l'utilisation appropriée des services et des éléments communs, et dans les limites établies par la loi et par le règlement de copropriété, l'ensemble des copropriétaires peut établir des normes de régime intérieur, qui obligent tous les copropriétaires en tant qu'elles ne soient modifiées dans la manière prévue pour la prise de décisions visant l'administration de la copropriété.

#### **Article 7**

1. Le propriétaire de chaque appartement ou local peut modifier les éléments architectoniques, les installations ou les services de ce dernier, notifiant au préalable le représentant du syndicat desdits travaux et à condition de ne porter atteinte ou altérer la sécurité du bâtiment, sa structure générale, sa configuration ou état extérieur, ni aux droits des autres copropriétaires.

Dans le reste de l'immeuble, il ne peut réaliser aucune altération et, s'il constate le besoin de faire des réparations urgentes, il doit le communiquer au syndic sans délai.

2. Le propriétaire et l'occupant de l'appartement ou local n'ont pas le droit d'y réaliser des activités interdites par le règlement de copropriété, nuisibles pour l'immeuble ou

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 a los otros propietarios, resarciendo los daños

contrevenant aux dispositions générales sur les activités dérangeantes, insalubres, nocives, dangereuses ou illicites.

Le président du syndicat, de sa propre initiative ou à celle d'un ou plusieurs copropriétaires ou occupants, peut requérir de l'auteur des activités interdites l'immédiate cessation de ces dernières, sous avertissement d'initier les actions judiciaires procédantes.

Si l'infracteur persiste dans sa conduite, le président, avec l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, dûment convoqué à cet effet, peut entamer contre lui une action de cessation, laquelle, pour les aspects non prévus dans le présent article, serait instruite à travers le procès ordinaire.

Une fois présentée la demande, accompagnée de l'accréditation de la mise en demeure constatée, faite à l'infracteur, et de la certification de la décision prise par l'assemblée des copropriétaires, le juge peut ordonner comme mesure de précaution la cessation immédiate de l'activité interdite, sous avertissement d'encourir un délit de désobéissance. Il peut aussi adopter les mesures de précaution nécessaires pour assurer l'efficacité de l'ordre de cessation. La demande doit s'adresser contre le propriétaire ou, le cas échéant, contre l'occupant de l'appartement ou local.

Si le jugement est favorable au syndicat, il peut ordonner, en plus de la cessation définitive de l'activité interdite et l'indemnisation des dommages éventuels, la privation du droit d'usage de l'appartement ou local pendant une période qui ne dépasse les trois ans, en fonction de la gravité de l'infraction et des dommages causés à la copropriété. Si l'infracteur n'est pas le propriétaire, le jugement peut déclarer définitivement éteints tous ses droits relatifs à son appartement ou local ainsi que son éviction immédiate.

## Article 8

*Abrogé*

## Article 9

Tout copropriétaire est obligé de :

a) Respecter les installations générales de la copropriété et de tous les autres éléments communs, qu'ils soient d'usage général ou privé d'un copropriétaire quelconque et qu'ils fassent parti ou non de son appartement ou local, et d'utiliser lesdites installations et éléments communs de façon convenable, évitant à tout moment de causer des dommages ou dégradations.

b) Tenir en bon état de conservation son appartement ou local et les installations respectives, de façon à ne pas nuire à la copropriété ou aux autres copropriétaires, étant

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

responsable des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou négligence ou celle des personnes pour lesquelles il doit répondre.

c) Consentir dans son appartement ou local l'exécution des réparations nécessaires pour l'entretien de l'immeuble et y permettre les servitudes nécessaires pour la réalisation de travaux, interventions ou *la création de services communs d'intérêt général décidés dans les conditions prévues par les dispositions de l'article 17*, ayant droit a une indemnité de la copropriété pour tous dommages ou préjudices causés.

d) Livrer accès à son appartement ou local à l'effet des situations décrites dans les trois sections précédentes.

e) Contribuer, selon la quote-part fixée dans le règlement de copropriété ou établie par l'assemblée générale, aux charges générales pour le maintien de l'immeuble et les services, charges et responsabilités qui ne peuvent pas être individualisés.

Les créances en faveur de la copropriété dérivées de l'obligation de contribuer aux charges générales correspondantes aux sommes dues pour l'exercice courant et pour les trois années précédentes sont considérées privilégiées aux effets de l'article 1923 du Code civil espagnol et sont préférées, en ce qui concerne leur recouvrement, à celles qui sont énumérées aux alinéas 3ème, 4ème et 5ème dudit article, sans préjudice de la préférence établie en faveur des créances salariales dans le texte refundu de la Ley del Estatuto de los Trabajadores [ code du travail espagnol ] approuvé par le décret-loi royal 1/1995, du 24 mars.

L'acquéreur d'un appartement ou d'un local en régime de copropriété, même quand le règlement est inscrit au Registro de la Propiedad [ fichier immobilier espagnol ], est obligé de répondre avec le bien immobilier acquis des sommes de charges communes dues à la copropriété par les anciens titulaires, jusqu'à la limite des charges échues au cours de l'exercice dans lequel a lieu l'acquisition et les trois années civiles précédentes. L'appartement ou le local sera légalement affecté à l'exécution de cette obligation.

