

## LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Nueva redacción de la Ley 49/1960, de 21 de julio** tras la Ley de Reforma 8/1999, de 6 de abril, Ley 1/2000 de 7 de enero (LEC), Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no-discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA LEY DE REFORMA

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

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

Otra de las grandes demandas de la sociedad es lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les adeudan los copropietarios integrantes de las mismas. Lo que se viene denominando «lucha contra la morosidad», se pretende combatir con esta reforma a través de una pluralidad de medidas dirigidas a tal fin: creación de un fondo de reserva, publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los propietarios, afección real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales

## HORIZONTAL PROPERTY ACT AS AMENDED

**Revised text of Act 49/1960, of 21st July** as amended by the Reform Act 8/1999, of 6th April, Civil Procedure Act 1/2000, of 7th January, Equal Opportunities, Non-discrimination and Universal Access for Persons with Disabilities Act 51/2003, of 2<sup>nd</sup> December 2003, and Act 26/2011, of 1<sup>st</sup> August, of adaptation to the International Convention on Rights of Persons with Disabilities

### PREAMBLE OF REFORM ACT

The extended period of time during which the Horizontal Property Act 49/1960, of 21<sup>st</sup> July, has been in force has evidenced its usefulness in a variety of fields, including the regulation of mutual relations between unit owners under this system of property ownership, real estate development and urban planning. With Act 2/1988, of 23<sup>rd</sup> February, and Act 3/1990, of 21<sup>st</sup> June, the Horizontal Property Act was adapted to social reality. However, the passing of time has created new social aspirations regarding the regulation of horizontal property.

At present, the unanimity rule is deemed excessively strict in as much as it hinders implementation of certain actions considered beneficial for property owners' communities and even for society at large, for environmental or other reasons. Therefore, it seems appropriate to introduce some flexibility in the adoption of resolutions aimed at establishing certain services (such as janitor service, lifts, removal of architectural barriers impeding the mobility of people with physical handicaps, telecommunication services, collection and use of solar energy, etc.).

Another pressing social need is to enable property owners' communities to legally recover debts due by their own members. The reform aims at implementing the so-called "fight against defaulting" with a series of measures: creation of a reserve fund, inclusion in the deed of any outstanding debts, real attachment of the property transferred to payment of those general expenses attributable to the year when the transfer took

correspondientes a la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior, responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en acta de la Junta de Propietarios, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad, etc.

La presente Ley lleva a cabo también una regulación actualizada a la formación de las actas de las Juntas, funciones de los órganos de la comunidad, en particular del administrador, que podrá ser cualquier copropietario, o por personas físicas con cualificación profesional suficiente, régimen de convocatorias, ejercicio del derecho de voto, renuncia al cargo de presidente y otras numerosas materias que la realidad diaria de la vida en comunidad había puesto de relieve que estaban insuficientemente reguladas.

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

## CAPITULO I Disposiciones generales

### Artículo 1

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

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

### Artículo 2

Esta Ley será de aplicación:

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

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

place plus the preceding year, joint and several liability of the transferor who fails to report the transfer, enforceability of resolutions adopted by the general assembly and recorded in the minutes of its meetings, establishment of a rapid and effective civil procedure for the collection of debts to the community, etc.

This Act also includes an updated regulation of the recording of minutes of meetings, duties of the community's governing bodies (particularly those of the administrator, whose position may be filled by any unit owner or by natural persons with adequate professional qualification), convening of meetings, exercise of voting rights, renunciation of the office of president and other matters encountered daily in community living and which were not sufficiently regulated.

With the above measures, the Horizontal Property Act gains not only flexibility and dynamism, but also effectiveness, adapting itself to the new social requirements so as to continue to be one of Spain's most far-reaching legal norms.

## CHAPTER ONE General Provisions

### Section 1

This Act purports to govern the special system of ownership established in section 396 of the Civil Code, known as horizontal property.

For the purposes of this Act, "unit" means any part of a building that can be subject to independent use by reason of separate independent entrances from either the public thoroughfare or a common element, and shall be construed to include but not be limited to flats and business or other premises.

### Section 2

This Act shall apply to—

- a) communities of property owners formed under the provisions of section 5;
- b) communities fulfilling the requisites established in section 396 of the Civil Code and for which no declaration of horizontal property [i.e. the master deed] has been executed. In any case, for matters relating to the legal system of ownership of individual units and common areas, and for those regarding reciprocal rights and obligations of unit owners, these communities shall be governed by the provisions of this Act; and
- c) private real estate developments, in the terms

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

established in this Act.

## CAPITULO II Del régimen de la propiedad por pisos o locales

### Artículo 3

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

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

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

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

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

### Artículo 4

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

### Artículo 5

El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos, al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los

## CHAPTER TWO On the system of ownership of individual units in multiple-unit buildings

### Section 3

In the ownership system provided for in section 396 of the Civil Code, each unit owner shall have—

- a) absolute ownership of a space sufficiently delimited, intended for independent use and enjoyment, together with the architectural elements and fixtures of any kind, whether apparent or not, included within its boundaries and for the exclusive service of the unit owner, and with appurtenances specifically set forth in the master deed, including those located outside the delimited space; and
- b) co-ownership, in conjunction with the other unit owners, of the common elements, belongings and facilities.

