

Ley 49/1960, de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal

BOE, nº 176, de 23 de julio

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Si en términos generales toda ordenación jurídica no puede concebirse ni instaurarse a espaldas de las exigencias de la realidad social a que va destinada, tanto más ha de ser así cuando versa sobre una institución que, como la propiedad horizontal, ha adquirido, sobre todo en los últimos años, tan pujante vitalidad, pese a no encontrar más apoyo normativo que el abiertamente insuficiente representado por el artículo 396 del Código Civil.

La presente Ley pretende, pues, seguir la realidad social de los hechos.

Pero no en el simple sentido de convertir en norma cualquier dato obtenido de la práctica, sino con un alcance más amplio y profundo.

De un lado, a causa de la dimensión de futuro inherente a la ordenación jurídica, que impide entenderla como mera sanción de lo que hoy acontece y obliga a la previsión de lo que puede acontecer.

Y de otro lado, porque si bien el punto de partida y el destino inmediato de los normas es regir las relaciones humanas, para lo cual importa mucho su adecuación a las concretas e históricas exigencias y contingencias de la vida, no hay que olvidar tampoco que su finalidad última, singularmente cuando se concibe el Derecho positivo en función del Derecho natural, es lograr un orden de presidido por la idea de la justicia, la cual, como virtud moral, se sobrepone tanto a la realidad de los hechos como a las determinaciones del legislador, que siempre ha de hallarse limitadas y orientadas por ella.

Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido sobremanera a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y la familia como para el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones.

Junto a ese factor, que es constante en el sentido de ser connatural a todo sistema de vida y de convivencia dentro de una elemental civilización, se ofrece hoy, provocado por muy diversas determinaciones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados, y es el representado por las dificultades que entraña la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de los locales habitables.

La acción de Estado ha considerado y atendido a

Uztailaren 21eko 49/1960 Legea, Jabetza Horizontalarena

EAO, 176. zk., uztailaren 23koa

ZIOEN AZALPENA

Orokorrean, antolamendu juridikoa ezin da ulertu, ezta ezarri ere, gizarte-errealitatearen eskakizunak aintzat hartu gabe, gizarte-errealitatea haren jasotzaile baita. Egitate hori areagotu egiten da, antolamendu juridikoak jabetza horizontalaren moduko erakundeak arautzen dituenean. Izan ere, erakunde horrek, azken urteotan, egundoko bizitasuna erdietsi du, nahiz eta arauetan oinarri guztiz urria izan, Kode Zibilaren 396. artikuluko bakarrik arautzen baitzuen erakunde hori.

Lege honen helburua da, beraz, egitateen gizarte-errealitateari erreparatzea.

Hala eta guztiz ere, lege honek ez ditu arau bihurtuko praktikatik lortutako datu guztiak; aitzitik, lege honen xedea zabalago eta sakonagoa da.

Alde batetik, antolamendu juridiko guztiek etorkizunerako joera dutenez gero, ez da nahiko gaur praktikan gertatzen dena berrestea; horrez gain, etorkizunean gerta daitekeena ere aurreikusi beharra dago.

Beste alde batetik, arau guztien abiapuntua eta hurbileko destinoa da gizakien arteko harremanak arautzea; horregatik, oso garrantzitsua da eskakizun zehatz eta historikoak aintzakotzat hartzea, bai eta bizitzaren gorabeherak gogoan izatea ere. Zernahi gisaz, ezin da ahaztu zein den arauen azken xedea, batez ere, zuzenbide positiboa zuzenbide naturalaren arabera ulertzen denean. Azken xede hori da, hain justu ere, elkarbizitzarako ordena lortzea, eta ordena horretan justiziaren ideia nagusi izatea. Justiziaren ideia horrek, bertute moral gisa hartuta, gaintu egiten ditu, hala egitateen errealitatea, nola legegilearen zehaztapenak; justiziak horiek guztiak mugatu eta orientazioa eman behar die.

Egungo egunetan, oinarrizko gizarte-egitate batek egundoko eragina izan du, faktore iraunkor baten bitartez. Arian ere, eraikinak izateko beharrezko ezinbestekoa da, bai gizabanakoaren eta familiaren bizitzarako, bai eta oinarrizko jarduerak burutzeko ere; jardueron artean aipa daitezke, besteak beste, merkataritza, industria eta, orokorrean, lanbideetan aritzea.

Faktore hori, esan bezala, iraunkorra da, oinarrizko zibilizazioaren barruan, bizimodu eta elkarbizitzarako sistema orori baitatxekio. Faktore horrekin batera, bada beste faktore bat, hainbat zehaztapenek eragin dutena eta nabariro kanporatu dena. Egin-eginean ere, oso zail gertatzen da bizitzeko lokalak eskuratu, erabili eta lupertzea.

Estatuaren ekintzak egiazko egoera hori kontuan

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

esta situación real en tres esferas, aunque diversas, muy directamente relacionadas: en la esfera de la construcción, impulsándola a virtud de medidas indirectas e incluso, en ocasiones, afrontando de modo directo la empresa; en la esfera del arrendamiento, a través de una legislación frecuentemente renovada, que restringe el poder autónomo de la voluntad con el fin de asegurar una permanencia en el disfrute de las viviendas y los locales de negocio en condiciones económicas sometidas a un sistema de intervención y revisión; y en la esfera de la propiedad, a virtud principalmente de la llamada propiedad horizontal, que proyecta esta titularidad sobre determinados espacios de la edificación.

La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas.

Siendo ello así, el régimen de la propiedad horizontal no sólo precisa ser reconocido, sino que además requiere que se le aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz.

Y más aún si se observa que, por otra parte, mientras las disposiciones legislativas vigentes en materia de arrendamientos urbanos no pasan de ser remedios ocasionales, que resuelven el conflicto de intereses de un modo imperfecto, puesto que el fortalecimiento de la institución arrendaticia se consigue imponiendo a la propiedad una carga que difícilmente puede sobrellevar; en cambio, conjugando las medidas dirigidas al incremento de la construcción con un bien organizado régimen de la propiedad horizontal, se afronta el problema de la vivienda y los conexos a él en un plano más adecuado, que permite soluciones estables; y ello a la larga redundará en ventaja del propio régimen arrendaticio, que podrá, sin la presión de unas exigencias acuciantes, liberalizarse y cumplir normalmente su función económico-social.

La Ley representa, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación ex novo, de una manera completa, de la propiedad por pisos.

Se lleva a cabo mediante una Ley de carácter general, en el sentido de ser de aplicación a todo el territorio nacional.

El artículo 396 del Código Civil, como ocurre en

hartu du, eta konpontzeko ahaleginak egin ditu, hiru esparrutan. Esparruok, euren artean desberdinak badira ere, zuzen-zuzeneko loturak dituzte elkarrekin. Eraikuntzaren esparruan, estatuak eraikintza suspertu du, zeharkako neurrien bitartez; eta, zenbait kasutan, estatuak berak, zuzen-zuzenean, enpresaren ardura hartu du bere gain. Errentamenduaren esparruan, estatuak sarritan berrizatu du errentamenduei buruzko legeria. Legeria horrek borondatearen indar autonomoa murriztu du, etxebizitzak eta negozio-lokalak baldintza errentagarrietan lupertu ahal izateko; horretarako, esku-hartzea eta berrikustea sustatu ditu, errentamenduen sistema horretan. Eta, jabetzaren esparruan, estatuak jardun du, batik bat, jabetza horizontal izenekoaren bitartez; jabetza horretan, titulartasuna eraikinaren espazio zehatz batzuetara mugatzen da.

Jabetza horizontalari buruzko arauketaren zergatia haren helburuan oinarritzen da. Helburu horren arabera, hiri-jabetza erdietsi nahi da, horretarako kapital-inbertsio merkeagoak eginez, eta, ondorenez, guztientzat errazago bihurtuz. Esan bezala, jabetza horizontala mugatu egiten da, norberaren beharrezko asetzeko nahitaezkoak diren espazio eta osagaietara; eta, horregatik, pertsona askorentzat, jabetza horizontala hori lortzeko bide bakarra izan daiteke.

Gauzak horrela, jabetza horizontalari buruzko arauketa aitortu beharra dago. Baina, aitortzearekin batera, arauketa hori suspertu eta bideratu behar da, antolamendu oso eta eragingarria ezarri.