Dans l'instrument public réalisant le transfert de l'appartement ou du local, à quelque titre que ce soit, le vendeur doit déclarer être au jour avec les paiements des charges de la copropriété ou déclarer le montant des charges dues restantes. À ce moment le vendeur doit présenter un certificat de son compte avec la copropriété qui coïncide avec ladite déclaration, sans lequel ledit instrument ne sera pas reçu, sauf si l'acquéreur aurait expressément exonéré le vendeur de cette obligation. Dans un délai maximum de sept jours à

fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de Secretario, con el visto bueno del Presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

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

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

compter de la requête, le certificat sera délivré par la personne faisant fonction de secrétaire, avec l'approbation du président, qui seront tenus responsables, en cas de faute ou de négligence, de l'exactitude du contenu dudit certificat et des préjudices causés en cas de délais

f) Contribuer, selon sa quote-part, au fonds de réserve de la copropriété qui sera constitué en vue de faire face aux travaux d'entretien et de réfection de l'immeuble.

Le fonds de réserve, dont la titularité correspond à tous les effets à la copropriété, doit être doté d'une somme qui sera égale au minimum à 5% du dernier budget prévisionnel.

Avec le fonds de réserve, la copropriété pourra souscrire un contrat d'assurance contre les dommages causés dans l'immeuble, ou conclure un contrat de maintien permanent de l'ensemble immobilier et de ses installations générales.

g) Utiliser l'immeuble et traiter les autres copropriétaires avec la diligence nécessaire, et répondre face aux autres copropriétaires de ses fautes et des dommages qu'il puisse causer.

h) Notifier à la personne faisant fonction de secrétaire de la copropriété, moyennant un système avec avis de réception, un domicile en Espagne aux effets de toutes convocations ou notifications concernant la copropriété. À défaut de ladite notification, il sera établi que le domicile pour convocations ou notifications sera l'appartement ou le local faisant partie de la copropriété, ayant tous les effets judiciaires les notifications remises à l'occupant dudit appartement ou local.

Au cas où il ne serait pas possible d'exécuter telle convocation ou notification à l'endroit indiqué au paragraphe précédent, elle sera considérée valable si elle est placée au tableau d'affichage de la copropriété, ou bien à un endroit visible d'utilisation générale aménagé à cet effet, avec indication de la date et des raisons pour lesquelles cette forme de notification est utilisée, signée par la personne faisant fonction de secrétaire du syndicat de copropriété, avec l'approbation du président. Les notifications ainsi faites ont tous les effets juridiques dans un délai de trois jours.

i) Notifier à la personne faisant fonction de secrétaire de la copropriété, moyennant un système avec avis de réception, toute mutation de propriété de l'appartement ou du local.

À défaut de ladite notification, l'ancien copropriétaire restera tenu de répondre solidairement avec le nouveau titulaire à tout appel de fonds postérieur au transfert, sans préjudice du droit du premier de former opposition à ce dernier.

cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliera 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 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 vengán 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

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas appliquées lorsque l'un des organes prévus à l'article 13 a été informé du transfert de propriété de l'appartement ou du local par d'autres moyens quelconques ou par actes conclusifs du nouveau propriétaire, ou lorsque ledit transfert est connu par tout le monde.

2. À l'effet de l'application des règles du paragraphe précédent, les charges générales seront celles qui ne peuvent pas être assignées à un ou à plusieurs appartements ou locaux, sans que la non-utilisation d'un service soit cause de ne pas exécuter les obligations correspondantes, sans préjudice des dispositions de l'article 17.4.

#### **Article 10**

1. Ont un caractère obligatoire et n'exigent pas d'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, qu'elles impliquent ou non la modification de l'acte de constitution ou du règlement de copropriété, et sont imposées par l'administration publique ou requises par les propriétaires, les procédures suivantes :

a) Les travaux jugés nécessaires pour l'adéquat entretien et respect de l'obligation de conservation de l'immeuble et de ses services et installations et éléments communs, y compris, en tout état de cause, ceux nécessaires pour répondre aux exigences fondamentales de sécurité, habitabilité et accessibilité universelle, ainsi que les conditions d'embellissement et de toute autre liée à l'imposition par l'administration, de l'obligation légale de conservation.

b) Les chantiers et travaux jugés nécessaires pour garantir les aménagements raisonnables en matière d'accessibilité universelle et, en tout état de cause, ceux requis à la demande des propriétaires dans l'appartement ou local dans lesquels vivent, travaillent et fournissent des services de bénévolat, des personnes handicapées ou âgées de plus de soixante-dix ans, en vue de leur assurer un usage adapté à leurs besoins des éléments communs, ainsi que l'installation de rampes, ascenseurs et autres dispositifs mécaniques et électroniques qui servent de guide à l'orientation et leur communication avec l'extérieur, à condition que leur montant répercuté chaque année, une fois déduites les subventions et autres aides publiques, n'excède pas douze mensualités ordinaires de dépenses communes. Le fait que le reste du coût, au-delà desdites mensualités soit assumé par ceux qui les ont requises, n'ôte pas son caractère obligatoire

c) L'occupation d'éléments communs du bâtiment ou du complexe immobilier privé

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 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

pendant la durée des travaux visés aux points ci-dessus.

**d)** La construction de nouveaux étages et toute autre modification de la structure ou maçonnerie du bâtiment ou des choses communes, ainsi que la constitution d'un complexe immobilier, en application de l'article 17.4 du texte de refonte de la loi espagnole sur le sol, approuvé par le décret royal législatif 2/2008 du 20 juin, qui sont impératifs en raison de l'inclusion du bâtiment dans le champ d'application de la réhabilitation ou de la régénération et rénovation urbaine.

**e)** Les actes de division matérielle des appartements ou des locaux et leurs dépendances pour en former d'autres plus réduits et indépendants, l'augmentation de leur surface par ajout d'autres contigus du même bâtiment, ou leur diminution par séparation d'une partie, voulus par leurs propriétaires, si ces initiatives sont possibles en raison de l'inclusion du bâtiment dans le champ d'application de la réhabilitation ou de la régénération et rénovation urbaine.