An assessment quota shall be allocated to every unit in relation to the value of the building and expressed as a percentage of said value. Said quota shall serve as a coefficient to determine individual unit shares in the expenses and benefits of the community. Improvements or impairments shall not affect the quota allocated to an individual unit, which may be altered only by unanimous agreement.

Individual unit owners can freely dispose of their estate, provided constituent elements are not separated and transferred enjoyment does not affect the obligations arising out of this ownership system.

### Section 4

Subdivision shall not terminate the situation governed herein. Subdivision may only be carried out by joint owners of an individual unit with regard to such unit provided joint ownership was not expressly established for the common service or benefit of all the unit owners.

### Section 5

The declaration of ownership of individual units in a multiple-unit building (hereinafter called ‘the master deed’) shall describe every unit, besides the building as a whole, and each unit shall be serially numbered. The description of the building shall set forth the circumstances required by legislation governing

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 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

mortgages, along with the building's facilities and services. The description of each individual unit shall include its size, boundaries, floor where it is located and such appurtenances as garage space, attic or basement.

The same document shall set the assessment quota corresponding to each unit as established either by the sole owner of the building at the time sale of units was initiated, by agreement of all existing unit owners, by arbitration award or by court decision. The basis for determining said quota shall be the usable area of each unit in relation to the building as a whole, its internal or external location, its situation and the reasonable foreseeable use of common elements and services.

The master deed may also contain rules and regulations concerning the exercise of rights and other provisions not prohibited by law regarding the use of the building, its units, its installations and facilities, expenses, administration and management, insurance, maintenance and repair, thus constituting a private statute that shall not bind third parties unless it has been registered in the Registro de la Propiedad [Land Registry].

For any amendment of the master deed the same requirements shall be observed as for its creation, except as otherwise provided regarding the validity of resolutions.

## Section 6

In order to regulate the particulars of co-existence and the appropriate use of the common services and elements, and within the limits set forth by law and the community statutes, the body of owners may establish internal rules, which shall be binding on all unit owners until amended in the form prescribed for resolutions regarding administration.

## Section 7

1. Owners of individual units may modify the architectural elements, installations or services of their unit, giving proper notice to the community representative provided such work not impair or alter the safety of the building, its overall structure, its external appearance or condition, or prejudice the rights of another unit owner.

Unit owners shall not make any alteration whatsoever in the rest of the building. If unit owners notice the need for urgent repairs, they shall bring it to the attention of the administrator without delay.

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 de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación, que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se substanciará 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

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

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

2. The owner and the occupant of a unit shall not carry out in such unit or in the rest of the building any activities not permitted in the community statutes, or which may cause damage to the property or contravene the general regulations concerning inconvenient, unhealthy, noxious, hazardous or unlawful activities.

The president of the community, on his/her own initiative or at the request of a unit owner or occupant shall urge the person or persons carrying out the activities banned under this subsection to desist under admonition of court action.

Should the offender persist in his/her conduct, the president, subject to the authority of the meeting of the owners' general assembly, duly convened for this purpose, may undertake an injunction procedure, which, insofar as not expressly provided for in this section, shall be settled by ordinary proceedings.

Once the action is brought, including the accreditation of the authoritative notice to the offender and the certification of the resolution adopted by the general assembly, the judge may order as a precautionary measure the immediate cessation of the prohibited activity, under admonition of incurring an offence of disobedience. Furthermore, the judge may adopt any precautionary measures necessary to enforce the injunction. The action shall be brought against the owner and, if fitting, against the occupant of the unit.

Should the court adjudge in favour of the plaintiff, it may decree, besides downright cessation of the prohibited activity and award of damages as may correspond, the deprivation of the defendant's right to use the unit for no more than three years, depending on the seriousness of the offence and detriment caused to the community. If the offender were not the owner, the judgement may definitely terminate the offender's interest in the unit and decree his/her immediate eviction.

## Section 8

Individual units and appurtenances may be physically divided to form other, smaller, independent units, enlarged by the aggregation of adjoining units in the same building or reduced by the segregation of some of their constituent parts.

In such cases, besides the consent of the unit owners involved, the approval of the general assembly shall be required. The general assembly shall be responsible for establishing the new assessment quotas for the modified units pursuant to section 5 above, without altering the quota of the remaining units.