Eskakizun hori areagotu egiten da, bestalde, hurrengo ikusiz gero: hiri-errentamenduei buruz indarrean dauden lege-xedapenak noizik behinkako konponbideak besterik ez dira. Xedapen horiek ez dute bete-betean konpontzen interes-gatazka. Jakina denez, errentamenduen erakundea indartzeko, jabetzari zama jasangaitza ezarri zaio. Haatik, eraikintza sustatzeko neurriekin batera, jabetza horizontalari buruzko arauketa ondo antolatzen bada, egokiro egingo zaie aurre etxebizitzaren arazoei eta horiekin lotura duten beste arazo batzuei. Modu horretan jokatzek ahalbidetzen du konponbide egonkorrak izatea. Horrek, bihar-etzi, mesede egingo dio errentamenduen arauketari berari, arauketa horrek ez baitu presako eskakizunen presioa jasan beharko; ondorenez, liberalizatu egingo da, eta errazago beteko du gizartean eta ekonomiaren esparruan dagokion eginkizuna.

Legea, indarreko legeriaren eraldaketa baino gehiago, ex novo prestatuko antolamendua da; antolamendu horrek oso-osorik arautzen du pisukako jabetza.

Arauaketa ezartzeko, lege orokorra onetsi da; lege hori, beraz, estatuaren lurralde osoan aplikatu behar da.

Antzeko kasuetan gertatzen den bezala, Kode

supuestos análogos, recoge las notas esenciales de este régimen de propiedad y, por lo demás, queda reducido a norma de remisión.

El carácter general de la Ley viene aconsejado, sobre todo, por la razón de política legislativa derivada de que la necesidad a que sirve se manifiesta por igual en todo el territorio; pero también se ha tenido en cuenta una razón de técnica legislativa, como es la de que las disposiciones en que se traduce, sin descender a lo reglamentario, son a veces de una circunstanciada concreción que excede de la tónica propia de un Código Civil.

La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes.

El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad.

La modificación que introdujo la Ley de 26 de octubre de 1939 en el texto del artículo 396 del Código Civil ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesoria, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes.

La Ley —que recoge el material preparado con ponderación y cuidado por la Comisión de Códigos—, dando un paso más, pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto.

A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios.

Mientras sobre el piso stricto sensu, o espacio delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el «inmueble», edificación, pertenencias y servicios —abstracción hecha de los particulares espacios— tales uso y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también se mantiene respecto de la facultad de disposición.

Con base en la misma idea se regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas.

Zibilaren 396. artikulua jabetza-mota horren oinarriko ezaugarriak jasotzen ditu, eta, gainerakoan, igorpen-araua besterik ez da.

Legea, ordea, orokorra da, hori gomendagarria baita, legegintzako politikaren arrazoi hau kontuan hartuta: legeak asebate nahi duen beharrezana lurralde osoan gertatzen da modu berean. Horrekin batera, legegintzako teknikaren arrazoi hau ere aintzakotzat hartu da: legearen ondoriozko xedapenak, erregelamenduetara heldu ez arren, batzuetan, oso-oso zehatzak dira, eta zehatzasun horrek gainditzen du Kode Zibilari berezko zaion izaera.

Jabetza horizontala antolamendu juridikoetan barneratu zen, ondasun-erkidegoaren modalitate gisa.

Alabaina, erakunde hori ezari-ezarian bilakatu den heinean, bilakaerak azpimarratu egin ditu jabetza horizontalaren zenbait ezaugarri, eta ezaugarri horiek erkidegotik aldentzen dute jabetza horizontala.

Ezaguna denez, 1939ko urriaren 26ko Legeak aldarazi egin zuen Kode Zibilaren 396. artikulua testua. Aldarazpenak, bide horretan, berebiziko aurrerakada eragin zuen. Hurrean ere, eraldaketak pisu edo lokalaren gaineko jabetza pribatibo edo berezia aitortu zuen; horren ondorioz, erkidegoa jabetza erantsia baino ez zen, osagai erkide izenekoetara mugatuta.

Legeak, horretarako, Kodeen Batzordean tentuz eta neurritz prestatuko materiala jasotzen du. Eta beste pauso bat emanez, jabetzaren bakoitzasuna ahalik eta gehien sustatu nahi du, objektuaren ikusmiratik behinik behin.

Legeak, helburu hori betetzeko, harremanen objektu horri, hau da, pisu edo lokalari, erantsi egiten dizkio eraikina bera, horri dagozkionak eta zerbitzuak.

Pisua, esangura hertsian, modu independentean aprobetxa daitekeen espazio mugatua da. Pisu horren gainean, erabilera eta luperketa pribatiboak dira. Haatik, «ondasun higiezin» aren, eraikinaren, horiei dagozkien eta zerbitzuen gainean —espazio pribatiboak alde batera utzita—, erabilera eta luperketa horiek, zentzuzkoa denez, elkarrekin banatu behar dira. Eskubide batzuk eta besteak desberdinak dira, euren norainokoa kontuan hartuz gero. Zernahi gisaz, euren artean lotura banaezina atzematen da; lotura horri eutsi egiten zaio, xedatzeko ahalmenari dagokionez ere.

Idea berbera oinarritzat hartuta, koefizientea edo kuota arautu da. Kuota jadanik ez da lehen osagai erkide izena hartzen zuten horien gaineko partaidetza. Aitzitik, kuota da pisuak eta horri lotutako guztiak, ondasun higiezin osoari begira, duten proportziozko balioa. Ondasun higiezina, beraz, pisu eta lokaletan zatitzen da, eta zatiketa hori, fisikoa eta juridikoa izateaz gain, ekonomikoa ere bada, frakzioak edo kuotak bereizten direlako.

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

En este propósito individualizador no hay que ver una preocupación dogmática y mucho menos la consagración de una ideología de signo individualista.

Se trata de que no olvidando la ya aludida función social que cumple esta institución, cabe entender que el diseño de simplificar y facilitar el régimen de la propiedad horizontal se realiza así de modo más satisfactorio.

Con el alejamiento del sistema de la comunidad de bienes resulta ya no sólo congruente, sino tranquilizadora la expresa eliminación de los derechos de tanteo y retracto, reconocidos, con ciertas peculiaridades, en la hasta ahora vigente redacción del mencionado artículo 396.

Ahora bien, tampoco en este caso ha sido esa sola consideración técnica la que ha guiado la Ley.

Decisivo influjo han ejercido tanto la notoria experiencia de que actualmente se ha hecho casi cláusula de estilo la exclusión de tales derechos como el pensamiento de que no se persigue aquí una concentración de la propiedad de los pisos o locales, sino, por el contrario, su más amplia difusión.

Motivo de especial estudio ha sido lo concerniente a la constitución del régimen de la propiedad horizontal y a la determinación del conjunto de deberes y derechos que lo integran.

Hasta ahora, y ello tiene una justificación histórica, este materia ha estado entregada casi de modo total, en defecto de normas legales, a la autonomía privada reflejada en los Estatutos.

Estos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empresa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal.

La Ley brinda una regulación que, por un lado, es insuficiente por sí —con las salvedades dejadas a la iniciativa privada— para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la Ley.

De ahí que la formulación de Estatutos no resultará indispensable, si bien podrán éstos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones.

Bakoitzasunerako joera horretan, ez da kezka dogmatikorik ikusi behar. Joera horretan, orobat, ez da ideologia indibidualistaren islarik ikusi behar, ezta hurrik eman ere.

Kontua da erakunde honek gizartean betetzen duen eginkizun hori ez ahanzte, eta, horrekin batera, jabetza horizontalari buruzko arauketa sinplifikatu eta erraztea, ahalik eta egokien gauza dadin.

Lehen esan bezala, sistema ondasun-erkidegotik aldendu da. Aldentze hori aintzat hartuta, zentzuzkoa da, eta lasaigarria ere bada, eroslehentasun-eskubidea eta atzera-eskuratze eskubidea ezabatzea; 396. artikulua, aitzitik, bi eskubide horiek aitortu zituen, bereizgarri batzuekin bada ere, orain arte indarrean egon den idatzaldi horretan.

Dena den, kasu horretan ere, legea gidatzeko arrazoia ez da oharbide tekniko izan.

Erabakigarriak izan dira, ordea, bi gertaera hauek: alde batetik, ageriko esperientziak erakusten duen bezala, gaur egun estilo-klausula bihurtu da eskubide horiek bazterte; eta, beste alde batetik, helburua ez da pisu edo lokalen gaineko jabetza pilotzea, baizik eta, alderantziz, horiek ahal den beste hedatzea.

