

**Übersetzung** des  
Gesetzes „Das spanische Wohnungseigentumsgesetz“  
*[Ley sobre Propiedad Horizontal]*, zuletzt geändert durch  
Gesetz 8/2013 vom 26. Juni 2013 zur Sanierung, Erneuerung und Renovierung  
von städtischen Gebieten  
veröffentlicht im Staatsanzeiger *[Boletín Oficial del Estado]* am 27. Juni 2013,  
in Kraft seit dem 28. Juni 2013

von: **Ilka Wieland**

Allgemein vereidigte Dolmetscherin und  
ermächtigte Übersetzerin der spanischen Sprache,  
Traductora-Intérprete Jurada de Alemán N.º 3510

*Urheberrechtsbelehrung*

*Die Übersetzung ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verlinkung, Vervielfältigung, Verbreitung, Versendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Übersetzerin gestattet.*

***Ley de 21 de julio de 1960 sobre Propiedad Horizontal<sup>1</sup>***  
***Reformada por Ley 8/1999<sup>2</sup>***

Redactado conforme a la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación,  
regeneración y renovación urbanas <sup>3</sup>

***Das spanische Wohnungseigentumsgesetz***  
***vom 21. Juli 1960 i.d.F. des Gesetzes vom 8. April 1999***  
zuletzt geändert durch Gesetz 8/2013 vom 26. Juni 2013 zur Sanierung, Erneue-  
rung und Renovierung von städtischen Gebieten

***CAPÍTULO 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.º.
- b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se registrarán, en todo ca-

***KAPITEL I***

***Allgemeine Bestimmungen***

**Artikel 1** [*Gegenstand des Gesetzes*]

Gegenstand des vorliegenden Gesetzes ist die Regelung der in Artikel 396 spanisches Zivilgesetzbuch [*Código Civil*] bestimmten Sonderform des Eigentums, das sogenannte Wohnungseigentum.

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als Geschäftslokale auch solche Teile eines Gebäudes, die unabhängig genutzt werden können, weil sie einen Ausgang zu einer Gemeinschaftsanlage des Gebäudes oder zu einem öffentlichen Weg haben.

**Artikel 2** [*Anwendungsbereich*]

Dieses Gesetz findet Anwendung

- a) auf Eigentümergemeinschaften, die gemäß Artikel 5 dieses Gesetzes gegründet wurden;
- b) auf Eigentümergemeinschaften, die die nach Artikel 396 spanisches Zivilgesetzbuch erforderlichen Voraussetzungen erfüllen und noch keine Teilungserklärung errichtet haben;

Für diese Gemeinschaften gelten in je-

<sup>1</sup> BOE Nr. 176 v. 23.Juli 1960.

<sup>2</sup> BOE Nr. 84/1999 v. 08. April 1999.

<sup>3</sup> BOE Nr. 153 v. 27. Juni 2013, in Kraft seit dem 28. Juni 2013.

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

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

## ***CAPÍTULO 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 a 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.

dem Fall die Bestimmungen dieses Gesetzes in Bezug auf die Rechtsstellung des Eigentums, des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums sowie auf die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer;

- c) auf private Immobilienkomplexe gemäß den in diesem Gesetz vorgesehenen Bedingungen;
- d) auf Untergemeinschaften, die nach den Bestimmungen der Gründungsurkunde gebildet werden, wenn mehrere Eigentümer als Eigentümergemeinschaft über den ausschließlichen Gebrauch und Nutzen bestimmter Gemeinschaftsanlagen oder -dienste verfügen, die als Einheit funktional und wirtschaftlich unabhängig ausgestattet sind;
- e) auf öffentlich-rechtliche Urbanisationsgemeinschaften in den Fällen, in denen es in ihrer Satzung bestimmt ist.<sup>4</sup>

## ***KAPITEL II***

### ***Über die Regelung des Wohnungs- und Geschäftsraumeigentums***

#### **Artikel 3 [Umfang des Eigentumsrechts]**

Nach der in Art. 396 des spanischen Zivilgesetzbuches bestimmten Regelung des Wohnungseigentums entfällt auf jede Wohnung oder jeden Geschäftsraum:

- a) das besondere und ausschließliche Eigentumsrecht an einem hinreichend abgegrenzten, zur unabhängigen Nutzung geeigneten Raum, mit den darin befindlichen sichtbaren oder unsichtbaren baulichen Bestandteilen und Einrichtungen, die innerhalb ihrer Begrenzungen enthalten sind und ausschließlich dem Eigentümer dienen, sowie ferner an Nebengebäuden, die in der Gründungsurkunde ausdrücklich gekennzeichnet sind, auch

---

<sup>4</sup> Durch Schlussbestimmung 1.1 des Gesetzes 8/2013 vom 26. Juni 2013 wurden in Art. 2 die Buchstaben d) und e) hinzugefügt.

- 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 solo 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. Solo podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso 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

wenn sie sich außerhalb des abgegrenzten Raums befinden;

- b) das Miteigentum mit den anderen Eigentümern der Wohnungen und Geschäftsräume an dem übrigen Gemeinschaftseigentum, -zubehör und den Gemeinschaftsdiensten.

Jeder Wohnung bzw. jedem Geschäftsraum wird eine Beteiligungsquote an dem Gesamtwert des Gebäudes, bezogen auf Hundertstel des Wertes, zugeteilt. Diese Quote dient als Maßstab für die Beteiligung an den Lasten und Nutzen der Gemeinschaft. Wertverbesserungen oder Wertminderungen einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes verändern nicht die zugeteilte Quote; diese kann nur gemäß den Bestimmungen in Artikel 10 und 17 dieses Gesetzes geändert werden.<sup>5</sup>

Jeder Eigentümer kann über sein Eigentum frei verfügen, jedoch kann er die integralen Bestandteile nicht aufteilen, und eine Gebrauchsüberlassung darf die aus dem Eigentum resultierenden Verpflichtungen nicht beeinträchtigen.

#### **Artikel 4** [*Teilungsverbot; Teilungsklage*]

Die Teilungsklage führt nicht dazu, den durch dieses Gesetz geregelten Zustand zu beenden. Sie kann nur von jedem Bruchteilseigentümer einer bestimmten Wohnung oder eines Geschäftsraumes, beschränkt auf diesen Gegenstand, erhoben werden, sofern nicht die Ungeteiltheit absichtlich zum Dienst oder gemeinsamen Nutzen aller Eigentümer bestimmt worden ist.

#### **Artikel 5** [*Gründungsurkunde*]

In der Gründungsurkunde von Wohnungs- oder Geschäftseigentum wird neben der Immobilie als Ganzes jede einzelne Wohnung und jeder einzelne Geschäftsraum be-

---

<sup>5</sup> Aufgrund der Schlussbestimmung 1.2 des Gesetzes 8/2013 vom 26.06. 2013 wurde die frühere Regelung „durch einstimmigen Beschluss“ ersetzt durch „gemäß den Bestimmungen von Artikel 10 und 17 dieses Gesetzes“.

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 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

schrieben, denen eine fortlaufende Nummer zugeteilt wird. In der Beschreibung der Immobilie sind die in der Hypothekengesetzgebung geforderten Sachverhalte sowie die vorhandenen Dienste und Einrichtungen anzugeben. In der Beschreibung der einzelnen Wohnungen und Geschäftsräume werden deren Größe, Begrenzungen, die jeweiligen Stockwerke sowie dazugehörige Räume wie Garagen, Mansarden oder Keller angegeben.

In der gleichen Urkunde wird die Beteiligungsquote für jede Wohnung oder für jeden Geschäftsraum festgelegt, und zwar entweder durch Entscheidung des Alleineigentümers des Gebäudes bei Verkauf der Wohnungen, durch Beschluss aller bereits vorhandenen Eigentümer, durch Schiedsspruch oder durch gerichtliche Entscheidung. Grundlage für die Festsetzung der Quote sind die Nutzfläche der einzelnen Wohnung oder des Geschäftsraumes im Verhältnis zur Gesamtfläche der Immobilie, ihre Anordnung nach Innen oder Außen hin, ihre Lage und die vermutete Nutzung der Dienste oder des Gemeinschaftseigentums.

Der Gründungstitel kann ferner Regeln enthalten, die die Ausübung von Rechten und gesetzlich nicht verbotenen Bestimmungen begründen in Bezug auf den Gebrauch und Zweck des Gebäudes, der verschiedenen Wohnungen und Geschäftsräume, der Einrichtungen und Dienste, Kosten, Verwaltung und Leitung, Versicherungen, Instandhaltung und Reparaturen, wobei dies ein Privatstatut darstellt, das Dritte nicht beeinträchtigt, wenn es nicht im Grundbuch eingetragen ist.