**Artículo 9**

## 1. Son obligaciones de cada propietario:

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

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

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

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

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

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

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

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la

**Section 9**

## 1. The duties of unit owners are—

a) to respect the general installations of the community and any other common elements in the property, whether for general or private use and whether included in their unit or not, using them with due care and avoiding at all times that any damages or impairments be caused;

b) to maintain their own unit and private installations thereof in good repair so that no harm is caused to the community or other unit owners, making good any damages produced by their negligence or by their dependants’;

c) to consent to any repairs in their unit required for the service of the building and to permit indispensable easements required to create common services of general interest agreed in accordance with the provisions of section 17, being entitled to compensation from the community for any damages sustained;

d) to allow access to their unit for the purposes stated in the three preceding subsections;

e) to contribute, according to the assessment quota set forth in the master deed or to what may have been specially established, to the overall expenses for the appropriate maintenance of the building, its services, charges and any responsibilities that cannot be allocated individually.

Amounts payable to the community arising from the obligation to contribute towards the maintenance and general expenses of the building corresponding to the fees assessed for the period to date of the current year and for the previous year shall be deemed preferential for the purposes of section 1923 of the Civil Code, and they come, as regards settlement, before those stated in subsections 3<sup>rd</sup>, 4<sup>th</sup> and 5<sup>th</sup> of said section, subject to the guarantees in favour of salaries and wages established in the Estatuto de los Trabajadores [Workers’ Statute].

Any person acquiring a unit in horizontal property ownership, even where the title was entered in the Land Registry, shall be liable for, and the unit acquired attached to payment of any outstanding amounts payable to the community for general expenses by the previous owners up to the limit of the fees assessed for the period to date of the year when the transfer of ownership took place and for the natural year immediately precedent. The unit shall be legally burdened with fulfilment of this obligation, and the rules on precedence of debts stated above shall be equally applicable in this case.

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

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

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

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

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

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

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

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el

The deed shall include a statement by the transferor declaring that there are no outstanding debts for general expenses payable to the community or, in the event that there are, he/she shall declare their amount. The transferor shall produce at that moment a certificate concerning the state of debts with the community that shall coincide with said statement. Execution of the deed shall not be authorised unless the purchaser should expressly waive such requirement. The certificate shall be issued by the person acting as secretary within seven natural days of request, with the approval of the president. Both shall be accountable, in case of malfeasance or negligence, for the accuracy of the data on the certificate and for any damages resulting from delay as to its issue;

f) to contribute, according to their respective assessment quota, to the endowment of the reserve fund that shall exist in the property owners' community for the maintenance and repair of the building.

The reserve fund, which shall belong to the community to all effects, shall be endowed with an amount not lower than five percent of its last ordinary budget.

This fund may be used by the community to subscribe an insurance policy covering damages in the building or, alternatively, to subscribe a contract for permanent maintenance of the building and its general installations;

g) to observe due care in the use of the property and in their relationship with the other unit owners and to account for any violations or damages.

h) to notify the person acting as community secretary, by any means ensuring proper evidence of service, of the domicile in Spain for any summons or communications of any kind related to the community. The unit shall be deemed to be the owner's domicile by default, and any notices served on the occupant shall have full legal effect.

Should service of notification or summons at the place indicated in the preceding paragraph be impossible, it shall be deemed to have taken place if the relevant communication is posted on the notice board of the community, or at a visible place assigned for this purpose, indicating the date and the reason why this form of notification is adopted, signed by the person acting as community secretary and endorsed by the president. A notice served in this fashion shall produce full legal effect in the term of three natural days;

i) to notify the person acting as community secretary, by any means ensuring proper

cambio de titularidad de la vivienda o local.

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

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

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

### Artículo 10

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

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

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

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

4. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los

evidence of service, the change of ownership of their unit. Any unit owner failing to comply with this obligation shall remain liable to the community jointly and severally with the new unit owner for charges incurred after the transfer, but shall be able to claim reimbursement from the new unit owner. These provisions shall not apply where any of the governing bodies of the community, established in section 13, have had notice of the transfer of the unit by any other means or as a result of unmistakable acts of the new owner, or where the transfer is publicly known.

2. For the application of the rules stated in the preceding paragraph, those expenses not attributable to one or several units shall be deemed general expenses, and non-usage of a service by a unit owner shall not exempt the unit owner from fulfilment of the corresponding obligations subject to the provisions of section 11.2 of this Act.

### Section 10

1. The community is obliged to carry out work necessary for the proper upkeep and maintenance of the building and its facilities in order to preserve appropriate conditions as regards its structure, imperviousness, habitation, accessibility and safety.

2. The community, at the request of owners of units in which persons with disabilities, or persons over seventy years of age, live, work or render voluntary or altruistic services, is obliged to carry out the actions and works for accessibility needed to enable use of common elements adapted to their disability, or the works required to install mechanical and electronic devices favouring their communication with the outside, provided the total cost of such work does not exceed the ordinary common expenses for a twelve-month period.

The provisions of this subsection shall not apply where the family unit to which some of the community owners belong has an annual income lower than 2.5 times the Multiple-Purpose Public Index of Income (IPREM), except where subsidies or public aids to which the said family unit may have access prevent the annual cost charged for the works affecting it, whether in an individual unit or in the common elements, from exceeding thirty-three percent of their annual income.

3. Unit owners exercising opposition to or causing delay of the execution of orders decreed by the appropriate authority shall be held accountable individually and be subject to administrative sanctions.