Azterketa sakonak egin dira, bestalde, hala jabetza horizontalaren eraketari buruz, nola hori osatzen duten eginbehar eta eskubideen zehaztapenari buruz.

Gure egunok arte, eta honek badu oinarri historikorik, gai hori autonomia pribatuaren esku geratu da ia erabat, lege-arauak izan ezean. Autonomia pribatu hori estatutuetan jasotzen da.

Nolanahi den ere, estatutuak sarritan ez dira izaten kontratugileen elkarrekiko zehaztapa askeak. Aitzitik, maiz-sarri, eraikintza-enpresaren sustatzaileak ezartzen ditu estatutu horiek, praktikak orokor bihurtu dituen eredu zehatz batzuen arabera. Norbait jabetza horizontalaren araubidean sartzen bada, estatutu horiei atxikimendua baino ez die emango.

Legeak, aldiz, arauketa berria ezarri du. Alde batetik, arauketa hori urria da berez —ekimen pribatuaren esku utzitako salbuespenak gorabehera—; baina haren helburua da, oinarrian, harreman-mota horiek arautu eta gobernatuko dituen sistema juridikoa eraztea. Beste alde batetik, legeak onartzen du, borondatearen ekimenez, zenbait eskubide eta eginbehar zehatzu, osatu eta aldaraztea, baldin eta aginduzko zuzenbidearen arauak urratzen ez badira; aginduzko zuzenbide horren arauak argiro-argiro atera daitezke legearen testutik.

Hori guztia dela medio, ez da nahiaezkoa estatutuak idaztea; alabaina, estatutuen eginkizuna izan daiteke lege-arauketa garatzea, eta arauketa hori kasuko kasuko eta egoera zehaztutako inguruabarrei egokitzea.

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

Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva.

Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza.

Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica.

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

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

Una de las más importantes novedades que contiene la Ley es la de vigorizar en todo lo posible la fuerza vinculante de los deberes impuestos a los titulares, así por lo que concierne al disfrute del apartamento, cuanto por lo que se refiere al abono de gastos.

Mediante la aplicación de las normas generales vigentes en la materia, el incumplimiento de las obligaciones genera la acción dirigida a exigir judicialmente su cumplimiento, bien de modo específico, esto es, imponiendo a través de la coacción lo que voluntariamente no se ha observado, o bien en virtud de la pertinente indemnización.

Pero esta normal sanción del incumplimiento puede no resultar suficientemente eficaz en casos como los aquí considerados, y ello por diversas razones: una es la de que la inobservancia del deber trae repercusiones sumamente perturbadoras para grupos extensos de personas, al paso que dificulta el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal; otra razón es la de que, en lo relativo a los deberes de disfrute, la imposición judicial del cumplimiento

Jabetza horizontalaren arloan, eskubide eta eginbeharren sistema egituratzeko, aintzakotzat hartu dira arlo horrekin zerikusia duten interesak.

Lupertzeko eskubideen bitartez, titularrak objektua erabiltzeko gehieneko aukerak ditu. Horiek, alabaina, euren mugak dituzte, gainerako titularrek ere mota bereko eskubideak baitituzte eta interes orokorra nagusitu behar baita. Interes orokor horren eretzean, eraikina artatu behar da, eta jabetza horizontalaren araubideari eutsi behar zaio, horrek oinarri material eta objektiboa behar duelako.

Arrazoi berberaren ondorioz, lupertzeko eskubideei barne-barnetik lotuta, izaera bereko eginbeharrak ageri dira.

Eginbehar horiek itxuratzeko, zenbait irizpide erabili dira, eta irizpide horiek auzotarren arteko harremanetan oinarritzen dira. Ahaleginak egin dira, arauak ondokoa ziurta dezaten: norberaren eskubidea egikaritzeak ez dio kalterik egin behar inoren eskubideari, ezta talde osoaren eskubideari ere; horrela, elkarbitzita arrunt eta baketsuaren oinarriak ezarrita geratzen dira.

Lupertzeko eskubideak eta eginbeharrak arautzeaz gain, legeak ordainketa ekonomikoaren ingurukoak ere arautu ditu. Halako ordainketak egitea titular guztiei dagokie, ordainketok instalazio eta zerbitzu orokorren ondorioz sortu direlako, edo, bestela, eraikin osoaren gaineko zama edo zergak direlako.

Titular bakoitzak ordainketa horietan zein partaidetza izan behar duen jakiteko, oinarritzko irizpidea izan da lehen aipatutako kuota edo koefizientea, halakoa esleitzen baitzaio pisu eta lokal bakoitzari. Gainera, azpimarratu behar da, gastua sorrarazi duen zerbitzua erabili ez arren, horrek ez dakarrela betebeharretik askatzea.

eta izaera lotesle hori ahalik eta gehien indartzea. Hori gertatu da, dela apartamentuaren luperketari dagokionez, dela gastuen ordainketari dagokionez.

Gai horren inguruan indarrean dauden arau orokorrak aplikatuta, betebeharrak betetzen ez badira, epaiketa bidez akzioa erabil daiteke, haiek betetzea eskatzeko. Betetzea zehatza izan daiteke; horrek esan nahi du derrigortze bidez ezarriko dela borondatez bete ez dena. Osterantzean, betetzea gauza daiteke kalte-ordain egokia emanez.

Horiexek dira, beraz, betetzeari ezarri ohi zaizkion zehapenak. Zernahi gisaz, zehapenok eragingabeak izan daitezke hemen aztertutako kasuetan, eta hori arrazoi desberdinen ondorioz gerta daiteke. Arrazoi horietako bati helduta, eginbeharra ez betetzeak ondorio oso kaltegarriak eragin diezazkioke pertsona askori, eta, gainera, jabetza horizontalaren jardunbidea oztopatzen du. Beste arrazoi bati erreparatuz, eta lupertzeko eginbeharrei dagokienez,

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

específico es prácticamente imposible por el carácter negativo de la obligación, y la indemnización no cubre la finalidad que se persigue de armonizar la convivencia.

Por eso se prevé la posibilidad de la privación judicial del disfrute del piso o local cuando concurren circunstancias taxativamente señaladas, y por otra parte se asegura la contribución a los gastos comunes con una afectación real del piso o local al pago de este crédito considerado preferente.

La concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos que, sin perjuicio de su sustancial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos titulares, ha hecho indispensable en la práctica la creación de órganos de gestión y administración.

La Ley, que en todo momento se ha querido mostrar abierta a las enseñanzas de la experiencia, la ha tenido muy especialmente en cuenta en esta materia.

Y fruto de ella, así como de la detenida ponderación de los diversos problemas, ha sido confiar normalmente el adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal a tres órganos: la Junta, el Presidente de la misma y el Administrador.

La Junta, compuesta de todos los titulares, tiene los cometidos propios de un órgano rector colectivo, ha de reunirse preceptivamente una vez al año, y para la adopción de acuerdos válidos se requiere, por regla general, el voto favorable tanto de la mayoría numérica o personal cuanto de la económica, salvo cuando la trascendencia de la materia requiera la unanimidad, o bien cuando, por el contrario, por la relativa importancia de aquélla, y para que la simple pasividad de los propietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, sea suficiente la simple mayoría de los asistentes.

El cargo de Presidente, que ha de ser elegido del seno de la Junta, lleva implícita la representación de todos los titulares en juicio y fuera de él, con lo que se resuelve el delicado problema de legitimación que se ha venido produciendo.

Y, finalmente, el Administrador, que ha de ser designado por la Junta y es amovible, sea o no miembro de ella, ha de actuar siempre en dependencia de la misma, sin perjuicio de cumplir en todo caso las obligaciones que directamente se le imponen.

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

askotan epaiketa bidez betetze zehatza ezartzea ezinezkoa da, betebeharra negatiboa delako. Eta kalte- -ordainarekin ez da helburua lortzen, alegia, elkarbitza harmonizatzea.

Hori guztia dela eta, zehatz-mehatz aipatutako inguruabarrak gertatzen direnean, epaiketa bidez pisu edo lokalaren luperketa kentzeko aukera dago. Horrekin batera, gastu erkideak ordainduko direla ziurtatzeko, pisu edo lokala kreditu horren ordainketari lotuta geratzen da; lotura hori, izatez, erreala da, eta kreditua, berriz, lehenespenekoa.