Bei jeder Änderung des Eigentumstitels sind vorbehaltlich der Vorschriften für die Gültigkeit von Beschlüssen dieselben Anforderungen zu beachten wie bei der Begründung.

### **Artikel 6** [*Hausordnung*]

Um die Einzelheiten des Zusammenlebens und den zweckmäßigen Gebrauch der Gemeinschaftsdienste und -einrichtungen zu regeln, kann die Eigentümergemeinschaft im

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.

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

Rahmen des vorliegenden Gesetzes und der Satzung eine Hausordnung erlassen, die auch für jeden Eigentümer verbindlich ist, solange sie nicht in der für Verwaltungsbeschlüsse vorgesehenen Form geändert wird.

### **Artikel 7** [*Bauliche Veränderungen; Reparaturen; erlaubte Nutzung*]

1. Jeder Eigentümer darf in seiner Wohnung oder seinem Geschäftsraum die darin vorhandenen baulichen Bestandteile, Einrichtungen oder Anlagen verändern, wenn dadurch die Sicherheit des Gebäudes, seine Grundstruktur, sein äußeres Gesamtbild oder sein äußerer Zustand nicht beeinträchtigt oder verändert und die Rechte andere Eigentümer nicht verletzt werden; allerdings muss der Vertreter der Eigentümergemeinschaft über diese Bauarbeiten vorab unterrichtet werden.

Im übrigen Teil des Immobilie darf ein Eigentümer keinerlei Veränderungen vornehmen; wenn er die Notwendigkeit dringender Reparaturen feststellt, muss er dies unverzüglich dem Verwalter mitteilen.

2. Dem Eigentümer oder Bewohner der Wohnung oder des Geschäftsraumes ist es nicht gestattet, weder in diesen Räumen noch in dem restlichen Teil der Immobilie Tätigkeiten zu entfalten, die nach der Satzung verboten sind und dem Grundstück schaden oder gegen die allgemeinen Vorschriften über belästigende, gesundheitsschädliche, gefährliche oder unerlaubte Tätigkeiten verstoßen.

Der Vorsitzende der Eigentümergemeinschaft kann auf eigene Initiative oder auf Betreiben eines jeden Eigentümers oder Bewohners unter Androhung entsprechender gerichtlicher Maßnahmen die sofortige Einstellung der in diesem Absatz genannten verbotenen Tätigkeiten von demjenigen verlangen, der sie ausführt.

Bei Fortdauer der Störung darf der Vorsitzende nach vorheriger Ermächtigung

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:

durch eine hierzu ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlung gegen den Zuwiderhandelnden Unterlassungsklage einreichen, die - soweit es in diesem Artikel nicht ausdrücklich geregelt ist - als ordentliches Zivilverfahren geführt wird.

Nach Einreichung der Klage, der ein Nachweis über die Abmahnung des Zuwiderhandelnden und die Bescheinigung über den Beschluss der Eigentümerversammlung beizufügen sind, kann der Richter durch einstweilige Anordnung die sofortige Einstellung der verbotenen Handlung anordnen unter Hinweis auf die Strafbarkeit der Nichtbefolgung. Er kann gleichzeitig alle erforderlichen einstweiligen Maßnahmen anordnen, um die Rechtswirkung der Unterlassungsverfügung sicherzustellen. Die Klage ist gegen den Eigentümer und ggf. gegen den Bewohner der Wohnung oder des Geschäftsraums zu richten.

Wird der Klage stattgegeben, kann - je nach Schwere des Verstoßes und den der Eigentümergemeinschaft zugefügten Schäden - außer der endgültigen Unterlassung hinsichtlich der verbotenen Tätigkeit und der gebotenen Entschädigungsleistung auch der Entzug des Nutzungsrechts an der Wohnung oder dem Geschäftsraum für einen Zeitraum von nicht mehr als 3 Jahren angeordnet werden. Ist die zuwiderhandelnde Person nicht der Eigentümer, kann durch Urteil das endgültige Erlöschen seiner gesamten Rechte in Bezug auf die Wohnung oder den Geschäftsraum festgestellt sowie deren bzw. dessen sofortige Räumung angeordnet werden.

## **Artikel 8**<sup>6</sup> (weggefallen)

### **Artikel 9** [Pflichten der Eigentümer]

1. Die Pflichten eines jeden Eigentümers sind:

---

<sup>6</sup> Gemäß der einzigen Aufhebungsbestimmung Absatz 1 des Gesetzes 8/2013 v. 26. Juni 2013 wurde Artikel 8 aufgehoben.

- |  |  |
|--|--|
| <p>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.</p>   | <p>a) die allgemeinen Einrichtungen der Eigentümergeinschaft und das Gemeinschaftseigentum zu beachten, unabhängig davon, ob diese im allgemeinen Gebrauch oder in Sondernutzung einzelner Eigentümer stehen oder ob sich diese innerhalb oder außerhalb seiner Wohnung bzw. seines Geschäftsraumes befinden, wobei sie stets angemessen zu nutzen und Beschädigungen zu vermeiden sind;</p>   |
| <p>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, resarcido los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.</p>   | <p>b) die eigene Wohnung oder den Geschäftsraum wie auch die der Sondernutzung unterliegenden Einrichtungen sind in einem guten Zustand zu erhalten, ohne dass die Eigentümergeinschaft oder andere Eigentümer beeinträchtigt werden. Schäden, die durch Unachtsamkeit verursacht werden oder durch Personen, für die der Eigentümer einzustehen hat, sind von diesem zu ersetzen;</p>   |
| <p>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.</p> | <p>c) in seiner Wohnung oder seinem Geschäftsraum Reparaturen zu dulden, die für den Betrieb der Immobilie notwendig sind sowie unerlässliche Dienstbarkeiten für die Durchführung von Bauarbeiten, Maßnahmen oder die Einrichtung von Gemeinschaftsdiensten zu gestatten, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes ausgeführt oder beschlossen werden,<sup>7</sup> wobei er gegenüber der Eigentümergeinschaft einen Anspruch auf Schadenersatz für verursachte Schäden und Beeinträchtigungen hat;</p> |
| <p>d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.</p>  | <p>d) den Zutritt zu seiner Wohnung oder seinem Geschäftsraum für die in den drei vorhergehenden Absätzen vorgesehenen Zwecke zu gestatten;</p>  |
| <p>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</p>   | <p>e) sich gemäß der Beteiligungsquote, die in der Gründungsurkunde oder besonders festgesetzt wurde, an den allgemeinen Kosten für die angemessene Unterhaltung der Immobilie, ihren Diensten, Belastungen und solchen Verpflichtungen zu be-</p>   |

---

<sup>7</sup> Absatz 1, Buchstaben c), e) und f) und Absatz 2 werden durch die Schlussbestimmung 1.3 des Gesetzes 8/2013 v. 26. Juni 2013 geändert.

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 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

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

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en

teiligen, die nicht einzelnen Eigentümern gesondert zugerechnet werden können;

Forderungen der Gemeinschaft, die sich aus der Verpflichtung zur Beteiligung an den allgemeinen Kosten gemäß den zurechenbaren Quoten für das laufende Jahr sowie den drei vorhergehenden Jahren ergeben, sind im Sinne des Artikels 1923 spanisches Zivilgesetzbuch vorbechtigt und haben hinsichtlich ihrer Erfüllung Vorrang vor den Forderungen gemäß Absatz 3, 4 und 5 dieser Vorschrift, unbeschadet des Vorrangs von Arbeitsentgeltforderungen, der in der konsolidierten Fassung des Gesetzes über das Arbeitnehmerstatut, genehmigt durch das Königliche Gesetzesgebungsdekret 1/1995 vom 24. März 1995, festgelegt ist.<sup>8</sup>

Der Erwerber einer Wohnung oder eines Geschäftsraums in einer Eigentumsanlage, auch mit entsprechender Eintragung des Eigentumstitels im Grundbuch, haftet mit seiner erworbenen Immobilie gegenüber der Gemeinschaft für die geschuldeten Beträge der Gemeinschaftskosten der vorherigen Eigentümer bis zur Höhe der aufgelaufenen Beträge in dem Jahr des Erwerbs und den drei vorhergehenden Kalenderjahren.<sup>9</sup> Die Wohnung oder der Geschäftsraum haftet gesetzlich für die Erfüllung dieser Verpflichtungen.

In der öffentlichen Urkunde, mit der die Wohnung oder der Geschäftsraum gleich aus welchem Rechtsgrund übertragen wird, hat der Übertragende zu erklären, dass er seine Zahlungsverpflichtungen hinsichtlich der allgemeinen Kosten der Eigentümergemeinschaft erfüllt hat bzw. in welcher Höhe er diese Kosten schuldet. Der Übertragende muß zu diesem Zeitpunkt eine mit seiner Erklärung übereinstimmende Bescheinigung über den Stand der Schulden gegenüber der Gemeinschaft vorlegen; ohne diese Bescheinigung kann die öffentliche Urkunde

---

<sup>8</sup> Geändert durch Schlussbestimmung 1.3 des Gesetzes 8/2013 vom 26. Juni 2013.