**2.** Compte tenu du caractère de nécessité et d'obligation des travaux visés aux lettres a) à d) ci-dessus, il est procédé comme suit :

**a)** Les travaux sont à la charge des propriétaires de ladite copropriété ou ensemble de syndicats de copropriétaires, l'accord de l'assemblée de copropriétaires étant limité à la répartition des charges extraordinaires afférentes et à la détermination des termes de leur paiement.

**b)** Les propriétaires qui s'opposent ou qui retardent sans justification l'exécution des ordres dictés par l'autorité compétente sont tenus de répondre individuellement pour les sanctions que l'on puisse imposer dans la voie administrative.

**c)** L'appartement ou le local serviront comme garantie du paiement des charges dérivées de la réalisation de travaux de conservation et d'accessibilité visés au présent article dans les mêmes termes et conditions que ceux établis dans l'article 9 pour les charges générales.

**3.** L'autorisation administrative est requise, en tout état de cause, pour :

**a)** La constitution et la modification du complexe immobilier visé à l'article 17.6 du texte de refonte de la loi espagnole sur le sol, approuvé par le décret royal législatif 2/2008 du 20 juin, dans ses mêmes termes.

**b)** Lorsque cela a été demandé, après accord préalable des trois cinquièmes du total des propriétaires lesquels représentent les trois



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 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

cinquièmes des quotes-parts, la division matérielle des appartements ou des locaux et leurs dépendances, pour en former d'autres plus réduits et indépendants ; l'augmentation de leur surface par ajout d'autres contigus du même bâtiment, ou leur diminution par séparation d'une partie ; la construction de nouveaux étages et toute autre modification de la structure ou maçonnerie du bâtiment, y compris la clôture des terrasses et la modification de l'enveloppe en vue d'améliorer l'efficacité énergétique, ou des choses communes, lorsque sont remplies les conditions visées à l'article 17.6 du texte de refonte de la loi espagnole sur le sol, approuvé par le décret royal législatif 2/2008 du 20 juin.

Dans ces cas, le consentement des titulaires affectés doit être mentionné et il revient à l'assemblée des copropriétaires, avec leur accord, et avec le vote favorable des trois cinquièmes du total des copropriétaires, la détermination du montant des dommages et intérêts causés. La fixation des nouvelles quotes-parts ainsi que la définition de la nature des travaux à réaliser, en cas de désaccord, nécessite l'adoption dudit accord de l'assemblée des copropriétaires, à la même majorité. À cet égard, les intéressés peuvent également demander un arbitrage ou un avis technique selon les termes établis par la loi.

#### **Article 11**

*Abrogé*

#### **Article 12**

*Abrogé*

#### **Article 13**

1. Les organes de gestion du syndicat sont les suivants :

- a) L'assemblée générale des copropriétaires.
- b) Le président et, le cas échéant, les vice-présidents.
- c) Le secrétaire.
- d) Le syndic.

D'autres organes de gestion peuvent être établis dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité de ses membres, à condition de ne pas porter atteinte aux fonctions et responsabilités attribuées à ceux visés ci-dessus.

2. Le président est désigné parmi les copropriétaires par élection ou, subsidiairement, par roulement ou par tirage. La désignation est obligatoire ; toutefois, le copropriétaire désigné peut solliciter au juge d'être relevé dans le mois suivant de sa prise de possession, en invoquant

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.

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

les raisons qui l'assistent. Le juge, à travers la procédure établie dans l'article 17.3, émettra directement une décision et désignera dans celle-ci le copropriétaire qui devrait remplacer, le cas échéant, le président jusqu'au moment où une nouvelle désignation se produise dans le terme fixé par la décision judiciaire.

On peut également se diriger au juge lorsque, pour une cause quelconque, l'assemblée n'a pas pu désigner un président du syndicat.

3. Le président a la représentation légale du syndicat, soit-ce devant le tribunal ou non, dans toutes les affaires concernant le syndicat.

4. L'existence de vice-présidents est facultative. La procédure pour leur désignation est celle établie pour la désignation du président.

Le vice-président, ou les vice-présidents dans leur ordre, remplacent le président en cas d'absence, vacance ou empêchement de celui-ci, il l'assiste dans l'exercice de ses fonctions dans les termes établis par l'assemblée des copropriétaires.

5. Les fonctions du secrétaire et du syndic sont exercées par le président du syndicat, sauf si le règlement de copropriété, ou l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité [ de ses membres ] disposent la provision de ces rôles séparément de la présidence.

6. Une seule personne peut être désignée secrétaire et syndic, ou bien deux personnes nommées de façon indépendante.

Tout copropriétaire peut exercer le rôle de syndic ou, le cas échéant, celui de secrétaire-syndic, ainsi que d'autres personnes physiques avec qualification professionnelle suffisante et reconnue légalement pour exercer lesdites fonctions. Ce rôle peut aussi être occupé par des corporations ou d'autres personnes morales dans les termes établis dans le système juridique.

7. Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, la désignation des organes de gestion se fait pour le terme d'un an.

Les copropriétaires désignés peuvent être remplacés avant l'expiration de leur mandat par décision de l'assemblée des copropriétaires, convoquée en session extraordinaire.

8. Lorsque le nombre de propriétaires d'appartements ou locaux dans un bâtiment est inférieur ou égal à quatre, ils peuvent ressortir au régime d'administration visé dans l'article 398 du Code civil, si le règlement de copropriété l'établit expressément.

#### Article 14

L'assemblée des copropriétaires est chargée :

a) de désigner et remplacer les personnes pour les postes visés dans l'article précédent et de s'occuper des réclamations contre l'exécution des devoirs de telles personnes,

actuación de aquéllos.

b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsible 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).