Eskubideen oinarrizko bakoitzasunari kalterik egin gabe, pertsona-talde bati dagokio eskubideen titulartasuna; titulartasun hori eraikin bereko frakzioen gainekoa da, eta, ondorenez, mendekotasun- harremanak sortzen dira titularkideen artean. Ondorenez, praktikan ezinbesteko gertatu da kudeaketarako eta administraziorako organoak sortzea.

Legeak kontuan hartu ditu esperientziaren irakatsiak une orotan; eta, gai horri dagokionez, are gehiago.

Horren ondorioz, bai eta arazo desberdinak kontu handiarekin aztertzearen ondorioz ere, hiru organoren esku geratu da jabetza horizontalaren araubidea ondo ibiltzea; organo horiek jarraikoak dira: batza, batzaren lehendakaria eta administratzailea.

Titular guztiek osatzen dute batza, eta batza horri zuzendaritzako organo kolektibo ororen eginkizunak dagozkio. Batza, nahitaez, urtean behin bildu behar da, eta, erregela orokor gisa, baliozko erabakiak hartzeko, beharrezkoa da zenbakien gehiengoak edo gehiengo pertsonalak eta gehiengo ekonomikoko erabakiaren aldeko botoa ematea. Salbuespenez, zenbait kasutan, gaiaren garrantzia dela eta, ahobatezkotasuna behar da; beste batzuetan, alderantziz, gaiak garrantzi handirik ez duenez gero, eta jabeen jarduerarik ezak erakundearen jardunbidea oztopa ez dezan, nahiko da bertara joan direnen gehiengo soila. Lehendakaria batzako kideen artean aukeratu behar da.

Lehendakari-karguak berarekin dakar titular guztiak, epaiketan nahiz epaiketatik kanpo, ordezkatzea; horrela, legitimazioaren arazo larria konpontzen da, arazo hori gertatu izan baita gure egunok arte.

Eta, azkenik, administratzailea batzak izendatuko du, eta kargutik ken dezake. Administratzailea ez da nahitaez batzako kide izan behar, baina beti jardun behar du batzaren menpe, eta zuzenean berari ezarri zaizkion betebeharrak bete behar ditu.

Bestalde, nolabaiteko malgutasuna aitortu da, ordezkaritzaz eta kudeaketaz arduratzen diren pertsonak gehiago edo gutxiago izan daitezen, kolektibitatearen garrantzia eta beharrianak kontuan hartuta.

Por último, debe señalarse que la economía del sistema establecido tiene interesantes repercusiones en cuanto afecta al Registro de la Propiedad y exige una breve reforma en la legislación hipotecaria.

Se ha partido, en un afán de claridad, de la conveniencia de agregar dos párrafos al artículo 8 de la vigente Ley Hipotecaria, el cuarto y el quinto, que sancionan, en principio, la posibilidad de la inscripción del edificio en su conjunto, sometido al régimen de propiedad horizontal, y al mismo tiempo la del piso o local como finca independiente, con folio registral propio.

El número cuarto del mencionado artículo 8 prevé la hipótesis normal de constitución del régimen de propiedad horizontal, es decir, la construcción de un edificio por un titular que lo destine precisamente a la enajenación de pisos, y el caso, menos frecuente, de que varios propietarios de un edificio traten de salir de la indivisión de mutuo acuerdo, o construyan un edificio con ánimo de distribuirlo, ab initio, entre ellos mismos, transformándose en propietarios singulares de apartamento o fracciones independientes.

A título excepcional, y con el mismo propósito de simplificar los asientos, se permite inscribir a la vez la adjudicación concreta de los repetidos apartamentos a favor de sus respectivos titulares, siempre que así lo soliciten todos ellos.

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

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

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1*

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 efecto 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 396 del Código Civil: 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

Bukatzeko, azpimarratu behar da ezarritako sistemaren ekonomiak ondorio interesgarriak dituela, Jabetza Erregistroan ere eragina duelako; horren ondorioz, hipoteka-legeria ere labur-labur aldatu behar izan da.

Argitasunaren eretzean, komenigarri izan da indarreko Hipoteka Legearen 8. artikuluari bi paragrafo gehitzea, laugarrena eta bosgarrena. Bi horiek onartu dute, lehenengo eta behin, eraikina oso-osorik inskribatzea, jabetza horizontalaren araubidearen menpeko; eta, aldi berean, pisu edo lokala finka independente gisa inskribatzea, erregistroan bere folioa izanik.

Bestalde, 8. artikuluko horren laugarren paragrafoak jabetza horizontala eratzeko ohiko hipotesia jasotzen du. Hipotesi horretan, titular batek eraikina egiten du, eta eraikin horren destinoa da, hain zuzen ere, eraikina pisuka besterentzea. Paragrafo berberak beste kasu bat jasotzen du, hori gutxiagotan gertatzen bada ere. Kasu horretan, eraikinak zenbait jabe ditu, eta ahaleginak egiten dituzte, elkarrekin ados jarrita, indibisioa bukatzeko; osterantzean, eraikina egiten dute, ab initio, eraikin hori euren artean banatzeko eta, horrela, apartamentu edo frakzio independenteen jabe berezi bihurtzeko.

Salbuespenez, eta idazkunak errazteko asmo berberak bultzatuta, onartzen da apartamentu horiek euren titularrei adjudikatu eta, aldi berean, adjudikazio hori inskribatzea, baldin eta titular guztiek hori eskatzen badute.

Eta 8. artikuluko bosgarren paragrafoak onartzen du pisu edo lokal bakoitzarentzat folio autonomo eta independentea sortzea, baldin eta aurretiaz inskribaturik badaude ondasun higiezinak eta jabetza horizontalari buruzko araubidearen eraketa.

Horren bitartez, eta Espainiako Gorteek egindako proposamenarekin bat eginez, hauxe xedatu dut:

LEHENENGO KAPITULUA

Xedapen orokorrak

1. artikulua*

1. Lege honen xedea da Kode Zibilaren 396. artikuluan ezarritako jabetza berezia arautzea; jabetza horri jabetza horizontal deritzo.

Lege honen ondoretarako, eraikinaren zatiak ere lokalak izango dira, baldin eta modu independentean aprobetxa badaitezke, osagai erkide baterako edo kalerako irteera dutelako.

* Kode Zibilaren 396. artikulua: Eraikinaren pisu edo lokalak nahiz horien zatiak, eraikin horren osagai erkide batera edo herri- bidera berezko irteera izateagatik, modu independentean aprobetxa badaitezke, jabetza bananduaren objektu izan daitezke, eta jabetza banandu horri jabe kidetasun- eskubidea datzekio eraikinaren osagai erkideen gainean; osagai erkideak dira eraikina egoki erabili

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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 y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de 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.

Artículo 2

Esta Ley será de aplicación:

- A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.
- 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.

- A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en este Ley.

CAPÍTULO II

Del régimen de la propiedad por pisos o locales

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

eta lupertzeko beharrezkoak diren guztiak, bestek beste, lurra, lurgaina, zimendazioak eta gainaldeak; egiturako osagaiak, eta, horien artean, zutabe, habe, solairu eta zama-hormak; fatxadak, terraza, balkoi eta leihoen kanpoko gainestalkiekin batera, euren irudi edo itxuraketa, eurok eratzen dituzten itxitura-osagaiak eta haien kanpoko gainestalkiak barne; ataria, eskailerak, atezaindegiak, korridoreak, igarobideak, murrak, zuloak, patioak, putzuak eta igogailu, gordailu, zenbakailu, telefono edo beste zerbitzu nahiz instalazio erkide batzuetarako destinaturiko barrunbeak, baita erabilera pribatiboa dutenak ere; igogailuak, eta ur, gas edo elektrizitatearen hustuketa nahiz hornidurarako instalazio, ekarketa eta biderakuntzak, baita eguzkiaren energia aprobetxatzeko balio dutenak ere; garbitzeko ur beroarenak, berogailuak, aire girotuarenak, kea egurastu edo husteko balio dutenak; suteak atzeman eta horien aurreneurriak hartzeko balio dutenak; irekigailu automatikoa eta eraikinaren segurtasunerako balio duten bestelakoak, bai eta antena kolektiboak eta ikus-entzunezko edo telekomunikazioko zerbitzuen gainerako instalazioak ere, horiek guztiak espazio pribatiboan sartu arte; zortasunak eta bestelako osagai material nahiz juridikoak, euren izaera edo xedearengatik, zatietan badira.