<sup>9</sup> Der Zeitraum wird von einem auf drei Jahre erhöht.

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 y, en su caso, para las obras de rehabilitación.

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 5 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 de los daños causados.
- h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su

nicht protokolliert werden, es sei denn, der Übertragende wird von dem Erwerber ausdrücklich von dieser Verpflichtung freigestellt. Die Bescheinigung ist vom Sekretär der Eigentümergemeinschaft innerhalb einer Frist von maximal sieben Kalendertagen auszustellen und vom Vorsitzenden gegenzuzeichnen; beide haften bei Verschulden oder Fahrlässigkeit für die Richtigkeit der in der Bescheinigung enthaltenen Daten sowie für Schäden, die sich aus einer verspäteten Ausstellung ergeben können;

- f) sich gemäß seiner entsprechenden Beteiligungsquote an der Ausstattung des Rücklagenfonds zu beteiligen, der in der Eigentümergemeinschaft besteht, um die Kosten für Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an der Liegenschaft und gegebenenfalls für Sanierungsmaßnahmen<sup>10</sup> zu tragen.

Der Rücklagenfonds, dessen Inhaber für alle Wirkungen die Eigentümergemeinschaft ist, ist mit einem Betrag auszustatten, der in keinem Fall weniger als 5% des letzten ordentlichen Wirtschaftsplans betragen darf.

Die Gemeinschaft kann zu Lasten des Rücklagenfonds eine Versicherung zur Deckung von Schäden an der Liegenschaft oder auch einen ständigen Wartungsvertrag für die Immobilie und ihre allgemeinen Einrichtungen abschließen;

- g) die gebotene Sorgfalt beim Gebrauch der Immobilie und in den Beziehungen zu den übrigen Eigentümern einzuhalten und diesen gegenüber für Verstöße und verursachte Schäden einzustehen;
- h) dem amtierenden Sekretär der Gemeinschaft eine Zustellungsanschrift in Spanien für Ladungen und Zustellungen jegli-

---

<sup>10</sup> Eingefügt „Sanierungsmaßnahmen“ gemäß der Schlussbestimmung 1.3 des Gesetzes 8/2013 vom 26. Juni 2013.

recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

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

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

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

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

cher Art bezüglich der Gemeinschaft mitzuteilen, und zwar in der Form, dass über den Empfang Gewissheit besteht. In Ermangelung dieser Mitteilung gilt die der Gemeinschaft zugehörige Wohnung oder der Geschäftsraum als Anschrift für Ladungen und Zustellungen, wobei die Übergabe an den Bewohner unter dieser Anschrift als rechtswirksam gilt.

Ist eine versuchte Ladung oder Zustellung an dem im vorherigen Absatz genannten Ort nicht möglich, gilt sie durch einen entsprechenden Aushang an der Anschlagtafel der Gemeinschaft oder an einem sichtbaren Ort, der zu diesem Zweck allgemein üblich ist, als durchgeführt, wobei ausdrücklich das Datum und die Gründe anzugeben sind, weshalb diese Art der Zustellung erfolgt. Der Aushang muss von dem Sekretär der Eigentümergemeinschaft unterzeichnet sein und den Genehmigungsvermerk des Vorsitzenden enthalten. Die auf diese Weise erfolgte Zustellung wird binnen einer Frist von drei Kalendertagen rechtswirksam;

- i) dem amtierenden Sekretär der Gemeinschaft den Eigentümerwechsel einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes in der Form mitzuteilen, dass über den Empfang Gewissheit besteht.

Wer diese Verpflichtung nicht einhält, haftet weiterhin gegenüber der Eigentümergemeinschaft gesamtschuldnerisch mit dem neuen Eigentümer für die Schulden, die nach der Übertragung anfallen, unbeschadet des Rechts, den neuen Eigentümer in Regress zu nehmen.

Die Bestimmungen des vorherigen Absatzes finden keine Anwendung, wenn ein in Artikel 13 bestimmtes Organ der Gemeinschaft von dem Eigentümerwechsel der Wohnung oder des Geschäftsraums durch jedwede andere Art und Weise oder durch entsprechende Handlungen des neuen Eigentümers Kenntnis erhalten hat oder auch wenn die Übertragung als offenkundig anzusehen ist.

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

2. Für die Anwendung der im vorherigen Absatz enthaltenen Regeln gelten als allgemeine Kosten solche, die nicht einer oder mehreren Wohnungen oder Geschäftsräumen zuzurechnen sind, wobei die Nichtanspruchnahme einer Dienstleistung nicht von den entsprechenden Verpflichtungen freistellt, unbeschadet der Regelung in Artikel 17 Abs. 4<sup>11</sup> dieses Gesetzes.

### **Artikel 10** [*Unterhaltungspflicht*]

1. Die folgenden Maßnahmen sind rechtsverbindlich und bedürfen keines vorherigen Beschlusses durch die Eigentümerversammlung, unabhängig davon, ob sie zur Änderung der Gründungsurkunde oder Satzung führen oder nicht und von der öffentlichen Verwaltung auferlegt oder auf Antrag der Eigentümer verlangt werden:

a) Arbeiten und Baumaßnahmen, die für die angemessene Instandhaltung und Erfüllung der Pflicht zur Erhaltung der Immobilie und ihrer Gemeinschaftsdienste und -anlagen notwendig sind, einschließlich erforderlicher Arbeiten zur Erfüllung der grundlegenden Anforderungen an die Sicherheit, Bewohnbarkeit und allgemeine Barrierefreiheit sowie den Zustand der Ornamente und alle anderen Arbeiten, die sich aus verwaltungsmäßigen Auflagen zur gesetzlichen Erhaltungspflicht ergeben;

b) Bauarbeiten und Maßnahmen, die für angemessene Vorkehrungen der allgemeinen Barrierefreiheit erforderlich sind, und in jedem Fall Maßnahmen, die auf Antrag der Eigentümer verlangt werden, in deren Wohnung oder Geschäftslokal Personen mit Behinderungen oder Personen im Alter von mehr als 70 Jahren leben, arbeiten oder freiwillige Dienste leisten, um diesen eine für ihre Belange angemessene Nutzung der Gemeinschaftsanlagen zu gewährleisten; sowie ferner die Errichtung von Rampen, Aufzügen oder anderen mechanischen oder elektronischen Vorrichtungen, die die Orien-

---

<sup>11</sup> In der früheren Fassung: Artikel 11.2 des Gesetzes.

repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

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

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

tierung oder Verbindung nach außen erleichtern, sofern der hierfür jährlich anfallende Betrag nach Abzug von Subventionen oder öffentlichen Hilfen zwölf gewöhnliche Monatszahlungen der Gemeinschaftskosten nicht übersteigt; der rechtsverbindliche Charakter dieser Baumaßnahmen wird nicht dadurch aufgehoben, dass der Rest der Kosten, der die genannten Monatszahlungen übersteigt, etwa von denjenigen übernommen wird, die die Maßnahme gefordert haben;

c) die Belegung von Gemeinschaftsanlagen des Gebäudes oder der privaten Immobilienkomplexe während der Zeit, in der die unter den vorgenannten Buchstaben aufgeführten Bauarbeiten andauern;

d) die Errichtung neuer Stockwerke und jede anderweitige Veränderung der Struktur oder Bauart des Gebäudes oder der Gemeinschaftsanlagen sowie die Errichtung eines Immobilienkomplexes, wie es in Artikel 17 Abs. 4 der konsolidierten Fassung des Bodengesetzes [*Ley de Suelo*], genehmigt durch das Königliche Gesetzgebungsdekret 2/2008 vom 20. Juni, vorgesehen ist und die aufgrund dessen, dass die Immobilie in den Anwendungsbereich für Sanierung, Erneuerung und Renovierung von städtischen Gebieten fällt, vorgeschrieben sind;

e) die Teilung von Wohnungen oder Geschäftsräumen und deren Nebenräume zur Bildung weiterer kleinerer und unabhängiger Einheiten, die Vergrößerung ihrer Flächen durch Zusammenlegung anderer angrenzender Einheiten des gleichen Gebäudes oder ihre Verkleinerung durch Abtrennung eines Teilstücks, die auf Wunsch und auf Antrag ihrer Eigentümer durchgeführt werden, wenn diese Maßnahmen aufgrund dessen, dass die Immobilie unter den Anwendungsbereich für Sanierung, Erneuerung und Renovierung von städtischen Gebieten fällt, möglich sind.