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

faites par les propriétaires des appartements ou locaux.

b) d'approuver le budget prévisionnel des charges et produits ainsi que les comptes correspondants.

c) d'approuver et autoriser toutes offres pour la réalisation de tous travaux de réparation de la propriété, qu'ils soient ordinaires ou extraordinaires, et d'être informée des mesures d'urgence adoptées par le syndicat conformément aux dispositions de l'article 20 c).

d) d'approuver ou reformer le règlement de copropriété et de déterminer les normes du régime intérieur.

e) de connaître et résoudre les autres affaires d'un intérêt général pour le syndicat, et d'adopter les mesures nécessaires ou convenables pour le meilleur service commun.

### Article 15

1. Le copropriétaire peut assister à l'assemblée des copropriétaires personnellement ou par représentation légale ou volontaire. Pour accréditer celle-ci, il suffit que le mandataire présente un écrit signé par le copropriétaire.

En cas d'indivision d'un appartement ou local, les indivisaires doivent désigner un mandataire pour assister et voter aux assemblées.

En cas d'usufruit d'un appartement ou local le nu-propiétaire a le droit d'assistance et de vote aux assemblées, mais, à défaut de stipulation contraire, il sera présumé représenté par l'usufruitaire ; néanmoins, la délégation doit être expresse pour les décisions visées à la norme première de l'article 17, concernant les travaux extraordinaires et ceux d'amélioration.

2. Les copropriétaires qui, au début de l'assemblée, n'ont pas acquitté leurs dettes échues en égard du syndicat et n'ont pas contesté celles-ci en justice ou procédé à la consignation du montant dû au tribunal ou avec le notaire, peuvent participer dans les délibérations mais n'ont pas le droit de vote. Le procès verbal doit inclure la relation des copropriétaires privés du droit de vote, mais ni la personne ni la quote-part correspondante ne compteront dans la computation pour atteindre les majorités exigées par la présente loi.

### Article 16

1. L'assemblée des copropriétaires se réunira au moins une fois par an afin d'approuver le budget et les comptes ainsi qu'à toute autre occasion où le président le juge bon ou un quart des copropriétaires ainsi le demandent, ou un nombre de copropriétaires représentant au moins 25 pour cent des quotes-parts.

2. Le président du syndicat doit convoquer l'assemblée ou, à défaut, les promoteurs de la

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 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.

réunion. Les avis de convocation incluront les matières à traiter, l'endroit, la date et l'heure à laquelle elle aura lieu en première ou, le cas échéant, en seconde convocation et seront envoyés comme établi dans l'article 9. La convocation contiendra une relation des copropriétaires n'ayant pas acquitté leurs dettes échues en égard du syndicat et avertira de la privation du droit de vote si les situations prévues dans l'article 15.2 se produisent.

Tout copropriétaire peut exiger que l'assemblée étudie et se prononce sur un sujet d'intérêt pour le syndicat; à cet effet, il s'adressera par écrit au président, spécifiant clairement les matières qu'il demande à être traitées. Le président les inclura dans l'ordre du jour de l'assemblée suivante.

L'assemblée a lieu en première convocation avec l'assistance de la majorité des copropriétaires, représentant la majorité des quotes-parts. À défaut de cette majorité, on procédera à une seconde convocation, cette fois sans sujeción à quorum.

L'assemblée se réunira en seconde convocation à l'endroit, à la date et à l'heure indiqués dans le premier avis de convocation, et pourra avoir lieu le même jour, au moins une demi-heure après la précédente. À défaut, elle sera convoquée de nouveau, conformément aux réquisits établis dans le présent article, dans les huit jours naturels suivant la réunion non tenue; dans ce dernier cas, les avis de convocation doivent être envoyés au moins trois jours à l'avance.

3. La convocation pour l'assemblée ordinaire annuelle se fera au moins six jours à l'avance; quant aux extraordinaires, le préavis doit être suffisant pour prévenir tous les intéressés. L'assemblée peut se réunir valablement même sans la convocation du président, si tous les copropriétaires sont présents et qu'ils le décident ainsi.

### Article 17

Les décisions de l'assemblée des copropriétaires sont prises conformément aux normes suivantes :

1. L'installation des infrastructures communes pour l'accès aux services de télécommunication prévus par le décret-loi 1/1998 du 27 février, relatif aux infrastructures communes dans les bâtiments pour l'accès aux services de télécommunication, ou l'adaptation de ceux existants, ainsi que l'installation des systèmes d'énergie solaire, communs ou privés, ou bien des infrastructures nécessaires pour accéder à de nouvelles sources d'énergie collectives, peut être accordée, à la requête de tout copropriétaire, par un tiers des membres du syndicat représentant un tiers des quotes-parts.

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

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,

Le syndicat ne peut pas exiger des propriétaires n'ayant pas voté en faveur de la décision à l'assemblée le coût de l'installation ou de l'adaptation desdites infrastructures communes, ni ceux provenant de leur entretien et de leur conservation ultérieurs. Toutefois, si, par la suite, ils demandent d'avoir accès aux services de télécommunications ou aux sources d'énergie et, par ceci, de profiter des nouvelles infrastructures ou des adaptations réalisées, l'autorisation leur sera donnée à condition qu'ils effectuent le paiement du montant qui leur aurait correspondu, dûment actualisé par l'application du taux d'intérêt légal correspondant.

Sans préjudice des dispositions ci-dessus concernant les charges d'entretien et de conservation, la nouvelle infrastructure installée est réputée élément commun aux effets établis dans la présente loi.