Jabekidetasunaren mendeko osagaiak ezin dira inola ere zatitu; zatiok osagai pribatibo jakin baten eranskin banaezinak direnez gero, horrekin batera bakarrik besterendu, kargatu edo enbargatu ahal izango dira.

Pisu edo lokala besterentzen bada, gainerako pisu edo lokalen jabeek, titulu horren bidez bakarrik, ez dute eroslehentasun-eskubiderik izango, ezta atzera-eskuratzeko eskubiderik ere.

Lege-xedapen bereziek, eta, horiek ahalbidetzen duten neurrian, interesdunen borondateak arautzen dute jabetzaren forma hori.

2. artikulua

Lege hau aplikatuko zaie:

- Jabeen erkidegoei, horiek eratu badira 5. artikuluan xedatutakoaren arabera.
- Erkidegoei, horiek Kode Zibilaren 396. artikuluko betekizunak badituzte, eta jabetza horizontalaren titulu eratzailea egin ez badute.

Edozein kasutan ere, lege honen xedapenek eraenduko dituzte erkidego horiek, jabetzaren araubideari, zati pribatibo eta osagai erkideei, bai eta erkideek elkarrekiko dituzten eskubide eta betebeharrei dagokienez ere.

- Ondasun higiezinaren eremu pribatuei, lege honetan ezarritakoaren arabera.

II. KAPITULUA

Pisu edo lokalen gaineko jabetzari buruzko

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 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 pro indivisión 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 aquellos al que se asignará número correlativo.

La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo.

La de cada piso o local expresará su 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

araubidea

3. artikulua

Kode Zibilaren 396. artikuluan ezarritako jabetza-araubidean, pisu edo lokal bakoitzaren ugazabari dagokio:

a) Jabetza-eskubide berezi eta eskusiboa, behar beste mugatuta dagoen eta modu independentean aprobetxa daitekeen espazioaren gainean, espazio horren mugen barruan dauden eta jabeak modu eskusiboan darabiltzan osagai arkitektoniko eta instalazioen gainean, horiek edozein motatakoak izanik eta begi-bistan egon zein egon ez, bai eta tituluan beren beregi aipaturako eranskinen gainean ere, nahiz eta eranskinok espazio mugatutik kanpo egon.

b) Jabekidetasuna, beste pisu edo lokaletako ugazabekin batera, gainerako osagai, ondasun eta zerbitzu erkideen gainean.

Pisu edo lokal bakoitzari partaidetza-kuota bat eratzikiko zaio ondasun higiezinaren balio osoari begira, eta kuota hori ehunenetan adieraziko da.

Partaidetza-kuota modulu gisa erabiliko da, erkidegoaren ondoriozko zama eta onuretan bakoitzak zein partaidetza duen zehazteko.

Pisu edo lokaletan hobekuntzak edo narriadurak gertatu arren, horrek ez du aldatuko haiei eratzikitako kuota; kuota hori aldatzeko, nahitaezkoa izango da ahobatezko erabakia.

Jabe bakoitzak askatasunez xeda dezake bere eskubidea, baina ezin ditu bereizi eskubide hori eratzten duten osagaiak; era berean, luperketa eskualdatzeak ez du eraginik izango jabetza-araubide honek eratoritzen dituen betebeharretan.

4. artikulua

Zatiketa-akzioa ez da bidezkoa izango, lege honek arautzen duen egoera bukarazteko.

Akzio hori indibiso-jabeak bakarrik erabili ahal izango du, pisu edo lokal zehatzaren gainean eta horretara mugatuta, baldin eta indibisioa ez bada nahita ezarri, jabe guztien zerbitzu edo onura erkiderako.

5. artikulua

Pisu edo lokalen jabetzari buruzko titulu eratzaileak, ondasun higiezina oso-osorik deskribatzeaz gain, pisu edo lokalak deskribatuko ditu, eta bakoitzari elkarren segidako zenbaki bat esleituko dio.

Ondasun higiezinaren deskripzioak jaso behar ditu hipoteka-legeriak ezarritako inguruabarrak, eta ondasun higiezin horretako zerbitzu eta instalazioak.

Pisu edo lokal bakoitzaren deskripzioak adieraziko ditu horren luze-zabala, mugak, haren solairua eta eranskinak, esaterako, garajea, ganbara edo sotoa.

Tituluan bertan, pisu edo lokal bakoitzari dagokion partaidetza-kuota finkatuko da; kuota hori zehaztuko

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 la validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

Artículo 6

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

Artículo 7

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

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

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

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas

du eraikinaren jabe bakarrak, eraikin hori pisuka saltzen hasitakoan, edo, jabe guztien erabakiz, laudoaren bidez edo epailearen ebazpenaren bitartez zehaztuko da.

Partaidetza-kuota finkatzeko, oinarri gisa hartuko dira pisu edo lokal bakoitzaren luze-zabala, ondasun higiezin osoaren luze-zabalarekin alderatuta, pisu edo lokalak barnean edo kanpoan duen kokalekua, haren egoera, eta zerbitzu edo osagai erkideek ustez eta zentzuz izan dezaketan erabilera.

Tituluak jaso ditzake, halaber, eskubidea eratu eta egikaritzeko erregelak, eta legeak debekatu ez dituen xedapenak, betiere, eraikinaren eta horren pisu, lokal, instalazio eta zerbitzuen erabilera edo destino, gastu, administrazio eta gobernu, aseguru eta artapen eta konponketak barne; horiek guztiak estatutu pribatiboa osatuko dute, eta ez diete hirugarrenei kalterik egingo, baldin eta Jabetza Erregistroan inskribatzen ez badira.

Erabakien baliozkotasunari buruz ezarritakoa izan ezik, betekizun berberak beteko dira, titulua aldarazteko nahiz titulua eratzeko.

6. artikulua

Elkarbizitzaren xehetasunak arautzeko, eta zerbitzu eta gauza erkideak behar bezala erabiltzeko, jabeek barne araubideari buruzko arauak finkatu ahal dituzte, legeak eta estatutuek ezarritako mugen barruan. Arau horiek aldarazten ez diren bitartean, bete beharrekoak izango dira titular guztientzat; modu berean jardun beharko da, arauok aldatzeko eta administrazioaren gaineko erabakiak hartzeko.

7. artikulua

1. Pisu edo lokal bakoitzaren jabeak horren osagai arkitektonikoak, instalazioak edo zerbitzuak aldaraz ditzake, baldin eta horrekin ez baditu kaltetzen edo aldatzen eraikinaren segurtasuna, horren egitura orokorra edota kanpoko itxuraketa nahiz egoera, eta ez badie kalterik egiten beste jabe baten eskubideei; obrok egin aurretik, horren berri eman beharko dio jabeak erkidegoaren ordezkariari.

Ondasun higiezinaren gaineko zatietan, jabeak ezin du inolako aldaketarik egin, eta, berak antzematen badu konponketa batzuk egitea presakoa dela, administrazioarek horren berri eman beharko dio, ahalik arinen.

2. Pisu edo lokalaren jabeak eta okupatzaileak ezin dute bertan edo ondasun higiezinaren gaineko zatietan jarduerarik burutu, baldin eta jarduera hori estatutuetan debekaturik badago, finkarentzat kaltegarria bada, edota jarduera horrek jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri, arriskutsu nahiz zilegi ez direnei buruzko xedapen orokorrak urratzen baditu.

Erkidegoaren lehendakariak, bere kabuz edo jabe nahiz okupatzaileetatik edozeinek hala eskatuta, agindeia egingo dio idatz-zati honetan debekatutako

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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, sin alteración de las cuotas de los restantes.

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

jarduerak burutzen dituenari, ohartarazpen horretan, jarduerak berehala bukarazteko aginduko dio, bestela akzio judicial egokiak hasiko dituela ohartaraziz.

Urratzaileak bere jokabideari ekiten badio, jabeen batzarako arauzko deialdia egingo da, eta, horrek baimena eman eta gero, lehendakariak bukarazte-akzioa jarri ahal izango du haren aurka; artikulua honetan beren beregi agindu ez diren arazoetan, akzio hori epaiketa arruntaren bitartez gauzatuko da.

Demandarekin batera aurkeztu behar dira urratzaileari egindako agindei sinesgarriaren egiaztapena eta jabeen batzak hartutako erabakiaren ziurtagiria. Behin horiek guztiak aurkeztu eta gero, epaileak erabaki dezake, kautela gisa, debekatutako jarduera berehala bukaraztea, bestela desobeditze-delitu gertatuko dela ohartaraziz.