4. Discrepancy concerning the nature of works to



interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley.

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

### Artículo 11

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

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda 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 aplicando el correspondiente interés legal.

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

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

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

### Artículo 12

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

### Artículo 13

be carried out shall be resolved by the owners' general assembly. The interested parties may also apply for arbitration or for a technical opinion in the terms established by law.

5. The obligation to satisfy expenses arising from maintenance and accessibility work herein stated shall be attached to the unit in the same terms and conditions as those established in section 9 for general expenses.

### Section 11

1. No unit owner may demand new installations, facilities, services or improvements not required for the correct maintenance, habitation, safety and accessibility of the building, in accordance with its nature and characteristics.

2. Where resolutions are validly adopted to carry out improvements that may not be imposed in accordance with the provisions of the last preceding subsection and whose cost of installation exceed the ordinary common expenses for three months, dissenters shall not be bound, nor their fee modified, even where they cannot be deprived of the improvement or benefit.

If dissenters wish at any time to take advantage of the benefits of the innovation, they shall have to share in the cost of installation and maintenance, duly updated by application of the legal interest rate.

3. Where resolutions are validly adopted to carry out accessibility works, the community shall be obliged to pay the related expenses even where these exceed the ordinary common expenses for a twelve-month period.

4. Innovations impeding or barring any unit owner from using and enjoying any part of the building shall require, in any case, the express consent of such owner.

5. Special assessments for the implementation of improvements made or to be made in the building shall be at the expense of whoever is the unit owner at the moment when the amounts corresponding to such improvements become due.

### Section 12

The construction of new floors and any other alteration to the structure or the supporting walls of the building or common elements affect the master deed and must be submitted to the procedure established for its amendment. The resolution adopted to this respect shall determine the nature of the modification, the resulting alterations as to the description of the property and/or the units, the variation in the assessment quotas and the

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

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

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

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3.<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 una nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

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

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

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

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

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

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

name of the owner(s) of the new units.

### Section 13

1. The governing bodies of the community shall be the following:

- a) The owners' general assembly.
- b) The president and, where applicable, the vice-presidents.
- c) The secretary.
- d) The administrator.

The community statutes or a majority resolution of the owners' general assembly may establish other governing bodies of the community but only insofar as this does not entail any impairment whatsoever of the functions and responsibilities to third parties that this Act attributes to the aforementioned.

2. The president shall be appointed from among the unit owners by election or, if this could not be achieved, by rotation or by drawing lots. Acceptance shall be compulsory, although the unit owner designated may apply to the court for his/her replacement within one month of taking office, invoking the motives. The judge, following the procedure established in the last paragraph of section 17, shall issue an order as he/she shall see fit, designating, where appropriate, the unit owner who shall replace the president in office until such time as a new appointment is made within the term determined in the court decision.

The judge may be equally approached where, for any reason whatsoever, the general assembly found it impossible to designate a president.

3. The president shall legally represent the community both in and out of court in all matters related thereto.

4. The existence of vice-presidents shall be discretionary. They shall be appointed by the same procedure established for the designation of the president.

The vice-president, or vice-presidents in the order prescribed, shall replace the president in cases of absence, vacancy or incapacity, and assist him/her in the exercise of his/her functions under the terms established by the general assembly.

5. The functions of secretary and administrator shall be carried out by the president of the community except where the statutes, or the general assembly by a majority resolution, provide that such offices be held separately from the Presidency.

6. The post of secretary and that of administrator may be held by the same person or by persons appointed separately.

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

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

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

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

#### Artículo 14

Corresponde a la Junta de propietarios:

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

b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsible y las cuentas correspondientes.

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

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

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

#### Artículo 15

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

Si algún piso o local perteneciese «pro indiviso» a diferentes propietarios estos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare en usufructo la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación

The position of administrator and, where applicable, that of secretary-administrator may be discharged by any unit owner, or by natural persons with adequate professional qualification and legally licensed to perform such functions. It may also be held by a corporation or other artificial person in the terms set out by the law.

7. The term of office for all governing bodies of the community shall be of one calendar year unless otherwise provided for by the community statutes.

The persons designated may be removed from their posts before the expiration of their term of office by a resolution of the general assembly, convened to hold an extraordinary session.

8. Where the number of unit owners in a building does not exceed four, they may opt for the system of administration provided for in section 398 of the Civil Code if so prescribed by the community statutes.

#### Section 14

The functions of the general assembly shall be—

- a) to appoint persons for the aforementioned offices, to remove them from office, and to deal with any claims presented by unit owners against the performance of their duties;
- b) to approve the budget of expenditure and income and the corresponding accounts;
- c) to approve bids for and authorise all repair work to be performed on the property, whether ordinary or extraordinary, and receive prompt information of any urgent measures adopted by the administrator in accordance with the provisions of section 20.c);
- d) to approve or amend the community statutes and establish the internal rules; and
- e) to inquire into and resolve on any other matters of general interest for the community, adopting those measures deemed necessary or suitable for the best common service.