2. Unter Berücksichtigung der Notwendigkeit oder Verbindlichkeit der in den Buchstaben a) bis d) des vorstehenden Absatzes aufgeführten Maßnahmen ist

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

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

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

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:

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

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

wie folgt zu verfahren:

a) die Kosten werden von den Eigentümern der Gemeinschaft oder des Zusammenschlusses der Gemeinschaften getragen, wobei sich der Beschluss der Eigentümersammlung auf die Verteilung der entsprechenden Umlage und die Festlegung der Zahlungsbedingungen beschränkt.

b) Eigentümer, die sich der Vollziehung der Anordnungen der zuständigen Behörde ungerechtfertigterweise widersetzen oder diese hinauszögern, haften persönlich für die Sanktionen, die im Verwaltungsverfahren verhängt werden können.

c) hinsichtlich der Wohnungen und Geschäftsräume unterliegen die Kosten der Durchführung dieser Bauarbeiten oder Maßnahmen haftungsmäßig den gleichen Bedingungen, wie sie in Artikel 9 für allgemeine Kosten festgelegt sind.

3. Folgende Handlungen erfordern in jedem Fall eine behördliche Genehmigung:

a) die Errichtung und Änderung eines Immobilienkomplexes im Sinne von Artikel 17 Abs. 6 der konsolidierte Fassung des Bodengesetzes, genehmigt durch das Königliche Gesetzgebungsdekret 2/2008 vom 20. Juni 2008, unter den gleichen Bedingungen;

b) soweit dies nach vorheriger Zustimmung von drei Fünftel aller Eigentümer, die zugleich drei Fünftel der Beteiligungsquoten vertreten, beantragt wurde: die Teilung der Wohnungen oder Geschäftsräume und deren Nebengebäude, um weitere kleinere und unabhängige Einheiten zu bilden; die Vergrößerung ihrer Flächen durch Zusammenlegung anderer angrenzender Einheiten des gleichen Gebäudes oder ihre Verkleinerung durch Abtrennung eines Teilstücks; die Errichtung neuer Stockwerke und jede anderweitige Veränderung der Struktur oder Bauart des Gebäudes, einschließlich der Abdichtung von Terrassen und die Änderung der

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.

Gebäudehülle zur Verbesserung der Energieeffizienz oder der Gemeinschaftsanlagen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, auf die Artikel 17 Abs. 6 der konsolidierten Fassung des Bodengesetzes, genehmigt durch das Königliche Gesetzgebungsdekret 2/2008 vom 20. Juni 2008, hinweist.

In diesen Fällen muss die Zustimmung der betroffenen Eigentümer vorliegen und die Eigentümerversammlung hat im gemeinsamen Einvernehmen mit den Betroffenen und mit der Mehrheit von drei Fünftel aller Eigentümer die Entschädigung für anfallende Schäden festzulegen. Die Festsetzung der neuen Beteiligungsquoten sowie die Bestimmung der Art der durchzuführenden Baumaßnahmen erfordern im Falle von Meinungsverschiedenheiten einen entsprechenden Beschluss durch die Eigentümerversammlung mit gleicher Mehrheit. Die Betroffenen können diesbezüglich auch ein Schiedsverfahren oder die Erstellung eines Gutachtens zu den gesetzlich festgelegten Bedingungen beantragen.<sup>12</sup>

**Artikel 11**<sup>13</sup> (weggefallen)

**Artikel 12**<sup>14</sup> (weggefallen)

**Artikel 13** [*Organe der Eigentümergemeinschaft; Aufgaben des Vorsitzenden, des Sekretärs und des Verwalters*]

1. Die Leitungsorgane der Eigentümergemeinschaft sind:

- a) die Eigentümerversammlung;
- b) der Vorsitzende und gegebenenfalls die stellvertretenden Vorsitzenden;
- c) der Sekretär;
- d) der Verwalter.

---

<sup>12</sup> Artikel 10 geändert durch die Schlussbestimmung 1.4 des Gesetzes 8/2013 vom 26. Juni 2013

<sup>13</sup> Artikel 11 wurde durch die 1. Aufhebungsbestimmung des Gesetzes 8/2013 aufgehoben.

<sup>14</sup> Artikel 12 wurde durch die 1. Aufhebungsbestimmung des Gesetzes 8/2013 aufgehoben.

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

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

Igualmente podrá 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.

In der Satzung oder durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümersammlung können weitere Leitungsorgane der Gemeinschaft bestimmt werden, ohne dass dies für Dritte eine Beeinträchtigung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten beinhaltet, die den vorgenannten Organen durch dieses Gesetz übertragen werden.

2. Der Vorsitzende wird aus den Reihen der Eigentümer durch Wahl oder hilfsweise durch ein Rotations- oder Lossystem bestimmt. Die Ernennung ist verbindlich, wenngleich der ernannte Eigentümer innerhalb eines Monats nach seinem Amtsantritt unter Angabe entsprechender Gründe gerichtlich seine Abberufung verlangen kann. Der Richter entscheidet formlos nach dem in Artikel 17 Abs. 3 vorgesehenen Verfahren und benennt in derselben Entscheidung denjenigen Eigentümer, der ggf. das Amt des Vorsitzenden zu vertreten hat, bis innerhalb der in der Gerichtsentscheidung festgelegten Frist eine neue Bestellung erfolgt.

Das Gericht kann ebenso angerufen werden, wenn es für die Versammlung aus gleich welchem Grund nicht möglich sein sollte, einen Vorsitzenden der Eigentümergemeinschaft zu bestellen.

3. Dem Vorsitzenden obliegt Kraft Gesetz die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Gemeinschaft in allen sie betreffenden Angelegenheiten.
4. Das Bestehen des Amtes von stellvertretenden Vorsitzenden ist fakultativ. Ihre Ernennung erfolgt nach demselben Verfahren wie für die Bestellung des Vorsitzenden.

Der oder die stellvertretenden Vorsitzenden vertreten gemäß ihrer Rangfolge den Vorsitzenden bei dessen Abwesenheit, Verhinderung oder im Falle der Vakanz und unterstützen ihn bei der Ausübung seiner Aufgaben nach den von der Eigentümersammlung festgelegten Bedingungen.

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

5. Die Aufgaben des Sekretärs und des Verwalters werden vom Vorsitzenden der Gemeinschaft wahrgenommen, es sei denn, die Satzung oder die Eigentümerversammlung bestimmen durch Mehrheitsbeschluss, dass die Besetzung dieser Ämter getrennt vom Amt des Vorsitzenden erfolgen soll.

6. Die Ämter des Sekretärs und des Verwalters können einer Person allein übertragen oder auch unabhängig voneinander bestellt werden.

Das Amt des Verwalters und gegebenenfalls das des ‚Verwalters und Sekretärs‘ kann von jedem Eigentümer sowie von natürlichen Personen mit ausreichender beruflicher Qualifikation und gesetzlicher Anerkennung für die Wahrnehmung dieser Aufgaben ausgeübt werden. Gleichfalls können diese Ämter auch auf Gesellschaften und andere juristische Personen nach den in der Rechtsordnung vorgesehenen Bedingungen übergehen.

7. Soweit in der Satzung der Eigentümergemeinschaft nichts Gegenteiliges bestimmt ist, werden die Leitungsorgane für einen Zeitraum von einem Jahr bestellt.

Die ernannten Organe können vor Ablauf ihrer Amtszeit durch Beschluss einer außerordentlich einberufenen Eigentümerversammlung ihres Amtes enthoben werden.

8. Wenn die Anzahl der Wohnungs- bzw. Geschäftsräumeigentümer in einem Gebäude nicht mehr als vier beträgt, können diese für sich eine Verwaltung nach Artikel 398 spanisches Zivilgesetzbuch wählen, sofern dies ausdrücklich in der Satzung festgelegt ist.

#### **Artikel 14** *[Aufgaben der Eigentümerversammlung]*

Die Eigentümerversammlung hat die folgenden Aufgaben:

a) die Personen zu ernennen und abuberu-

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

- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).
- 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

fen, welche die im vorstehenden Artikel genannten Ämter ausüben sowie über die Beschwerden zu entscheiden, die von den Wohnungs- bzw. Geschäftsraumeigentümern gegen deren Maßnahmen vorgebracht werden;

- b) den Haushaltsplan über die voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen sowie die entsprechenden Rechnungsabschlüsse zu genehmigen;
- c) Kostenvoranschläge und die Durchführung sämtlicher ordentlicher oder außerordentlicher Reparaturarbeiten an der Liegenschaft zu genehmigen und über die vom Verwalter gemäß Artikel 20 c) getroffenen Sofortmaßnahmen unterrichtet zu werden;
- d) die Satzung zu genehmigen oder zu ändern und die Hausordnung zu beschließen;
- e) sich mit den sonstigen Angelegenheiten, die für die Gemeinschaft von allgemeinem Interesse sind, zu befassen und darüber zu entscheiden sowie notwendige oder zweckmäßige Maßnahmen zur Verbesserung der Gemeinschaftsdienste zu beschließen.