2. Sans préjudice des dispositions de l'article 10.1 b) de cette loi, la réalisation de travaux ou l'établissement de nouveaux services communs ayant pour finalité la suppression de barrières architectoniques empêchant l'accès ou la mobilité des personnes handicapées et, en tout état de cause, l'établissement de services d'ascenseur, même lorsqu'ils comportent la modification de l'acte constitutif ou du règlement de copropriété requiert le vote favorable de la majorité des copropriétaires représentant la majorité des quotes-parts.

Les décisions valablement adoptées pour la réalisation des travaux d'accessibilité obligent tous les copropriétaires au paiement des dépenses, même si leur montant répercuté chaque année excède douze mensualités ordinaires de dépenses communes.

3. L'établissement ou la suppression des services d'ascenseur, conciergerie, surveillance ou d'autres services communs d'intérêt général, même lorsqu'ils comportent la modification de l'acte constitutif ou du règlement de copropriété, requiert le vote favorable des trois cinquièmes des quotes-parts.

Le bail de certains éléments communs pour lesquels un usage spécifique dans l'immeuble n'a pas été assigné et l'établissement ou la suppression d'équipements ou de systèmes non visés à l'alinéa 1 ayant pour finalité l'amélioration de l'efficacité énergétique ou hydrique de l'immeuble, requièrent aussi le vote favorable des trois cinquièmes des quotes-parts. Dans ce dernier cas, les décisions valablement adoptées conformément aux dispositions de la présente norme obligent tous les copropriétaires. Néanmoins, si les équipements ou systèmes ont un usage privatif,

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.

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 privarse 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

en ce qui concerne la validité des décisions, le vote d'un tiers des copropriétaires représentant un tiers de quotes-parts est suffisant, par application du système de répercussion des coûts établi dans cet alinéa.

4. Aucun copropriétaire ne peut exiger de nouvelles installations, services ou améliorations qui ne soient pas nécessaires pour l'adéquation conservation, habitabilité, sécurité et accessibilité de l'immeuble en fonction de sa nature et de ses caractéristiques.

Cependant, lorsque l'on prend valablement des décisions pour réaliser des innovations, nouvelles installations, services ou améliorations qui ne peuvent pas être exigés et dont la quote-part dépasse la somme de trois mensualités ordinaires de charges communes, le copropriétaire dissident n'est pas obligé d'y contribuer et sa quote-part ne peut pas être modifiée, même s'il ne peut pas être privé de l'amélioration ou de l'avantage. Si le dissident souhaite, à un moment donné, bénéficier des avantages de l'innovation, il doit satisfaire sa quote-part du coût de réalisation et d'entretien, dûment actualisée par l'application de l'intérêt légal correspondant.

Les innovations empêchant un copropriétaire d'utiliser ou de jouir d'une partie du bâtiment requièrent, en tout cas, le consentement exprès de ce dernier.

5. L'installation d'un point de recharge de véhicules électriques pour usage privatif dans le parking de l'immeuble, dans la mesure où il est situé dans une place individuelle de garage, n'exige que la communication préalable au syndicat des copropriétaires. Le coût de cette installation et la consommation d'électricité correspondante sont à la charge de l'intéressé (ou des intéressés).

6. L'unanimité des copropriétaires représentant le total des quotes-parts n'est exigible que pour la validité des décisions non expressément réglementées dans cet article impliquant l'approbation ou la modification des règles contenues dans l'acte constitutif de la copropriété ou dans le règlement de copropriété.

7. En ce qui concerne la validité des autres décisions, le vote de la majorité du total des copropriétaires représentant la majorité des quotes-parts est suffisant. En seconde convocation, les décisions prises par la majorité des assistants du moment que celle-ci représente plus de la moitié de la valeur des quotes-parts des copropriétaires présents sont

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.

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

valables.

Quand la majorité n'a pas été atteinte par les procédures établies aux alinéas précédents, le juge, sur requête de la partie intéressée produite au cours du mois suivant la date de la seconde assemblée, et ayant entendu en audience les copropriétaires en opposition cités au préalable, décide en équité, dans les vingt jours qui suivent la date de la pétition, et adjuge les frais à la partie correspondante.

8. Sauf dans les cas expressément visés dans lesquels le coût des services ne peut être répercuté sur les copropriétaires n'ayant pas expressément voté en faveur de la décision, ou dans les cas dans lesquels la modification ou de l'adaptation a été effectuée pour usage privatif, les votes des copropriétaires absents de l'assemblée, dûment convoqués, sont tenus favorables si ces derniers, ayant été informés de la décision prise par les propriétaires présents, conformément à la procédure établie dans l'article 9, n'expriment pas leur divergence d'opinion par communication à la personne agissant comme secrétaire du syndicat dans un délai de trente jours naturels, par un moyen quelconque permettant de constater la réception.

9. Les décisions valablement adoptées conformément aux dispositions de la présente norme obligent tous les copropriétaires.

10. En cas de divergence sur la nature des travaux à effectuer, la décision correspond à l'assemblée des copropriétaires. Les copropriétaires intéressés peuvent solliciter un arbitrage ou un avis technique dans les termes établis par la loi.

11. Les charges extraordinaires pour le paiement des améliorations réalisées ou à réaliser dans l'immeuble doivent être satisfaites par le propriétaire, quel qu'il soit au moment de l'exigibilité des quantités relatives au paiement des dites améliorations.

### **Article 18**

1. Les décisions de l'assemblée des copropriétaires peuvent être contestés aux tribunaux, conformément aux dispositions de la législation générale relative à la procédure, dans les cas suivants :

a) Lorsqu'elles sont contraires à la loi ou au règlement de copropriété du syndicat.

b) Lorsqu'elles portent gravement atteinte aux intérêts du propre syndicat au bénéfice d'un ou

los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

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

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

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

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

plusieurs copropriétaires.

c) Lorsqu'elles représentent un préjudice grave pour un propriétaire n'ayant pas l'obligation juridique de le supporter ou lorsqu'elles ont été prises avec abus de droit.