Epaileak, halaber, beharrezkoak diren beste kautela-neurri batzuk har ditzake, bukarazte-agindua eragingarritasuna ziurtatzeko.

Eskaria pisu edo lokalaren jabeari egingo zaio, eta, hala denean, horren okupatzaileari ere.

Epaiak oniritzia ematen badio demandari, debekatutako jarduera behin betiko bukarazteko eta kalte-ordain egokia emateko aginduaz gain, pisu edo lokala erabiltzeko eskubidea ken daiteke, askoz jota hiru urterako, arau-haustearen larritasuna eta erkidegoari eragindako kalteen garrantzia aintzakotzat hartuta.

Urratzailea ez bada jabea, epaiak azkendutzat jo ditzake, behin betiko, urratzaile horrek etxebizitza edo lokalaren gainean zituen eskubideak, eta, gainera, hori berehala bertatik botatzeko agindua eman dezake.

8. artikulua

Pisu, lokal eta horien eranskinetan, zatiketa materiala egin daiteke, txikiago eta independente diren beste batzuk osatzeko; pisu, lokal eta horien eranskinak handitu daitezke, horiei eraikin berean mugakide diren beste batzuk erantsiz; eta, orobat, pisu, lokal edo horien eranskinak txikitu ahal dira, eurretatik zati bat bereiziz.

Kasu horietan, ukitutako titularrek adostasuna emateaz gain, nahitaezkoa izango da jabeen batzak onespina ematea; batza horri dagokio eraldatutako pisuentzat partaidetza-kuota berriak finkatzea, 5. artikuluan xedatutakoa betez, baina gainerakoen kuotak aldatu gabe.

9. artikulua

1. Jabe bakoitzaren betebeharrak dira:

a) Erkidegoaren instalazio orokorrak eta gainerako osagai erkideak errespetatzea, horiek erabilera orokorrekoak izan nahiz edozein jaberren erabilera pribatibokoak izan, pisu edo lokalaren barruan egon zein egon ez; horiek guztiak behar bezala erabili

en todo momento que causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso 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 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

behar dira, une orotan kalte edo narriadurak saihestuz.

b) Beraren pisu eta instalazio pribatiboak egoera onean artatzea, erkidegoari edo beste jabeek kalterik ez egiteko; jabeak edo horren erantzukizunpeko pertsonak arretarik ez izateagatik, kalteak gertatzen badira, horien ordaina eman beharko da.

c) Norberaren etxebizitza edo lokalean konponketak baimentzea, horiek nahitaezkoak badira ondasun higiezinaren zerbitzurako, eta, era berean, etxebizitza edo lokalean zortasunak ahalbidetzea, horiek ezinbestekoak badira interes orokorreko zerbitzu erkideak sortzeko, eta zortasunok erabaki badira 17. artikuluan ezarritakoaren arabera. Halakoetan, jabeak eskubidea izango du, erkidegoak kalte-ordaina eman diezaion.

d) Norberaren pisu edo lokalean sarrera onartzea, aurreko hiru idatz-zatietan ezarritako ondoretarako.

e) Titulu eratzailean finkatutako partaidetza-kuotaren arabera edo beren beregi ezarritakoaren arabera, gastu orokorretan parte hartzea, ondasun higiezinari, eta horren zerbitzu, zama eta erantzukizunei behar bezala aurre egiteko, baldin eta horiek guztiak ezin badira bakoiztu.

Erkidegoaren mesederako kredituak sortu badira, gastu orokorrak ordaintzeko betebeharraren ondorioz, eta kreditu horiek aribideko urtean mugaeguneratutako kuotei eta egutegiko aurreko urteko kuotei badagozkie, lehenespenekoak dira, Kode Zibilaren 1923. artikulua ondoeetarako; eta horiek ordainduko dira, 3, 4 eta 5. paragrafoetan aipatutakoak baino lehenago, betiere, Langileen Estatutuan alokairu-kredituentzat ezarritako lehenespenari kalterik egin gabe.

Etxebizitza edo lokala jabetza horizontalari buruzko araubidearen menpe badago, eta norbaitek hori eskuratzen badu, eskuratzailerak, Jabetza Erregistroan titulua inskribatu arren, erantzukizuna izango du, eskuratutako ondasun higiezin horrekin, aurreko titularrek jabeen erkidegoari gastu orokorrak ez ordaintzeagatik zor dizkioten kopuruen ondorioz; baina muga gisa hartu behar dira eskuraketa zein urtetan gertatu eta urte horretan mugaeguneratutako kopuruak, eta egutegiko aurreko urteari dagozkionak.

Pisua edo lokala, lege-aginduz, betebehari lotuta dago.

Etxebizitza edo lokala, edozein tituluren bidez, agerkari publikoan eskualdatzen denean, eskualdatzailerak adierazi beharko du jabeen erkidegoari gastu orokor guztiak ordaindu dizkiola; edo, bestela, zein gastu zor dituen adierazi behar du.

Eskualdatzailerak, une horretan, ziurtagiria aurkeztu behar du, erkidegoarekin dituen zorren egoerari buruz, eta ziurtagiri hori bat etorri behar da haren

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 de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad.

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

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

La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

adierazpenarekin; ziurtagiririk gabe, ezin izango da dokumentu publikoaren egilespena eskuetsi, salbu eta eskuratzailleak beren beregi betebeharrak horretatik askatzen duenean eskualdatzailea.

Ziurtagiria, gehienez jota, eskaria egin eta egutegiko hurrengo zazpi egunen barruan igorri beharko du idazkari zeregina betetzen duenak, betiere, lehendakariaren ikus-onespenarekin; errua edo zabarkeria izanez gero, bi-biok erantzukizuna izango dute, hala ziurtagirian jasotako datuen zehaztasunari buruz, nola igorpena atzeratzeagatik eragindako kalteen gainean.

f) Norberak duen partaidetza-kuotaren arabera, erreserba-funtsaren zuzkidura egitea; jabeen erkidegoak funts hori izango du, finkaren artapen-eta konponketa-obrei aurre egiteko.

Ondore guztietarako, erkidegoari dagokio erreserba-funtsaren gaineko titulartasuna; funts hori kopuru zehatz batekin zuzkitu beharko da, eta kopuru hori ezin da inoiz izan azken aurrekontu arruntaren 100eko 5 baino txikiagoa.

Erreserba-funtsaren kontura, erkidegoak aseguru-kontratua sina dezake, finkari eragindako kalteak estaltzeko; bestela, kontratua egin dezake ondasun higiezin eta horren instalazio orokorrak etenik gabe iraunarazteko.

g) Ondasun higiezin erabiltzean eta gainerako titularrekiko harremanetan, behar besteko arretarekin jardutea, eta horiei begira erantzukizuna izatea, egindako arau-hausteengatik eta eragindako kalteengatik.

h) Jabeak erkidegoaren idazkari gisa diharduenari komunikatzea zein egoitza duen Espainian, erkidegoarekin zerikusia duten zitazio eta jakinarazpen guztiak bertan jasotzeko; komunikazioa egin beharko da, hori jaso dela egiazta dezaketean bideetatik edozein erabilita.

Komunikazio hori egin ezean, zitazio eta jakinarazpenetarako egoitza izango da jabe horrek erkidegoan duen pisua edo lokala; zitazio edo jakinarazpenak ematen bazaizkio pisu edo lokal hori okupatzen duenari, emate horrek erabateko ondore juridikoak izango ditu.

Jabeari ezin bazaio zitaziorik edo jakinarazpenik egin aurreko lerrokadak ezarritako tokian, hori egindakotzat joko da, baldin eta kasuan kasuko komunikazioa jartzen bada erkidegoko iragarki-oholean edo guztion erabilerarako helburu horrekin jarritako toki nabari batean; komunikazioan, eginbideak adierazi beharko du zein datatan eta zein arrazoiren ondorioz egiten den jakinarazpena modu horretan, eta komunikazio hori erkidegoan idazkari eginkizuna betetzen duenak sinatuko du, betiere, lehendakariaren ikus-onespenarekin.

Modu horretan egindako jakinarazpenak erabateko ondore juridikoak sortzen ditu, egutegiko hiru eguneko epean.

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

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

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

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

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 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 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 tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

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

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

También podrán los interesados solicitar arbitraje 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

i) Jabeak erkidegoan idazkari zeregina betetzen duenari komunikatzea etxebizitza edo lokalaren titulartasuna aldatu dela; komunikazioa egin beharko da, hori jaso dela egiazta dezaketen bideetatik edozein erabilita.