### **Artikel 15** [*Teilnahmeberechtigung für die Eigentümerversammlung*]

1. Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung erfolgt entweder persönlich oder durch einen gesetzlichen oder gewillkürten Vertreter, wobei zur Legitimation ein vom Eigentümer unterzeichnetes Schreiben ausreichend ist.

Gehört eine Wohnung oder ein Geschäftsraum „ungeteilt“ mehreren Eigentümern, so benennen diese einen Vertreter zur Teilnahme und Abstimmung in den Versammlungen.

Befindet sich eine Wohnung oder ein Geschäftsraum im Nießbrauch, so steht die Teilnahme und das Stimmrecht dem Eigen-

contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.

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

### **Artículo 16**

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

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

tümer zu, der - sofern keine gegenteilige Erklärung vorliegt - von dem Nießbrauchsberechtigten vertreten wird, wobei für Beschlüsse nach Artikel 17, erste Vorschrift oder bei außerordentlichen Baumaßnahmen und Verbesserungen eine ausdrückliche Bevollmächtigung erfolgen muss.

2. Eigentümer, die zu Beginn der Versammlung nicht vollständig ihren bestehenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nachgekommen sind und diese auch nicht gerichtlich angefochten haben oder die geschuldete Summe nicht gerichtlich oder notariell hinterlegt haben, können an den Beratungen teilnehmen, haben jedoch kein Stimmrecht. In dem Versammlungsprotokoll sind die des Stimmrechts enthobenen Eigentümer aufzuführen; ihre Person und Beteiligungsquote an der Gemeinschaft sind bei den in diesem Gesetz geforderten Mehrheiten nicht mitzuberechnen.

### **Artikel 16** [*Zusammentreten und Einberufung der Eigentümerversammlung*]

1. Die Eigentümerversammlung tritt mindestens einmal jährlich zusammen, um den Wirtschaftsplan und die Rechnungsabschlüsse zu genehmigen; ansonsten tritt sie zusammen, wenn der Vorsitzende dies für zweckmäßig erachtet oder wenn ein Viertel der Eigentümer bzw. eine Anzahl von Eigentümern, die mindestens 25 % der Beteiligungsquoten vertreten, dies verlangt.

2. Die Einberufung erfolgt durch den Vorsitzenden und - falls dieser verhindert ist - durch die Initiatoren der Versammlung unter Angabe der zu behandelnden Angelegenheiten sowie des Ortes, einschließlich Datum und Uhrzeit, an dem die Eigentümerversammlung in erster oder ggf. in zweiter Einberufung abgehalten wird; die Einladungen erfolgen in der in Artikel 9 bestimmten Form. Das Einberufungsschreiben enthält eine Aufstellung derjenigen Eigentümer, die ihre bestehenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nicht erfüllt haben, sowie den Hinweis auf die Entzie-

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

Si a la reunión de la Junta no 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**

lung des Stimmrechts, wenn die in Artikel 15 Abs. 2 vorgesehenen Voraussetzungen vorliegen.

Jeder Eigentümer kann beantragen, dass die Eigentümerversammlung über jedwedes Thema, das für die Eigentümergemeinschaft von Interesse ist, berät und entscheidet; zu diesem Zweck hat er ein Schreiben an den Vorsitzenden zu richten, in dem er die gewünschten zu behandelnden Angelegenheiten einzelnen aufführt, welche der Vorsitzende dann in die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung aufnimmt.

Nimmt an der Versammlung in erster Einberufung nicht die Mehrheit der Eigentümer teil, die zugleich die Mehrheit der Beteiligungsquoten vertreten, erfolgt eine zweite Einberufung der Versammlung, die nicht mehr dem "Quorum" unterliegt.

Die Eigentümerversammlung tritt in zweiter Einberufung an dem Ort, Tag und der Uhrzeit zusammen, die in der ersten Einladung angegeben sind. Sie kann am selben Tag abgehalten werden, wenn nach dem ersten Termin eine halbe Stunde vergangen ist. Andernfalls wird die Versammlung gemäß den in diesem Artikel bestimmten Voraussetzungen erneut einberufen, und zwar innerhalb der acht auf die nicht abgehaltene Versammlung folgenden Kalendertage, wobei in diesem Falle die Einladungen mindestens drei Tage vorab zu versenden sind.

3. Die Einladung zur ordentlichen Jahresversammlung erfolgt mit einem Vorlauf von mindestens sechs Tagen und für außerordentliche Versammlungen so rechtzeitig, dass alle Betroffenen hiervon unterrichtet werden können. Die Versammlung kann auch ohne Einberufung durch den Vorsitzenden rechtswirksam stattfinden, wenn sämtliche Eigentümer teilnehmen und dies so bestimmen.

### **Artikel 17**<sup>15</sup> [*Beschlussfassung; erforderliche Mehrheiten*]

---

<sup>15</sup> Geändert durch die 1. Schlussbestimmung Abs. 5 des Gesetzes 8/2013 vom 26.06.2013.

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

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

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las 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

Die Beschlüsse der Eigentümer unterliegen den folgenden Regelungen:

1. Die Errichtung einer gemeinschaftlichen Infrastruktur für den Zugang zu Telekommunikationsdienstleistungen, die im Königlichen Gesetzesdekret 1/1998 vom 27. Februar 1998 geregelt sind, sowie die Anpassung bereits bestehender Systeme und die Errichtung von gemeinsamen oder privaten Systemen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch die notwendige Infrastruktur für den Zugang zu neuen gemeinschaftlichen Energieversorgungseinrichtungen kann auf Antrag eines jeden Eigentümers von einem Drittel der Mitglieder der Gemeinschaft, die zugleich ein Drittel der Beteiligungsquoten vertreten, beschlossen werden.

Die Gemeinschaft darf weder die Kosten der Einrichtung oder Anpassung der genannten gemeinschaftlichen Infrastrukturen noch die entstehenden Kosten für die spätere Unterhaltung und Wartung auf diejenigen Eigentümer umlegen, die in der Versammlung dem Beschluss nicht ausdrücklich zugestimmt haben. Falls diese Eigentümer jedoch zu einem späteren Zeitpunkt den Zugang zu den Telekommunikationsdiensten oder der Energieversorgung beantragen, und dies eine Nutzung der neuen Infrastrukturen oder der an bereits bestehenden Einrichtungen vorgenommenen Anpassungen beinhaltet, kann ihnen dies genehmigt werden, sofern sie die Kosten entrichten, die seinerzeit auf sie entfallen wären, wobei der Betrag unter Hinzurechnung der jeweiligen gesetzlichen Zinsen angepasst wird.

Ungeachtet der Bestimmungen in dem vorhergehenden Absatz hinsichtlich der Kosten für die Erhaltung und Instandhaltung gilt die neu errichtete Infrastruktur für die in diesem Gesetz festgelegten Wirkungen als Gemeinschaftseigentum.

2. Unbeschadet der Bestimmungen in Artikel 10 Absatz 1 b) ist für die Durchführung von Baumaßnahmen oder die Errichtung neuer Gemeinschaftsdienste zur

supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

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

3. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

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

Beseitigung baulicher Barrieren, die den Zugang oder die Mobilität von Personen mit Behinderungen erschweren, und in jedem Fall für die Errichtung von Aufzügen, auch wenn diese Maßnahmen eine Änderung der Gründungsurkunde oder Satzung beinhalten, die Stimmenmehrheit der Eigentümer erforderlich, die zugleich die Mehrheit der Beteiligungsquoten vertreten.

Werden Beschlüsse für die Durchführung von Baumaßnahmen zur Barrierefreiheit rechtswirksam gefasst, ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, die Kosten zu tragen, auch wenn der jährlich umgelegte Betrag zwölf Monatszahlungen der Gemeinschaftskosten übersteigt.

3. Die Einrichtung oder Abschaffung von Pförtner-, Hausmeister- und Wachdiensten oder anderen gemeinschaftlichen Dienstleistungen von allgemeinem Interesse, unabhängig davon, ob dies eine Änderung der Gründungsurkunde oder Satzung bedeutet oder nicht, bedarf einer Zustimmung von drei Fünftel der Eigentümer, die zugleich drei Fünftel der Beteiligungsquoten vertreten.