2. Les copropriétaires ont fait constater leur vote dissident à l'assemblée, et ceux qui étaient absents, quelle qu'en soit la cause, ainsi que ceux irrégulièrement privés de leur droit de vote, peuvent légitimement contester en justice les décisions de l'assemblée. Pour contester ces décisions, le copropriétaire doit être à jour avec tous paiements échus et dus au syndicat ou procéder au préalable au paiement ou à la consignation judiciaire de ces derniers. Cette règle ne sera pas d'application pour la contestation de décisions de l'assemblée concernant l'établissement ou l'altération des quotes-parts [pour la répartition des charges] visées à l'article 9 entre les copropriétaires.

3. L'action périmé aux trois mois de la date de la décision prise par l'assemblée des copropriétaires, sauf s'il s'agit d'actes contraires à la loi ou au règlement de copropriété. Dans ce dernier cas l'action périmé un an après la date de la décision. Pour les propriétaires absents ce terme commence à partir du jour de la communication de la décision en vertu de la procédure établie dans l'article 9.

4. La contestation en justice des décisions de l'assemblée ne comportera pas la suspension de leur exécution, sauf si le juge ainsi l'ordonne, comme mesure de précaution, sur demande du requérant et ayant entendu le syndicat.

#### Article 19

1. Les décisions de l'assemblée des copropriétaires sont enregistrées dans un livre de procès-verbaux validé par le teneur de registres du fichier immobilier conformément aux dispositions réglementaires à ce sujet.

2. Le procès-verbal de chaque réunion de l'assemblée des copropriétaires doit exprimer, au moins, les circonstances suivantes :

- a) La date et l'endroit.
- b) L'auteur de la convocation et, le cas échéant, les copropriétaires qui l'auraient promu.
- c) Son caractère ordinaire ou extraordinaire et l'indication sur sa célébration en première ou en seconde convocation.
- d) Le tableau de tous ceux présents ou



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 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

représentés et de leurs postes correspondants, indiquant, en tout cas, leurs quotes-parts.

e) L'ordre du jour de la réunion.

f) Les décisions prises, indiquant, dans le cas où il serait applicable pour la validité de la décision, les noms des copropriétaires qui auraient voté pour ou contre ces dernières, ainsi que leurs quotes-parts correspondantes.

3. La clôture du procès-verbal doit être faite avec les signatures du président et du secrétaire à la fin de la réunion ou dans les dix jours suivants. Dès la clôture les décisions entrent en vigueur, à moins que la loi prévoie autrement.

Le procès-verbal des réunions sera notifié à tous les copropriétaires conformément à la procédure établie dans l'article 9.

Les défauts ou les erreurs dans le procès-verbal peuvent être rectifiés à condition que la date et l'endroit de la réunion soient indubitablement exprimés, ainsi que les copropriétaires présents et représentés, et les décisions prises, indiquant les votes pour ou contre, ainsi que les quotes-parts correspondantes, et que le procès-verbal soit signé par le président et le secrétaire. Toutes rectifications doivent se faire avant la réunion suivante et celle-ci doit la ratifier.

4. Le secrétaire garde les livres-recueils contenant les procès-verbaux des séances de l'assemblée des copropriétaires. Également, il conserve, pendant une période de cinq ans, les avis de convocation, les communications, les délégations de vote et les autres documents concernant les réunions.

#### **Article 20**

Le syndic est chargé:

a) d'assurer la bonne gestion de l'immeuble, de ses installations et de ses services, et de conseiller et d'avertir les copropriétaires à cet effet ;

b) d'établir avec l'anticipation due le budget prévisionnel des charges, et de proposer les moyens nécessaires pour faire face à ces dernières ;

c) de pourvoir à la conservation et à l'entretien de l'immeuble, et de s'occuper de l'exécution des travaux de réparation et des mesures urgentes. Le président ou, le cas échéant, les copropriétaires en devront être informés immédiatement ;

d) d'assurer l'exécution des décisions prises concernant les travaux, ainsi que d'effectuer les paiements et d'encaisser les paiements applicables ;

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 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

e) d'agir, le cas échéant, comme secrétaire de l'assemblée et de maintenir à la disposition des copropriétaires la documentation du syndicat ;

f) d'accomplir toutes autres fonctions conférées par l'assemblée.

### Article 21

1. Les obligations visées aux **e** et **f** de l'article 9 doivent être remplies par le propriétaire de l'appartement ou local dans le temps et de la manière déterminés par l'assemblée. En cas contraire le président ou le syndic, si l'assemblée l'a ainsi décidé, peut l'exiger en justice à travers l'injonction à payer

2. L'injonction à payer requiert la certification préalable de la décision de l'assemblée approuvant la liquidation de la dette avec le syndicat par la personne agissant comme secrétaire du syndicat, vue et approuvée par le président, à condition que ladite décision ait été notifiée aux copropriétaires affectés conformément aux dispositions de l'article 9.

3. À la somme réclamée en vertu des dispositions de l'alinéa précédent on peut ajouter celle dérivée des frais de la mise en demeure préalable payés, à condition que ladite mise en demeure soit documentée et qu'on fournisse le justificatif desdits frais avec la demande.

4. Lorsque le propriétaire antérieur de l'appartement ou local doit répondre solidairement au paiement de la dette, la pétition initiale peut s'adresser contre lui, sans préjudice de son droit de demande de remboursement du propriétaire actuel. Également on peut diriger la réclamation contre le propriétaire figurant au fichier immobilier, qui jouira du même droit mentionné ci-dessus. Dans tous ces cas, la pétition initiale peut se formuler contre l'un des obligés ou contre tous de manière conjointe.