#### Section 15

1. Unit owners may attend meetings of the general assembly in person or by legal or voluntary representation, for which a written proxy signed by the unit owner is sufficient accreditation.

Where a unit belongs jointly to different owners, these shall designate one representative to attend and vote on their behalf.

Where a unit is held in usufruct, the unit owner or landlord shall be entitled to attend and vote, but, unless otherwise stated, shall be presumed to be represented by the tenant or usufructuary. However, express representation shall be required for resolutions referred to in the First rule of section 17 concerning work for

cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.

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

### Artículo 16

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

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

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

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

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

3. La citación para la junta ordinaria anual se

extraordinary repairs or improvements.

2. Unit owners who at the time the meeting is called to order are not up-to-date with payments of outstanding community assessments and have not judicially challenged them or consigned the amount thereof in court or with the notary public shall be allowed to take part in the debates but not to vote. The minutes of the meeting shall record the names of the unit owners deprived of their voting rights, and neither the person nor the respective assessment quota shall be used to compute the quorums for majority votes prescribed in this Act.

### Section 16

1. The meeting of the general assembly shall be held at least once a year to approve the budget and the accounts, and in any other time the president sees fit or upon request of 25 percent of the unit owners or a number representing, at least, 25 percent of the assessment quotas.

2. The summons for the meeting shall be made by the president or, failing this, by the promoters of the meeting, and shall include the items to be dealt with, the place, day and time of the first call and, where applicable, of the second call. The summons shall be made in accordance with section 9. The summons for the meeting shall include a list of unit owners with outstanding debts payable to the community and advise of the deprivation of their voting rights where the case falls within the situation described in section 15.2.

Any unit owner may request the meeting to examine and resolve on any matter whatsoever concerning the community. For this purpose, a letter should be sent to the president setting out clearly the items requested to be dealt with. The president shall include them in the agenda of the following meeting to be held.

Should a majority of the unit owners representing a majority of the assessment quotas not be present at the time of the first call, the meeting shall then be convened on second call with no quorum being required.

The meeting shall be held on second call at the place and on the date and time set forth in the first summons and may take place the same day at least half an hour later than the first call. Failing this, it shall be called again, in accordance with the requisites set forth in this section within eight natural days of the meeting not held. In this case, the notification of summons shall be sent at least three days in advance.

3. The annual general meeting shall be called with, at least, six days' notice and extraordinary

hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

### Artículo 17

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

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

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

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

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

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

2.ª La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de

meetings shall be called with sufficient time to inform all parties concerned. A meeting not called by the president may be legally held provided all unit owners are present and willing.

### Section 17

The resolutions of the owners' general assembly shall be subject to the following rules:

First.

Unanimity shall only be required for the validity of those resolutions involving the approval or amendment of the rules contained in the master deed or in the community statutes.

The establishment or elimination of the lift, janitor and security services, or other common services or facilities of general interest, even where they involve the modification of the master deed or the community statutes shall require the favourable vote of three fifths of the total number of unit owners representing three fifths of the assessment quotas. The lease of common elements lacking a specific use shall require the favourable vote of three fifths of the total of unit owners representing three fifths of the assessment quotas as well as the consent of the unit owner directly affected, if this were the case.

Notwithstanding the provisions of sections 10 and 11 of this Act, work carried out or new common services established to eliminate architectural barriers hindering the access or the mobility of persons with physical handicaps, even where such work or services may involve the amendment of the master deed or community statutes shall require the favourable vote of a majority of unit owners representing a majority of the assessment quotas.

To the effects established in the preceding paragraphs of this rule, the votes of duly summoned unit owners absent from the meeting shall be computed as favourable if, having been informed of the resolution adopted by those present in conformity with the procedure established in section 9, they did not state their dissent to the person acting as community secretary within thirty natural days, by any means ensuring record of delivery.

Resolutions legally adopted under the provisions of this rule shall be binding on all unit owners.

Second.

The installation of the common infrastructures providing access to telecommunication services regulated in the royal decree-law 1/1998, of 27<sup>th</sup>

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

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

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

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

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

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

## 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

February, or the adaptation of existing ones, as well as the installation of solar energy supply systems, whether common or private, and infrastructures necessary to access to the new collective energy supply systems may be agreed at the request of any one unit owner by a third of the members of the community representing a third of the assessment quotas.

The community shall not charge unit owners who did not vote in favour of the resolution for the cost of installation or adaptation of the said common infrastructures or those derived from its upkeep and maintenance. However, should they subsequently request access to telecommunication services or energy supply systems, and this required using the new infrastructures or the adaptation of the existing ones, they may be authorised against payment of the amount that would have corresponded to them, duly updated with the application of the legal interest rate.

Notwithstanding provisions aforementioned concerning expenses for the upkeep and maintenance, the new infrastructure installed shall be considered to be a common element for the purposes of this Act.

### Third.

All other resolutions shall be adopted with the vote of a majority of the total number of unit owners representing a majority of the assessment quotas.