Die gleiche Regelung findet Anwendung auf die Vermietung von Gemeinschaftseigentum, dem in der Immobilie keine besondere Nutzung zugeteilt ist, sowie auf die Errichtung oder Beseitigung von Anlagen oder Systemen, die nicht in Absatz 1 aufgeführt sind und die Verbesserung der Energie- oder Wassernutzungseffizienz der Immobilie zum Ziel haben. Im letztgenannten Fall sind die im Einklang mit dieser Vorschrift rechtswirksam gefassten Beschlüsse für alle Eigentümer verbindlich. Werden die Anlagen oder Systeme jedoch privat genutzt, reicht für die Beschlussfassung die Zustimmung von einem Drittel der Eigentümer der Gemeinschaft, die zugleich ein Drittel der Beteiligungsquoten vertreten; in dem Fall findet das in dem besagten Absatz festgelegte Kostenumlageverfahren Anwendung.

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

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

5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, solo 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

4. Kein Eigentümer kann neue Einrichtungen, Dienste oder Verbesserungen verlangen, die nicht für die angemessenen Erhaltung, Bewohnbarkeit, Sicherheit und Barrierefreiheit der Immobilie gemäß ihrer Beschaffenheit und Eigenschaften erforderlich sind.

Wenn dennoch mit einer Zustimmung von drei Fünfteln aller Eigentümer, die zugleich drei Fünftel der Beteiligungsquoten vertreten, rechtswirksame Beschlüsse gefasst werden, um Erneuerungen, neue Einrichtungen, Dienste oder Verbesserungen durchzuführen, die nicht für die angemessene Erhaltung, Bewohnbarkeit, Sicherheit und Barrierefreiheit der Immobilie erforderlich sind, nicht verlangt werden können und deren Quote an der Einrichtung den Betrag von drei Monatszahlungen der Gemeinschaftskosten übersteigt, so ist dies für den Eigentümer, der nicht zugestimmt hat, weder bindend noch ändert sich dadurch seine Beteiligungsquote, auch dann nicht, wenn ihm die Verbesserung oder der Vorteil nicht vorenthalten werden kann. Wenn der andersstimmende Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt an den Vorteilen der Erneuerungen teilnehmen will, muss er für die Durchführung und Instandhaltung seinen Anteil der Kosten zahlen, die dann unter Anrechnung der gesetzlichen Zinsen entsprechend angepasst werden.

Es können keine Erneuerungen durchgeführt werden, die einen Teil des Gebäudes für den Gebrauch und Nutzen eines Eigentümers unbrauchbar machen, sofern nicht dessen ausdrückliche Zustimmung vorliegt.

5. Die Errichtung einer Ladestation für privat genutzte Elektrofahrzeuge auf dem Parkplatz des Gebäudes, bedarf lediglich der vorherigen Mitteilung an die Eigentümergemeinschaft, sofern die Ladestation sich auf einem Einzelstellplatz befindet. Die Kosten dieser Anlage und der Stromverbrauch werden vollständig von

interesados directos en la misma.

6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.
7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

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

dem oder den direkten Nutzern getragen.

6. Beschlüsse, die nicht ausdrücklich in diesem Artikel geregelt sind und die Genehmigung oder Änderung der Vorschriften in der Gründungsurkunde des Wohnungseigentums oder der Gemeinschaftssatzung beinhalten, erfordern für ihre Wirksamkeit die Einstimmigkeit aller Eigentümer, die zugleich die gesamten Beteiligungsquoten vertreten.
7. Für die Wirksamkeit der übrigen Beschlüsse genügt die Stimmenmehrheit der Gesamtzahl der Eigentümer, die wiederum die Mehrheit der Beteiligungsquoten vertreten. In zweiter Einberufung sind die Beschlüsse rechtswirksam, die von der Mehrheit der Teilnehmer gefasst werden, sofern diese Mehrheit wiederum mehr als die Hälfte des Wertes der anwesenden Beteiligungsquoten vertritt.

Wenn durch die in den vorhergehenden Absätzen festgelegten Verfahren keine Mehrheit erreicht werden kann, entscheidet ein Richter auf Antrag der Partei, wenn sie dies in dem nach der zweiten Eigentümerversammlung folgenden Monat begehrt. Nach Ladung und Anhörung der widerstreitenden Parteien hat der Richter innerhalb von zwanzig Tagen, gerechnet ab dem Antrag, nach billigem Ermessen zu entscheiden, ebenso über die Zahlung der Kosten.

8. Vorbehaltlich der Fälle, in denen ausdrücklich vorgesehen ist, dass die Kosten der Dienste nicht auf jene Eigentümer umgelegt werden können, die in der Versammlung dem Beschluss nicht ausdrücklich zugestimmt haben, oder in den Fällen, in denen die Änderung oder der Umbau zur privaten Nutzung Einzelner erfolgt, werden die Stimmen der Eigentümer als Jastimmen gezählt, die trotz ordnungsgemäßer Ladung zur Versammlung nicht erschienen sind und die, nachdem sie von dem durch die anwesenden Eigentümer gefassten Beschluss gemäß dem in Artikel 9 festgelegten Verfahren

quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

9. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.
10. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.
11. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

### **Artículo 18**

1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
  - b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
  - c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.
2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que

in Kenntnis gesetzt worden sind, nicht innerhalb einer Frist von 30 Kalendertagen dem Sekretär der Eigentümergemeinschaft ihre Ablehnung in einer Weise mitteilen, die eine Empfangsbestätigung ermöglicht.

9. Die gemäß den Bestimmungen dieses Artikels rechtswirksam gefassten Beschlüsse sind für alle Eigentümer verbindlich.
10. Im Falle von Unstimmigkeiten über die Art der durchzuführenden Baumaßnahmen entscheidet die Eigentümerversammlung über das Vorgehen. Die Betroffenen können auch ein Schiedsverfahren oder ein technisches Gutachten nach den gesetzlich festgelegten Bedingungen beantragen.
11. Die Umlagen für die Zahlung der an der Immobilie durchgeführten oder durchzuführenden Verbesserungen tragen diejenigen, die im Zeitpunkt der Fälligkeit der aufgrund der Verbesserungen anfallenden Beträge Eigentümer sind.

### **Artikel 18** [*Anfechtung von Beschlüssen*]

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung sind nach den Bestimmungen des allgemeinen Prozessrechts in den folgenden Fällen gerichtlich anfechtbar:
  - a) wenn sie gesetzwidrig sind oder gegen die Satzung der Eigentümergemeinschaft verstoßen;
  - b) wenn sie zugunsten eines oder mehrerer Eigentümer die Interessen der Gemeinschaft erheblich verletzen;
  - c) wenn sie einen erheblichen Schaden für einen Eigentümer darstellen, der rechtlich nicht verpflichtet ist, diesen zu tragen, oder wenn der Beschluss rechtsmissbräuchlich gefasst wurde.
2. Zur Anfechtung dieser Beschlüsse sind diejenigen Eigentümer berechtigt, die in der Versammlung ihre Stimme mit Vorbehalt abgegeben haben, die Eigentümer,

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

die aus gleich welchem Grund abwesend waren, sowie diejenigen, denen das Stimmrecht unrechtmäßigerweise entzogen worden ist. Um die Beschlüsse der Versammlung anfechten zu können, muss der Eigentümer sämtliche fälligen Zahlungen gegenüber der Gemeinschaft geleistet oder diese zuvor gerichtlich hinterlegt haben. Diese Vorschrift findet keine Anwendung auf die Anfechtung von Beschlüssen der Versammlung hinsichtlich der Festsetzung oder Änderung der Beteiligungsquoten unter den Eigentümern gemäß Artikel 9.

3. Der Anfechtungsanspruch erlischt drei Monate nach Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung, es sei denn, es handelt sich um gesetz- oder satzungswidrige Handlungen; in diesem Falle erlischt der Anfechtungsanspruch nach einem Jahr. Für die abwesenden Eigentümer beginnt die Frist ab Mitteilung des Beschlusses gemäß dem in Artikel 9 festgelegten Verfahren.
4. Die Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung setzt nicht deren Vollzug aus, es sei denn, der Richter ordnet auf Antrag des Klägers und nach Anhörung der Eigentümergemeinschaft die vorläufige Aussetzung an.

#### **Artikel 19** [Protokollbuch]

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung sind in einem Protokollbuch niederzulegen, das vom Grundbuchrichter vorschriftsmäßig zu beglaubigen ist.
2. In dem Protokoll jeder Eigentümerversammlung sind mindestens die folgenden Punkte anzugeben:
  - a) Datum und Ort der Versammlung;
  - b) die Person, die die Einberufung vorgenommen hat und gegebenenfalls die Eigentümer, die sie veranlasst haben;
  - c) Angaben dazu, ob es sich um eine ordent-

indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.

- d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
  - e) El orden del día de la reunión.
  - f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.
3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario.