5. Lorsque le débiteur s'oppose à la pétition initiale de la procédure de l'injonction à payer, le créancier peut solliciter la saisie conservatoire de biens suffisants du débiteur pour faire face à la somme réclamée, les intérêts et les dépens. Le tribunal ordonnera, en tout cas, la saisie conservatoire sans qu'il soit nécessaire que le créancier dépose cautionnement. Toutefois, le débiteur peut affaiblir la saisie en déposant aval bancaire équivalent à la somme pour laquelle la saisie aurait été ordonnée.

6. Lorsque, dans la demande initiale relative à l'injonction à payer, les services professionnels d'avocat et d'avoué ont été utilisés pour réclamer

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 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 aquella 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

les sommes dues au syndicat, le débiteur doit payer, sous réserve des limites établies au troisième alinéa de l'article 394 de la loi de procédure civile, les honoraires et les droits provenant de leur intervention, même si le débiteur a honoré l'injonction ou n'a pas comparu devant le tribunal. Dans les cas d'opposition, on suivra les règles générales pour les dépens, si bien au cas où le créancier aurait obtenu un jugement favorable à sa prétention, les honoraires de l'avocat et les droits de l'avoué seront inclus même si leur intervention n'était pas obligatoire.

### Article 22

1. Le syndicat des copropriétaires est responsable de ses dettes aux tiers avec tous fonds et crédits en sa faveur. Subsidièrement et ayant livré sa mise en demeure au copropriétaire correspondant, le créancier peut se diriger contre chaque copropriétaire ayant été partie dans le procès pour la quote-part de la somme impayée correspondante.

2. Tout copropriétaire peut s'opposer à l'exécution s'il peut garantir d'être au jour avec le paiement de la totalité des dettes échues avec le syndicat au moment de la mise en demeure visée à l'alinéa précédent.

Au cas où le débiteur payerait immédiatement au moment de la mise en demeure, la partie proportionnelle qui lui correspond des dépens effectués jusqu'à ce moment-là seront sa responsabilité.

### Article 23

Le régime de copropriété se termine :

1. Par la destruction du bâtiment, à défaut de convention contraire. La destruction est réputée produite lorsque le coût de la reconstruction dépasse le 50 pour cent de la valeur de la propriété au moment du sinistre, sauf si l'excès dudit coût est couvert par une assurance.

2. Par conversion en propriété ou copropriété ordinaires.

## CHAPITRE III

### Du régime des complexes immobiliers privés

#### Article 24

1. Le régime spécial de propriété établi dans l'article 396 du Code civil est applicable aux complexes immobiliers privés réunissant les réquisits suivants :

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 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

a) Que lesdits complexes consistent de deux édifications ou plus, ou de parcelles indépendantes utilisées principalement comme logis ou comme local commercial.

b) Que les propriétaires de ces immeubles, ou des habitations ou locaux dans lesquels ils sont divisés, participent avec caractère inhérent audit droit en une copropriété indivisible sur d'autres éléments immobiliers, avenues, installations ou services.

2. Les complexes immobiliers privés visés à l'alinéa précédent peuvent :

a) Constituer un seul syndicat de copropriétaires à travers l'une des procédures établies à l'alinéa 2 de l'article 5. Dans ce cas ils sont soumis aux dispositions de la présente loi, qui sera intégralement applicable.

b) Constituer un ensemble de syndicats de copropriétaires. À cet effet, l'acte constitutif de cet ensemble est exécuté par le propriétaire unique du complexe ou par les présidents de tous les syndicats qui formeront ledit ensemble, autorisés au préalable par leurs respectives assemblées de copropriétaires statuant à la majorité. L'acte constitutif décrit le complexe immobilier dans son ensemble, ainsi que ses éléments, avenues, installations et services communs. Également il fixe la quote-part de tous les syndicats intégrés, lesquels sont obligés, conjointement, de contribuer aux charges générales de l'ensemble de syndicats. L'acte et le règlement de copropriété de l'ensemble de syndicats peuvent être inscrits dans le fichier immobilier.

3. L'ensemble de syndicats visé dans l'alinéa précédent jouit, à tous effets, de la même situation juridique que les syndicats de copropriétaires et il est régi par les dispositions de la présente loi, avec les particularités suivantes :

a) L'assemblée générale est formée, sauf convention contraire, par les présidents des syndicats intégrés dans l'ensemble, lesquels représentent les copropriétaires de chaque syndicat.

b) La prise de décisions pour lesquelles la loi requiert des majorités qualifiées exige, en tout cas, l'obtention préalable de la majorité requise de chaque assemblée des copropriétaires des syndicats intégrant l'ensemble.

c) Sauf décision contraire de l'assemblée, les dispositions de l'article 9 concernant le fonds de réserve ne sont pas applicables à l'ensemble.

La compétence des organes de gestion de l'ensemble s'étend uniquement aux éléments immobiliers, avenues, installations et services communs. Leurs décisions ne peuvent en aucun cas diminuer les pouvoirs des organes de gestion correspondant aux syndicats 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.

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.

copropriétaires intégrant l'ensemble.

4. Les dispositions de la présente loi, avec les mêmes particularités visées à l'alinéa précédent, s'appliquent aux complexes immobiliers privés qui n'adoptent aucune des formes juridiques visées dans l'alinéa 2 de manière supplétoire aux pactes que les copropriétaires ont établi entre eux.

### Disposition additionnelle

1. Sans préjudice des dispositions prises par les régions espagnoles (Comunidades Autónomas) en utilisation de leurs compétences, la constitution du fonds de réserve réglé dans l'article 9.1.f) doit se conformer aux règles suivantes :

a) Le fonds doit se constituer au moment de l'approbation par l'assemblée des copropriétaires du budget prévisionnel ordinaire du syndicat pour l'exercice annuel postérieur à l'entrée en vigueur de la présente disposition.