Norbaitek ez badu betebeharrak hori betetzen, erantzukizuna izango du, titular berriarekin batera modu solidarioan, eskuraketaren ostean horrek erkidegoari zor dizkion zorren ondorioz; horri kalterik egin gabe, aurreko titularrak berreskaera-eskubidea izango du, titular berriaren aurka.

Aurreko lerrokadan xedatutakoa ezin izango da aplikatu, 13. artikuluan ezarritako gobernu-organoetatik edozeinek jakin badaki, edozein bidetatik edo jabe berriaren egintza eztaba daezinen ondorioz, etxebizitza edo lokalaren gaineko titulartasuna aldatu egin dela; edo, osterantzean, eskualdaketa hori nabaria denean.

2. Aurreko paragrafoko erregelak aplikatzeko orduan, gastuak orokorrak izango dira, baldin eta ezin bazaizkio egotzi pisu edo lokal bati edo batzuei; baina zerbitzua ez erabiltzeak ez dakar kasuan kasuko betebeharrak betetzetik askatzea, lege honen 11.2 artikuluan ezarritakoari kalterik egin gabe.

10. artikulua

1. Erkidegoaren betebeharra da ondasun higiezin eta horren zerbitzuak behar bezala irauarazi eta artatzeko beharrezkoak diren obrak egitea; horrela, ondasun higiezinak izango ditu egitura, ur-iragazgaitasun, bizigarritasun eta segurtasunaren inguruko baldintza egokiak.

2. Era berean, desgai diren edo hirurogeita hamar urte baino gehiagoko pertsonen egoitza horietan bizi, lan egin edo zerbitzu altruistak edo boluntarioak egiten badituzte, erkidegoak irisgarritasun-obrak egin beharko ditu egoitzaren jabeak eskatuta, desgai diren pertsona horiek osagai erkideak modu egokian erabili ahal izateko edo kanpoarekin komunikazioa erraztuko dieten tresna mekaniko eta elektronikoak ezartzeko; obra horien zenbateko osoa ezin daiteke izan gastu erkideen ohiko hiru hilerokoa baino handiagoa.

3. Jabeak jartzen badira agintari eskudunak emandako aginduen aurka, edo agindu horiek betetzea bidegabe atzeratzen badute, bana-banako erantzukizuna izango dute administrazio- bidean ezar daitezkeen zehapenen gainean.

4. Obren izaerari buruz desadostasuna izanez gero, jabeen batzak bidezkoa dena erabakiko du.

Era berean ere, interesdunek tartekaritza edo teknikarien irizpena eskatu ahal izango dute, lege honetan ezarritakoaren arabera.

5. Artikulu honetan aipatutako artapen- eta irisgarritasun-obrak egiteagatik gastuak sortzen

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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 tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

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

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

Artículo 12

La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración en 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

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.

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

badira, gastu horien ordainketari lotuta geratzen da pisua edo lokala, 9. artikuluan gastu orokorreki buruz ezarritako inguruabar eta baldintza berberetan.

11. artikulua

1. Jabe batek ere ezin du eskatu instalazio, zerbitzu edo hobekuntza berririk, baldin eta hori beharrezkoa ez bada ondasun higiezinaren artapen, bizigarritasun, segurtasun eta irisgarritasun egokiarentzat, haren izaera eta ezaugarriak kontuan hartuta.

2. Aurreko paragrafoaren arabera berrikuntza batzuk eskatzeko modukoak ez badira, baina horiek egiteko erabakia baliozkotasunez hartzen bada, eta instalazio-kuotak gaintzen badu gastu arrunten hiru hileko arrunten zenbatekoa, orduan berrikuntzen alde ez dagoenak ez du betebeharririk izango, eta ez da haren kuota aldatuko, nahiz eta alde ez dagoen horri hobekuntza edo abantaila kentzea ezinezkoa izan.

Berrikuntzaren alde ez dagoenak, edozein unetan, berrikuntzaren abantailetan parte hartu nahi badu, bere kuota ordaindu beharko du, berrikuntza egin eta iraunarazteko gastuetan; gastuok behar bezala eguneratuko dira, lege-korritu egokia aplikatuz.

3. Irisgarritasun-obrak egiteko erabakiak baliozkotasunez hartzen direnean, erkidegoak gastuak ordaindu beharko ditu, zenbatekoa gastu erkideen ohiko hiru hilerokoa baino handiagoa izan arren.

4. Berrikuntzen bidez, eraikinaren zatiren bat erabilezin geratzen bada jabe batek zati hori erabil eta luper dezan, jabe horren esanbidezko adostasuna beharko da nahitaez berrikuntza horiek egiteko.

5. Ondasun higiezinan egindako edo egin beharreko hobekuntzen ondorioz, gastuak banatu behar direnean, gastu horiek ordaindu beharko ditu gastuon zenbatekoa eska daitekeen unean jabe denak.

12. artikulua

Solairu berriak eraikitzen badira edo eraikinaren nahiz gauza erkideen egitura edo fabrikaren beste edozein aldarazpen egiten bada, horiek guztiak titulu eratzailea ukitzen dute, eta titulu hori aldatzeko araubidea bete behar da.

Horretarako erabakiak finkatuko du zein izaera duen aldarazpenak, finkaren eta pisu nahiz lokalen deskribzioan zein aldakuntza izan den, nola aldatu diren kuotak, eta nor den edo nortzuk diren lokal edo pisu berrien titularrak.

13. artikulua

1. Erkidegoaren gobernu-organoak hurrengoak dira:

- a) Jabeen batza.
- b) Lehendakaria, eta, hala denean,

c) El secretario.

d) El administrador.

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

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo.

El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello.

El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a 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 será ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

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

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones.

lehendakariordeak.

c) Idazkaria.

d) Administratzailea.

Estatutuetan, edo jabeen batzan gehiengoz hartutako erabakiaren ondorioz, erkidegoa gobernatzeko beste organo batzuk ezar daitezke; horrek ez ditu inola ere urrituko lege honek aurrekoei hirugarrenen aurka eratzikitzen dizkien eginkizunak eta erantzukizunak.

2. Lehendakaria jabeen artean izendatuko da hautaketa bidez, edo, modu subsidiarioan, txandaka nahiz zozketa bidez.

Izendapena bete beharrekoa izango da; dena den, kargua hartu eta hurrengo hilabetean, izendatutako jabeak epaileari eska diezaiokete bera kargutik kentzeko, horretarako egoki iruditzen zaizkion arrazoiak azalduz.

Epaileak, 17.3 artikuluan ezarritako prozeduraren bitartez, behin betiko erabakiko du bidezkoa dena, eta ebazpen berean adieraziko du nor izango den, hala denean, karguan diharduen lehendakari horren ordezkoa, harik eta ebazpen judicialak ezarritako epean beste izendapen bat egin arte.

Era berean, epailearengana jotzeko aukera izango da, edozein arrazoiren ondorioz batzarentzat ezinezkoa bada erkidegoaren lehendakaria izendatzea.

3. Lehendakariak, lege-aginduz, erkidegoa ordezkatzeko du, epaketan nahiz epaketatik kanpo, erkidego horri dagozkion arazo guztietan.

4. Lehendakariordeak izatea aukerakoa izango da.

Horiek izendatzeko prozedura eta lehendakaria izendatzeko berberak izango dira.

Lehendakariordeak edo, bestela, lehendakariordeek, euren hurrenkeraren arabera dihardute, lehendakariaren ordezkotza gisa bera ebazpen dagoenean, kargua hutsik dagoenean edo hori betetzea ezinezkoa denean; lehendakariordeek, halaber, lehendakariari laguntza ematen diote, jabeen batzak ezarritako moduan, lehendakariak bere eginkizunetan diharduenean.

5. Erkidegoaren lehendakariak beteko ditu idazkariaren eta administratzailearen eginkizunak, salbu eta estatutuen aginduz edo jabeen batzak gehiengoz hartutako erabakiaren ondorioz, kargu horiek lehendakaritzatik bananduta bete behar direnean.

6. Pertsona berberak izan ditzake idazkariaren eta administratzailearen karguak; bestela, modu independentean izenda daitezke bi-biak.

Edozein jabeak bete dezake administratzailearen kargua, eta, hala denean, idazkari-administratzailearena ere. Halaber, kargu hori bete dezakete bestelako pertsona fisikoek, horretarako behar besteko lanbide-gaitasuna badute, eta legeak

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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.