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

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga 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.

liche oder außerordentliche Versammlung handelt und ob sie in erster oder zweiter Einberufung abgehalten wird;

- d) eine Aufstellung aller Teilnehmer und ihrer jeweiligen Ämter sowie die vertretenen Eigentümer unter Angabe ihrer Beteiligungsquote;
  - e) die Tagesordnung der Versammlung;
  - f) die gefassten Beschlüsse und, sofern dies für die Gültigkeit eines Beschlusses von Bedeutung sein sollte, die Angabe der Namen der Eigentümer, die dafür oder dagegen gestimmt haben, sowie die von ihnen jeweils vertretenen Beteiligungsquoten;
3. Das Protokoll wird nach Versammlungsende oder innerhalb der zehn folgenden Kalendertage mit den Unterschriften des Vorsitzenden und des Sekretärs geschlossen. Mit Versammlungsschluss sind die Beschlüsse vollziehbar, sofern das Gesetz nichts Gegenteiliges vorsieht.

Das Versammlungsprotokoll ist den Eigentümern gemäß dem in Artikel 9 festgelegten Verfahren zu übersenden.

Im Protokoll enthaltene Mängel oder Fehler sind heilbar, sofern das Datum und der Ort der Abhaltung, die teilnehmenden Eigentümer, anwesend oder vertreten, die gefassten Beschlüsse mit Angabe der Ja- und Neinstimmen sowie die jeweiligen Beteiligungsquoten eindeutig in dem Protokoll aufgeführt sind und dieses vom Vorsitzenden und Sekretär unterschrieben ist. Die Berichtigung muss vor der nächsten Eigentümerversammlung erfolgen, welche diese sodann genehmigen muss.

4. Der Sekretär verwahrt die Protokollbücher der Eigentümerversammlung. Gleichfalls hat er die Einladungsschreiben, Mitteilungen, Vollmachten und sonstigen für die Sitzungen wichtigen Unterlagen für einen Zeitraum von fünf Jahren aufzubewahren.

## **Artículo 20**

1. Corresponde al administrador:

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

## **Artículo 21**

1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

## **Artikel 20** *[Aufgaben des Verwalters]*

Die Aufgaben des Verwalters sind:

- a) für eine ordnungsgemäße Verwaltung des Hauses, seiner Einrichtungen und Dienste Sorge zu tragen und zu diesem Zweck sachdienliche Hinweise und Ermahnungen an die Eigentümer zu richten;
- b) rechtzeitig den Plan über die voraussichtlichen Ausgaben zu erstellen und der Eigentümerversammlung Vorschläge für die notwendigen Mittel zur Kostendeckung vorzulegen;
- c) sich um die Erhaltung und Instandhaltung des Hauses zu kümmern und dringende Reparaturen und Maßnahmen zu veranlassen sowie den Vorsitzenden oder ggf. die Eigentümer unverzüglich darüber zu informieren;
- d) die Beschlüsse hinsichtlich der Baumaßnahmen auszuführen sowie Zahlungen vorzunehmen und entsprechende Beträge einzuziehen;
- e) gegebenenfalls als Sekretär der Versammlung zu handeln und die Unterlagen der Gemeinschaft zur Verfügung der Eigentümer aufzubewahren;
- f) alle weiteren Aufgaben, die ihm von der Versammlung übertragen werden.

## **Artikel 21** *[Verstoß gegen erlaubte Nutzung; beschleunigtes Klageverfahren]*

1. Der Eigentümer einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes hat die in Artikel 9 Absatz e) und f) genannten Verpflichtungen in der von der Versammlung festgelegten Form und Frist zu erfüllen. Andernfalls können der Vorsitzende oder der Verwalter den Anspruch im Mahnverfahren gerichtlich geltend machen, wenn die Eigentümerversammlung dies beschließt.

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.

2. Für die Durchführung des Mahnverfahrens bedarf es der vorherigen Bescheinigung des Beschlusses der Versammlung über die bestehenden Schulden gegenüber der Gemeinschaft, welche vom Sekretär ausgestellt und mit dem Zustimmungsvermerk des Vorsitzenden versehen wird, vorausgesetzt, dass der Beschluss den betroffenen Eigentümern in der in Artikel 9 bestimmten Form zugestellt worden ist.

3. Zu dem Betrag, der gemäß dem vorhergehenden Absatz geltend gemacht wird, können bereits angefallene Mahnkosten hinzugefügt werden, sofern diese durch Unterlagen nachgewiesen werden können und der Beleg über diese Kosten dem Antrag beigefügt wird.

4. Haftet der vorherige Eigentümer der Wohnung oder des Geschäftsraumes für die Zahlung der Schuld gesamtschuldnerisch, kann der Anfangsantrag gegen diesen gerichtet werden, unbeschadet seines Rechts, den aktuellen Eigentümer in Regress zu nehmen. Ebenso kann die Forderung gegen den grundbuchmäßigen Eigentümer geltend gemacht werden, der das gleiche zuvor genannte Recht besitzt.

In jedem dieser Fälle kann der Erstantrag gegen jeden der Verpflichteten oder gegen alle gemeinschaftlich gestellt werden.

5. Wenn der Schuldner gegen den Erstantrag des Mahnverfahrens Widerspruch einlegt, kann der Gläubiger die vorläufige Pfändung der ausreichend vorhandenen Vermögensgegenstände des Schuldners beantragen, um den geltend gemachten Betrag, die Zinsen und die Kosten zu zahlen.

Das Gericht ordnet in jedem Fall die vorläufige Pfändung an, ohne dass der Gläubiger eine Sicherheitsleistung erbringen muss. Gleichwohl kann der Schuldner die Pfändung abwehren, indem er eine Bankbürgschaft in Höhe des angeordneten Betrages leistet.

6. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

#### **Artículo 22.**

1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.
2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte

6. Werden für den Erstantrag des Mahnverfahrens zur Geltendmachung der gegenüber der Gemeinschaft geschuldeten Beträge die Dienstleistungen eines Anwalts und Prozessstellvertreters in Anspruch genommen, hat der Schuldner die aufgrund deren Mitwirkung anfallenden Honorare und Gebühren nach Maßgabe der in Artikel 394 Abs. 3 der spanischen Zivilprozessordnung [Ley de Enjuiciamiento Civil] festgesetzten Grenzen zu zahlen, sowohl dann, wenn der Schuldner der Zahlungsaufforderung nachkommt, als auch dann, wenn er nicht vor Gericht erscheint. In dem Fall, dass Widerspruch eingelegt wird, gelten die allgemeinen Kostenregeln, wobei in dem Urteil, das vollständig zugunsten des Gläubigeranspruchs ergeht, auch dann die Kosten des Anwalts und die Gebühren des Prozessstellvertreters mitaufzunehmen sind, auch wenn deren Mitwirkung nicht vorgeschrieben war.

#### **Artikel 22** [*Haftung der Eigentümergemeinschaft; Subsidiäre Haftung des Miteigentümers*]

1. Die Eigentümergemeinschaft haftet für ihre Verbindlichkeiten gegenüber Dritten mit ihren gesamten Mitteln und Forderungen. Subsidiär und nach vorheriger Zahlungsaufforderung an den betreffenden Eigentümer kann der Gläubiger gegen jeden Eigentümer, der Partei in dem Prozess war, in Höhe der auf diesen entfallenden Quote hinsichtlich des nicht bezahlten Betrages vorgehen.
2. Jeder Eigentümer kann gegen die Vollstreckung Widerspruch einlegen, wenn er nachweist, dass er alle fälligen Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft gemäß dem vorherigen Absatz zum Zeitpunkt der Anspruchserhebung erfüllt hat.

Zahlt der Schuldner zum Zeitpunkt der Zahlungsaufforderung, gehen die bis zu diesem Zeitpunkt anteilig auf ihn entfal-

proporcional que le corresponda.

### **Artículo 23**

El régimen de propiedad horizontal se extingue:

Primero. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.

Segundo. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

### ***CAPÍTULO 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 aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
- b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

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

lenden Kosten zu seinen Lasten.

### **Artikel 23** [*Aufhebung des Wohnungseigentums*]

Das Wohnungseigentum wird aufgehoben:

Erstens: Durch die Zerstörung des Gebäudes vorbehaltlich anderslautender Vereinbarung. Diese gilt als eingetreten, wenn die Kosten des Wiederaufbaus fünfzig Prozent des Liegenschaftswerts zum Zeitpunkt des Schadenseintritts übersteigen, es sei denn, der diese Kosten übersteigende Betrag ist durch eine Versicherung gedeckt.

Zweitens: Durch Umwandlung in gewöhnliches Eigentum oder Miteigentum.