Les nouveaux syndicats de copropriétaires doivent constituer le fonds de réserve lors de l'approbation de leur premier budget ordinaire.

b) Au moment de sa constitution, le fonds de réserve sera doté d'un montant minimal de 2,5 pour cent du budget ordinaire du syndicat. À cet effet, les copropriétaires devront effectuer au préalable les apports nécessaires en fonction de leur respective quote-part.

c) Lors de l'approbation du budget ordinaire pour l'exercice annuel postérieur à celui dans lequel le fonds de réserve, la dotation de ce dernier devra atteindre le montant minimal établi dans l'article 9.

2. La dotation du fonds de réserve ne peut pas être inférieure, à tout moment pendant l'exercice, au minimum légal établi.

Les sommes déduites du fonds pendant l'exercice budgétaire pour pourvoir aux charges de conservation des travaux ou interventions comprises à l'article 10 se comptent comme partie intégrante de ce dernier aux effets du calcul de leur montant minimal.

Au commencement de l'exercice suivant les apports nécessaires doivent se faire pour couvrir les sommes déduites conformément aux dispositions visées dans l'alinéa précédent.

**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 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

**NORMES SPÉCIFIQUES DE LA LOI DE  
RÉFORME 8/1999**

**Disposition additionnelle**

1.- L'article 396 du Code civil est rédigé comme suit :

«Les différents appartements ou locaux d'un bâtiment ou leurs parties susceptibles d'aménagement indépendant en raison de leur accès par une partie commune ou par la voie publique peuvent faire l'objet de propriété séparée comportant un droit inhérent de copropriété sur les éléments communs du bâtiment, qui sont tous ceux nécessaires pour leur usage approprié, comme le sol, la surélévation, les fondations, les toits, les éléments structuraux et, parmi ces derniers, les piliers, poutres et solives, planchers et murs porteurs ; les façades, avec les revêtements extérieurs des terrasses, balcons et fenêtres, y-compris leur image ou configuration, les éléments de clôture qui les conforment et leurs revêtements extérieurs ; le portal, les escaliers, loges de concierge, corridors, passages, murs, fosses, cours, puits et les enceintes destinées aux ascenseurs, dépôts, compteurs, installations du téléphone ou à d'autres services ou installations communes, y-compris celles pour usage privatif ; les ascenseurs et les installations, conduites et canalisations pour l'écoulement d'eau, pour l'approvisionnement d'eau, gaz ou électricité, y-compris celles pour l'aménagement d'énergie solaire ; celles pour l'eau chaude sanitaire, le chauffage, l'air conditionné, la ventilation ou l'évacuation de fumée ; celles de détection d'incendie et prévention contre le feu ; celles des dispositifs électroniques de fermeture et autres de sécurité dans le bâtiment, ainsi que celles des antennes collectives et autres installations pour les services audiovisuels ou de télécommunication, jusqu'à l'entrée à l'espace privatif ; les servitudes et tout autre élément matériel ou juridique résultant indivisible en raison de sa nature ou destination.

Les parties en copropriété ne peuvent en aucun cas être divisées et elles peuvent seulement être aliénées, grevées ou saisies de manière conjointe avec la partie privative déterminée y afférente dont elles sont inséparables.

En cas d'aliénation d'un appartement ou local, les propriétaires des autres appartements ou locaux n'ont pas, par ce seul titre, le droit de préemption ni de rédemption ou retrait.

Cette modalité de propriété se régit par les dispositions légales spéciales et, dans la mesure où elles le permettent, par la volonté

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 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."»*

des intéressés. »

2. Sans préjudice des dispositions visées dans l'alinéa précédent, les modifications introduites dans le Code civil et dans la loi hypothécaire par les articles 1 et 2 de la loi 49/1960, du 21 juillet, sur la copropriété des immeubles bâtis, demeurent en vigueur avec sa rédaction actuelle. **(1)**

**(1)** L'article 2 de la loi 49/1960, avec sa rédaction originelle, est le suivant :

*« On modifie le numéro trois de l'article huit de la loi hypothécaire, auquel on ajoute deux numéros, le quatre et le cinq, et le numéro onze de l'article cent sept de la même loi, qui sont dorénavant rédigés comme suit :*

*" Article 8*

*3. Les propriétés urbaines et les bâtiments en général, même s'ils appartiennent à de différents propriétaires en propriété pleine ou moins pleine.*

*4. Les bâtiments en régime de copropriété dont la construction est finalisée ou, au moins, commencée.*

*L'immeuble dans son ensemble et ses différents appartements ou locaux susceptibles d'aménagement indépendant seront décrits dans l'inscription avec les détails prescrits par la loi. On y attribue à chaque appartement un numéro corrélatif, écrit en lettres, et sa quote-part correspondante par rapport à l'immeuble. Les appartements seulement projetés doivent être indiqués dans l'inscription du terrain ou du bâtiment dans son ensemble.*

*L'inscription inclut les règles contenues dans l'acte et dans le règlement de copropriété configurant le contenu et l'exercice de cette propriété.*

*L'inscription est faite à faveur du propriétaire de l'immeuble constituant le régime ou des titulaires de chacun de ses appartements et locaux.*

*5. Les appartements et locaux d'un bâtiment en régime de copropriété, à condition que la constitution dudit régime ait été inscrite au préalable. "*

*" Article 107*

*11. Les appartements et locaux d'un bâtiment en régime de copropriété inscrits conformément aux dispositions de l'article huit. " »*