Where the meeting is held on second call, the resolutions adopted by a majority of those present shall be valid if they represent more than half the value of the assessment quotas of those present.

Where a majority cannot be reached by the procedures provided for in the preceding paragraphs, the judge, on petition of an interested party, made within a month of the date of the meeting held on second call, and after hearing the litigants, duly summoned, shall adjudge in equity within twenty days from the date of the petition, awarding legal costs to the corresponding party.

## Section 18

1. The resolutions of the general assembly may be challenged in court, in accordance with the provisions of the general procedural law, in the following cases—

- a) where such resolutions are contrary to the law or to the community statutes;
- b) where they are seriously detrimental to the interests of the community and benefit one or

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

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

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

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

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga, con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.

## Artículo 19

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

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

a) La fecha y el lugar de celebración.

b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.

c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.

d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de 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.

several unit owners.

c) where they are seriously detrimental to some unit owner who has not the legal obligation to sustain such detriment or where they have been adopted in abuse of power.

2. Unit owners who expressed and recorded a dissenting vote at the meeting, those who were absent for any reason and those who were illegally deprived of their right to vote shall be entitled to challenge these resolutions. In order to challenge a resolution, a unit owner must have satisfied all community fees due or, alternatively, must have consigned them in court before proceeding. This rule shall not apply where the resolution challenged regards the establishment or alteration of owners' assessment quotas, as provided in section 9.

3. The action shall prescribe three months after the adoption of the resolution by the general assembly or one year in the case of resolutions contrary to the law or the community statutes. For unit owners not present at that meeting the three-month term shall begin to count from the date of notification of the resolution pursuant to the provisions of section 9.

4. Where a resolution of the general assembly is challenged in court, its implementation shall not be suspended, unless the judge, at the plaintiff's request and having heard the community, so resolves as a precautionary measure.

## Section 19

1. The resolutions of the general assembly shall be recorded in a book of minutes stamped and validated by the Land Registrar in accordance with the applicable regulations.

2. The minutes of each meeting of the general assembly shall express, at least, the following circumstances:

a) the date and place of the meeting;

b) the person having summoned the meeting and, where appropriate, the unit owners who promoted it;

c) whether it was ordinary or extraordinary and whether it was held on first or on second call;

d) the roster of those present and their respective offices, as well as unit owners represented;

e) the agenda for the meeting;

f) the resolutions adopted, with indication, where relevant for the validity of the resolution, of the names of unit owners who voted in favour and against, as well as the assessment quotas

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

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

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

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

## Artículo 20

Corresponde al administrador:

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

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

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

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

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

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

## Artículo 21

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

2. La utilización del procedimiento proceso

corresponding to each unit owner.

3. The president and the secretary shall sign the minutes at the end of the meeting or within the following ten days. Once the minutes are signed, the resolutions shall be in force, unless otherwise provided by law.

The minutes shall be sent to the unit owners, pursuant to the procedure established in section 9.

Any defects or errors contained in the minutes may be rectified provided that they are signed by the president and the secretary and that the date and place of the meeting are correctly expressed, as well as the names of those unit owners present and those represented, the resolutions adopted, the votes in favour and against, and the assessment quotas order-for-payment thereby represented. Corrections shall be made prior to the following meeting of the general assembly and submitted to it for ratification.

4. The secretary shall keep custody of the general assembly's minute book and he shall conserve the summons for meetings, notifications, proxy-forms and other relevant documents during a five-year period.

## Section 20

The duties of the administrator shall be—

a) to ensure the proper management of the house, its installations and services, and to advise and admonish unit owners to that effect;

b) to prepare the budget of expenditures with sufficient anticipation and to submit it to the general assembly, proposing ways to cover the expenses;

c) to see to the upkeep and maintenance of the property, arranging for urgent repairs and measures, and to report promptly to the president or, where appropriate, to the unit owners;

d) to carry out the resolutions adopted regarding maintenance work and to make and receive payments as appropriate;

e) to act, where applicable, as secretary to the general assembly and to keep custody of community documents available for perusal by the unit owners; and

f) any other function conferred by the general assembly.

## Section 21

1. The obligations paragraphs 9.e) and 9.f) refer to shall be fulfilled by the unit owner in the time and form determined by the general assembly. Otherwise, the president or the administrator, if so agreed by the general assembly, may seek judicial redress through order-for payment proceedings.

2. Recourse to order-for-payment proceedings shall require prior certification of the general assembly's



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

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

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

5. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

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

resolution to claim assessments due to the community of property owners, issued by its secretary and endorsed by the president, providing said resolution was notified to the unit owners concerned in the form provided for in section 9.

3. Sums arising from expenses incurred in claiming payment prior to court action may be added to the sum claimed by virtue of the provisions of the preceding subsection, provided there is documentary evidence of the previous claim and that proper receipts for said expenses are attached to the application.