### ***KAPITEL III***

#### ***Rechtsverhältnis der privaten Immobilienkomplexe***

### **Artikel 24** [*Begriff der privaten Immobilienkomplexe; Anwendbarkeit des Wohnungseigentumsgesetzes*]

1. Die in Artikel 396 des Código Civil bestimmte Sonderregelung für Eigentum ist auf private Immobilienkomplexe anwendbar, wenn sie die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a) sie bestehen aus zwei oder mehreren voneinander unabhängigen Gebäuden oder Parzellen, die hauptsächlich für Wohnungen oder Geschäftsräume bestimmt sind;
- b) die Eigentümer dieser Immobilien oder Wohnungen bzw. Geschäftsräume, die rechtlich in Wohnungseigentum aufgeteilt sind, besitzen aufgrund ihres Rechts ein unteilbares Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum der Immobilie, den Wegen, Einrichtungen oder Diensten.

2. Die privaten Immobilienkomplexe, auf die sich der vorstehende Absatz bezieht, können:

- a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.
- b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas 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.
- a) durch die in Artikel 5 zweiter Absatz festgelegten Verfahren eine einzige Eigentümergemeinschaft gründen. In diesem Fall unterliegen sie uneingeschränkt den Bestimmungen dieses Gesetzes, die vollständig auf sie anzuwenden sind;
- b) einen Zusammenschluss von Eigentümergemeinschaften bilden. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, dass der Gründungstitel der neuen zusammengeschlossenen Eigentümergemeinschaft von dem Alleineigentümer des Immobilienkomplexes oder von den Vorsitzenden aller zum Zusammenschluss aufgerufenen Gemeinschaften errichtet wird, nachdem diese zuvor durch Mehrheitsbeschluss der jeweiligen Eigentümergemeinschaften hierzu ermächtigt wurden. Der Gründungstitel enthält die Beschreibung des Immobilienkomplexes in seiner Gesamtheit sowie der Gemeinschaftsbestandteile, Wege, Gemeinschaftseinrichtungen und -dienste. Gleichfalls wird darin die Beteiligungsquote jeder einzelnen dazugehörigen Gemeinschaft festgelegt, die gemeinschaftlich für die Tragung der allgemeinen Unterhaltskosten der zusammengeschlossenen Gemeinschaft haften. Der Gründungstitel und die Satzung der zusammengeschlossenen Gemeinschaft sind im Grundbuch eintragungsfähig.
3. Der im vorigen Absatz genannte Zusammenschluss von Gemeinschaften genießt für alle Wirkungen die gleiche Rechtsstellung wie Eigentümergemeinschaften und richtet sich nach den Bestimmungen dieses Gesetzes mit den folgenden Besonderheiten:
- a) die Eigentümerversammlung setzt sich, vorbehaltlich abweichender Vereinbarung, aus den Vorsitzenden der den Zusammenschluss bildenden Gemeinschaften zusammen, die die Gesamtheit der Eigentümer einer jeden Gemeinschaft vertreten.

- b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.
- c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

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

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

#### ***DISPOSICIÓN ADICIONAL***

- 1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1.f) se ajustará a las siguientes reglas:
  - a) El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la Junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente disposición.  
Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar

- b) Die Beschlussfassung, für die gesetzlich eine qualifizierte Mehrheit erforderlich ist, verlangt in jedem Falle, dass zuvor in jeder einzelnen Eigentümergeinschaft des Zusammenschlusses eine Stimmenmehrheit erzielt wurde.
- c) Sofern nichts anderes in der Versammlung vereinbart ist, finden die Bestimmungen in Artikel 9 dieses Gesetzes über Rücklagenfonds auf die zusammengeschlossene Gemeinschaft keine Anwendung.

Die Zuständigkeit der Leitungsorgane der zusammengeschlossenen Gemeinschaft erstreckt sich einzig auf die gemeinschaftlichen Immobilienbestandteile, Wege, Gemeinschaftsanlagen und -dienste. Ihre Beschlüsse dürfen in keinem Fall die Befugnisse der Leitungsorgane der einzelnen den Zusammenschluss bildenden Eigentümergeinschaften beeinträchtigen.

- 4. Auf private Immobilienkomplexe, die keine der in Absatz 2 bezeichneten Rechtsformen annehmen, sind ergänzend zu den zwischen den Miteigentümern getroffenen Vereinbarungen die Bestimmungen dieses Gesetzes mit den gleichen, im vorstehenden Absatz genannten Besonderheiten anzuwenden.

#### ***ZUSATZBESTIMMUNG***

*[Ausführungsbestimmung zur Bildung des Rücklagenfonds gem. Art. 9 Nr. 1 f]*

- 1. Unbeschadet der von den Autonomen Regionen im Rahmen ihrer Zuständigkeit erlassenen Vorschriften gelten für die Errichtung des Rücklagenfonds gemäß Artikel 9. 1. f) die folgenden Regelungen:
  - a) Der Fonds ist zu dem Zeitpunkt zu errichten, wenn die Eigentümersammlung den ordentlichen Wirtschaftsplan für das nach Inkrafttreten dieser Vorschrift folgende Wirtschaftsjahr genehmigt hat.  
Neue Eigentümergeinschaften bilden den Rücklagenfonds bei Genehmigung

su primer presupuesto ordinario.

- b) En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.
- c) Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.
2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de 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 detraídas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

### ***DISPOSICIONES TRANSITORIAS***

#### **Primera.**

La presente ley regirá todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en

ihres ersten ordentlichen Wirtschaftsplans.

- b) Im Zeitpunkt der Errichtung des Rücklagenfonds ist dieser mit einem Betrag auszustatten, der nicht weniger als 2,5 % des ordentlichen Wirtschaftsplans der Gemeinschaft betragen darf. Zu diesem Zweck müssen die Eigentümer vorab die erforderlichen Beiträge im Verhältnis zu ihrer jeweiligen Beteiligungsquote einbringen.
- c) Mit Genehmigung des ordentlichen Wirtschaftsplans für das unmittelbar nach Errichtung des Rücklagenfonds folgende Wirtschaftsjahr ist dieser mit dem in Artikel 9 festgelegten Mindestbetrag auszustatten.
2. Der Rücklagenfonds darf zu keinem Zeitpunkt des Haushaltsjahres mit einem geringeren Betrag als der gesetzlich festgelegten Mindestgrenze ausgestattet sein.

Die während des Haushaltsjahres dem Rücklagenfonds entnommenen Beträge zur Deckung der Kosten der in Artikel 10 aufgeführten Bauarbeiten oder Maßnahmen sind als Bestandteil des Fonds für die Berechnung seines Mindestbetrages anzurechnen.<sup>16</sup>

Bei Beginn des folgenden Haushaltsjahres sind die erforderlichen Beiträge zur Deckung der gemäß dem vorstehenden Absatz entnommenen Beträge aus dem Rücklagenfonds zu leisten.

### ***ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN***

#### **Erste Übergangsbestimmung**

Das vorliegende Gesetz gilt für alle Eigentümergemeinschaften, unabhängig von dem Zeitpunkt ihrer Gründung oder dem Inhalt ihrer Satzung, die nicht im Widerspruch zu

---

<sup>16</sup> Der 2. Absatz ist durch die Schlussbestimmung 1.6 des Gesetzes 8/2013 vom 26.06.2013 geändert worden.

contradicción con lo establecido en la misma.

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

Transcurridos los dos años, cualquiera de los propietarios podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición por el procedimiento señalado en el número segundo del artículo dieciséis.

### **Segunda.**

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

### ***DISPOSICIÓN FINAL***

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

den Bestimmungen dieses Gesetzes angewendet werden dürfen.

In einer Frist von zwei Jahren ab der Veröffentlichung dieses Gesetzes im Staatsanzeiger müssen die Eigentümergemeinschaften ihre Satzungen, soweit sie widersprüchliche Bestimmungen enthalten, an die Regelungen des Gesetzes anpassen.

Nach Ablauf der zwei Jahre kann jeder Eigentümer die in dieser Bestimmung vorgeschriebene Anpassung gemäß dem in Art. 16 Ziff. 2 bezeichneten Verfahren gerichtlich beantragen.

### **Zweite Übergangsbestimmung**

Bestehende Satzungen zur Regelung von Wohnungseigentum, in denen ein Vorkaufsrecht zugunsten der Eigentümer festgelegt ist, gelten in dem Sinne als abgeändert, dass dieses Recht unwirksam ist, es sei denn, dass in einer neuen Eigentümerversammlung durch Stimmenmehrheit von mindestens 80% der Eigentümer die Beibehaltung der genannten Vorkaufsrechte zugunsten der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft beschlossen wird.

### ***SCHLUSSBESTIMMUNG***

Alle Bestimmungen, die den Bestimmungen dieses Gesetzes entgegenstehen, sind aufgehoben.