4. Where the previous unit owner must answer jointly and severally for the outstanding debt, and notwithstanding the right to claim reimbursement from the current unit owner, action may initially be brought against the former. The action may also be brought against the titleholder appearing on the Register, who shall be entitled to the aforesaid right. In all these cases, the initial claim may be filed [severally] against any of the parties to the obligation or jointly against all of them.

5. Where the debtor opposes the initial claim provided for in the order-for-payment proceedings, the plaintiff may request a general lien of attachment on such debtor's assets as deemed sufficient to cover the amount claimed plus interest plus costs. The judge shall decree a general lien without asking the creditor to post bond or bail. The debtor may enervate the lien by providing a bank guarantee for the amount for which the general lien was decreed.

6. Where in the initial application of the order-for-payment proceedings the professional services of lawyer and solicitor are used to claim sums due to the community, the debtor shall pay, subject in any case to the limits established in subsection 394.3 of the Ley de Enjuiciamiento Civil [Civil Procedure Act], the fees and duties incurred as a result of their intervention, irrespective of whether the debtor satisfied the payment requested or did not appear in court. In those cases where there is opposition, the general rules regarding costs shall be followed. However, should the plaintiff's claim be fully upheld, the judgement should include the lawyer's and solicitor's fees, even where their intervention was not legally compulsory.

## Section 22

1. The community of property owners shall be liable with all its assets for any debts to third parties. However, as a second option, the creditor may claim from every unit owner who was party to the corresponding process payment of his/her share of the amount not satisfied after having served a request for payment on such unit owners.

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

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

### Artículo 23

El régimen de propiedad horizontal se extingue:

1. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50 por 100 del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.

2. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

## CAPITULO III Del régimen de los complejos inmobiliarios privados

### Artículo 24

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

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

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

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

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

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

2. Any unit owner may oppose execution if he/she accredits that all debts to the community are fully settled at the moment of the request mentioned in the preceding subsection.

If the debtor should pay up upon request, he/she shall bear the corresponding proportion of the costs incurred up to that moment.

### Section 23

The horizontal property regime shall terminate–

1. upon destruction of the building, save for stipulation to the contrary. Destruction shall be deemed to have taken place when the cost of reconstruction shall exceed fifty percent of the value of the property at the time of the accident, unless the excess of such cost is covered by insurance; or

2. by conversion to ordinary ownership or co-ownership.

## CHAPTER III On the regime of private real estate developments

### Section 24

1. The special system of property ownership provided for in section 396 of the Civil Code shall apply to real estate developments that–

a) are formed by two or more detached buildings or independent plots used mainly as dwellings or commercial premises; and where

b) the owners of such buildings or of the units in which they are divided participate in an indivisible co-ownership of other immovable elements, roads, installations or facilities.

2. The private real estate developments referred to in the preceding subsection may–

a) form one community of property owners through any of the procedures provided for in section 5.2. In this case they shall be subject to the provisions of this Act, which shall be entirely applicable to them; or

b) form a master community comprising various communities of property owners. For this purpose, the master deed of the master community must be executed by the sole owner of the development or by all the presidents of the component communities, duly authorised by a majority resolution of

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

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

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

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

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

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

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

### Disposición adicional

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

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

Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su

their respective assemblies. The master deed shall include the description of the whole real estate development and of the common elements, roads, installations and facilities. It shall also contain the participation quota established for each one of the component communities. These shall be jointly liable for the expenses of the master community. The master deed and the statutes may be registered in the Land Registry.

3. The aforementioned master community shall have the same legal status as communities of property owners and shall be governed under the provisions of this Act with the following specifications:

a) The general assembly of property owners shall be formed, unless otherwise agreed, by the president of each component community in representation of its individual unit owners;

b) the adoption of resolutions for which the law prescribes qualified majorities shall require, in turn, a prior appropriate majority at the general assembly meeting of each one of the communities belonging to the master community;

c) unless the general assembly decides otherwise, the provisions of section 9 concerning a reserve fund shall not apply to the master community.

The powers of the governing bodies of the master community shall only cover common immovable elements, roads, installations and facilities or services. Their decisions shall in no event impair the powers of the governing bodies of the component communities.

4. The provisions of this Act, with the same specifications indicated in the preceding section, shall apply to those private real estate developments that do not adopt any of the legal forms indicated in subsection 2 of this section, as a complement to the covenants adopted by the property owners.

### Additional Provision

1. Notwithstanding the provisions enacted by Regional Governments in the exercise of their powers, the creation of the reserve fund regulated in section 9.1.f) shall comply with the following rules:

a) The fund shall be created at the time the general assembly approves the ordinary community budget corresponding to the financial year immediately after this Act takes effect.

Communities formed after this Act takes effect shall create their reserve funds when adopting their first budget.

primer presupuesto ordinario.

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

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

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

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

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

## **NORMAS PROPIAS DE LA LEY DE REFORMA 8/1999**

### **Disposición adicional única**

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

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

b) Initially, the fund shall be endowed with no less than 2.5% of the ordinary community budget. For this purpose, unit owners shall make in advance the necessary contributions in accordance with their respective assessment quota.

c) When the ordinary budget for the financial year following the creation of the reserve fund is approved, said fund should be endowed with the amount necessary for it to attain the minimum amount established in section 9.

2. The amount of the reserve fund shall not, at any time during the fiscal year, be under the limit legally established.

Those amounts drawn from the reserve fund during the financial year for taking care of the upkeep and maintenance costs of the property allowed under this Act shall be computed as part of the fund for the purposes of calculating its minimum amount.

Those contributions necessary to cover the amounts detracted from the reserve fund shall be effected at the outset of the following financial year in accordance with the provisions of the preceding paragraph.

## **THE FOLLOWING ARE SPECIFIC PROVISIONS OF THE REFORM ACT 8/1999**

### **Additional Provision**

1. Section 396 of the Civil Code shall henceforth read as follows:

“The different units (dwelling, business or other units) in a building or parts thereof that can be subject to independent use by reason of separate independent entrances from either the public thoroughfare or a common element may be the object of separate ownership, which shall carry with it an inherent right of co-ownership of the common elements in the building, which are all those necessary for its proper use and enjoyment, such as floors, air, foundations and roofs; structural elements, including pillars, beams, steel meshes and supporting walls; façades, with the exterior revetments of terraces, balconies and windows, including their image or configuration, the elements of enclosure shaping them and their exterior facings; the entranceway, stairways, reception desk or janitor-quarters, corridors, passages, walls, ditches, courtyards, wells, precincts for lifts, tanks, meters, telephone lines, or for other facilities or fittings, including those for private use, lifts, installations, conduits and piping for drainage and for the supply of water, gas or electricity, even those for solar energy systems, hot water system, heating, air conditioned, ventilation and smoke extraction; those for fire detection and prevention, electronic doors and safety devices in the building, as well as those for collective aerials and other installations for audio-visual or telecommunication services; all of them up to the inlets or outlets to private

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

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

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

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

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

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

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

*"Artículo 8*

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

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

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

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

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

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

*"Artículo 107*

*11. Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal inscritos conforme a lo que*

*areas, easements, and any other material or juristic elements which are indivisible because of their nature or use.*

*The co-owned parts may not, in any case, be subdivided, and they may only be alienated, encumbered or seized together with the specific individual unit to which they are inseparably attached.*

*Where a unit is alienated, the owners of the other units shall not enjoy by virtue of their ownership any right of pre-emption or redemption.*

*This form of property shall be governed by special legal provisions and, insofar as such provisions allow, by the will of the unit owners."*

2. Notwithstanding the provisions of the previous paragraph, the amendments introduced in the Civil Code and in the Mortgage Act by the original drafting of sections 1 and 2 of the Act 49/1960, of 21<sup>st</sup> July, on Horizontal Property shall remain in force with their current drafting. **(1)**

**(1)** The original drafting of Section 2 of the Horizontal Property Act 49/1960 is as follows:

*"Subsection 3 of section 8 of the Ley Hipotecaria (Mortgage Act) is amended and two subsections, 4 and 5, are added thereto. In addition, subsection 11 is added to section 107. These shall read as follows:*

*"Section eight.*

*3. Urban properties and buildings in general belonging to different persons, even where ownership is absolute or qualified.*

*4. Multiple-unit-ownership buildings, the construction of which is completed or, at least, under way.*

*The registration of title shall include, besides the overall description of the building, that of the units apt for independent use, serially identified with a number written in letters, and the assessment quota corresponding to each one in relation to the building. The registration of the plot of land or building as a whole shall include the projected units.*

*Furthermore, such rules contained in the master deed and the statutes which may shape the contents and exercise of ownership shall also be included.*

*The registration of the building shall be made in favour of the owner creating the ownership system or of all the unit owners.*

*Fifth. The units of a building in horizontal property regime, provided the registration of the building included the constitution of said regime."*

*"Section 107.*

*11. The units in a building in horizontal property regime, registered as prescribed in section eight."*

*determina el artículo octavo."»*

---

### **Disposición transitoria única**

Las normas contenidas en el artículo 21 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, conforme a la nueva redacción dada a dicho precepto por la presente Ley, no serán aplicables a los procesos judiciales ya iniciados de acuerdo con la legislación anteriormente vigente, los cuales continuarán tramitándose con arreglo a ésta hasta su conclusión.

### **Disposición final única**

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones generales se opongan a lo establecido en la presente Ley. Asimismo quedan sin efecto las cláusulas contenidas en los estatutos de las comunidades de propietarios que resulten contrarias o incompatibles con esta Ley.

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

### **Transitional Provision**

The rules contained in section 21 of the Horizontal Property Act, as amended by this Act, shall not apply to lawsuits already initiated under the former legislation. Such lawsuits shall proceed in accordance with said legislation until their conclusion.

### **Final Provision**

1. Any general provisions contrary to this Act are hereby repealed. Likewise, those articles contained in the statutes of communities of property owners which may be contrary to or incompatible with this Act are hereby declared null and void.

2. Communities of property owners shall adapt their statutes to the provisions of this Act within one year.