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

Artículo 14

Corresponde a la Junta de propietarios:

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.
- 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 pertenece pro indiviso a diferentes propietarios, éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de su 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

eginkizun horiek egiteko baimena eman badie.

Modu bertsuan, korporazioek eta bestelako pertsona juridikoek kargu hori bete dezakete, antolamendu juridikoak ezarritako baldintzetan.

7. Erkidegoaren estatutuek kontrakoa xedatzen dutenean izan ezik, gobernu- organoen izendapena urtebeterako egingo da.

Izendatuak euren kargutik enkaitu daitezke, euren agintaldia bukatu baino lehen, baldin eta jabeen batzarako deialdi berezia egin eta, bertan, hala erabakitzen bada.

Eraikineko etxebizitza edo lokalen jabeak ez badira lau baino gehiago, horien administrazio-araubidea Kode Zibilaren 398. artikuluan ezarritakoa izan daiteke, estatutuek hori beren beregi ezartzen badute.

14. artikulua

Jabeen batzari dagokio:

- a) Aurreko artikuluan aipatutako karguetan arituko direnak izendatu eta kargutik enkaitzea, eta pisu edo lokalen titularrek haien jardunaren aurka jartzen dituzten erreklamazioak ebaztea.
- b) Aurrekusteko moduko gastu eta sarreraren plana, eta horiei dagozkien kontuak onestea.
- c) Aurrekontuak eta finka konpontzeko obra guztien betearazpena onestea, horiek arruntak izan zein bereziak izan; eta presako neurrien berri izatea, administratzaileak halakoak hartu baditu, 20. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik.
- d) Estatutuak onetsi edo eraldatzea, eta barne araubidearen arauak zehaztea.
- e) Gainerako arazoak aztertu eta erabakitzea, horiek erkidegoarentzat interes orokorrekoak diren heinean; eta beharrezko edo komenigarri diren neurriak hartzea, guztiontzako zerbitzua hobea izan dadin.

15. artikulua

1. Jabeen batzara joango dira jabeak eurak edo haien legezko nahiz borondatezko ordezkariak; borondatezko ordezkariak egiaztatzeko, nahiko izango da jabeak sinatutako idazkia.

Pisu bat hainbat jaberri badagokie indibisoan, horiek ordezkaria izendatuko dute, batzetera joan dadin eta botoa eman dezan.

Etxebizitza edo lokalaren gainean gozamina izanez gero, jabe soilari dagokio batzara joan eta bertan botoa ematea. Jabeak kontrakoa adierazten ez duen bitartean, jabe horren ordezkaria gozameduna izango da; eskuordetza berariazkoa izan beharko da, 17. artikulua lehengo erregelako erabakiak hartu behar direnean, edo obra bereziak nahiz horien hobekuntza erabaki behar denean.

2. Batzaren hasieran, jabe batzuek ez badituzte ordaindu erkidegoarekin mugaeguneratutako zor guztiak, eta zor horiek ez badituzte epaiketa bidez aurkaratu edo zorrean duten kopurua ez badute

procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrá 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 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 no concurren, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a «quórum».

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicado en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior.

En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados

epailearen nahiz notarioaren zainpean utzi, orduan jabe horiek eztabaidetan parte har dezakete, baina ez dute boto-eskubiderik izango.

Batzaren aktak jasoko du zein jaberri kendu zaion boto-eskubidea; jabe hori eta berak erkidegoan duen partaidetza-kuota ez dira zenbatuko, lege honetan ezarritako gehiengoak lortzeko.

16. artikulua

1. Jabeen batza, gutxienez, urtean behin bilduko da, aurrekontuak eta kontuak onesteko; bestelakoetan ere bilduko da, lehendakariak komenigarri baderitzo, edo jabeen laurdenak edo partaidetzakuoten 100eko 25 gutxienez ordezkatzan duten jabeek hala eskatzen dutenean.

2. Batzarako deialdia lehendakariak egingo du, eta, hori izan ezean, bilerako sustatzaileek; deialdian adieraziko da zein gai eztabaidatuko den, zein tokitan, eta zein egunetan eta ordutan, lehenengo deialdian, eta, beharrezkoa izanez gero, bigarren deialdian. Zitazioak egingo dira 9. artikuluan ezarritako moduan.

Deialdian adieraziko da, orobat, nor diren erkidegoarekin muga-eguneratutako zor guztiak ordaindu ez dituzten jabeak; bertan ohartaraziko da horiek guztiak boto-eskubiderik ez dutela izango, 15.2 artikuluko kasuak gertatzen badira.

Edozein jabeek jabeen batzari eska diezaioke, erkidegoarentzat interesgarri izan daitekeen gai bat aztertu eta horren gainean iritzia emateko. Horretarako, lehendakariari idazkia bidaliko dio, eta idazki horretan argi eta garbi adieraziko dio zein gai nahi duen jorratu; lehendakariak gai horiek sartuko ditu, hurrengo batza zein izan eta batza horren gain-zerrendan.

Lehenengo deialdian bilerara ez badira agertzen jabe gehienak, eta, aldi berean, partaidetza-kuota gehienak ordezkatzan dituztenak, orduan bileraren bigarren deialdira joko da; bigarren horretan, ez da «quorum»-ik behar.

Bigarren deialdian, batza bilduko da, lehenengo zitazioan adierazitako toki, egun eta orduan; lehenengo bileraren egun berean egin daiteke, bilera horretatik ordu erdi igaro bada.

Lehenengo zitazioan ezer adierazi ezean, batzarako deialdia berriz egingo da, artikulua honetan ezarritako betekizunekin bat etorritik, egin gabeko batza zein egunetan izan eta egutegiko hurrengo zortzi egunen barruan; kasu horretan, zitazioak, gutxienez, hiru eguneko aurrerapenarekin egin beharko dira.

3. Aurreko batza arrunterako zitazioa, gutxienez, sei eguneko aurrerapenarekin egin beharko da; batza berezien kasuan, zitazioa behar besteko aurrerapenarekin egin behar da, interesdun guztiak horren berri izan dezaten.

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. La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de 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. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de

Batza baliozkotasunez bildu ahal izango da, nahiz eta lehendakariak horretarako deialdirik egin ez, baldin eta jabe guztiak bilduta badaude eta hori erabakitzen badute.

17. artikulua

Jabeen batzak erabakiak hartzen ditueanean, hurrengo arauak bete behar dira:

1. Erabakiak baliozkoak izan daitezen, ahobatezkotasuna izan beharko da, bakar-bakarrik, erabaki horien ondorioz onetsi edo aldarazten badira jabetza horizontalari buruzko titulu eratzailean edo erkidegoaren estatutueta jasotako erregelak.

Igogailua, atezaindegia, atezaintza, zaintza nahiz interes orokorreko beste zerbitzu erkideak ezartzeko edo kentzeko beharrezkoa izango da, horren ondorioz titulu eratzailea edo estatutuak aldarazteak barne, jabe guztien hiru bostenak erabakiaren aldeko botoa ematea, baldin eta jabe horiek, aldi berean, partaidetza-kuoten hiru bostena ordezkatzeko badute.

Osagai erkide batzuek ez badute ondasun higiezinaren barruan erabilera zehatzik, horiek errentan emateko, nahiko izango da, orobat, jabe guztien hiru bostenak erabakiaren aldeko botoa ematea, baldin eta jabe horiek, aldi berean, partaidetza-kuoten hiru bostena ordezkatzeko badute; gainera, beharrezkoa izango da zuzenezuzenean ukitutako jabea ados egotea, halakoa izanez gero.

Lege honen 10 eta 11. artikuluetan xedatutakoari kalterik egin gabe, obrak egin edo zerbitzu erkide berriak ezartzeko, nahiz eta horren ondorioz titulu eratzailea edo estatutuak aldarazi, nahitaezkoa izango da jabe gehienek erabakiaren aldeko botoa ematea, baldin eta jabe horiek partaidetza-kuota gehienak ordezkatzeko badituzte. Obra edo zerbitzu erkide berrion xedea oztopo arkitektonikoak ezabatzea izango da, oztopo horiek eragozten dutelako minusbaliatuak eraikinerara sartu eta bertatik ibil daitezen.

Aurreko lerroketan ezarritako ondoretarako, erabakiaren aldeko bototzat zenbatuko dira batzara agertu ez diren jabeenak ere, baldin eta horiei behar bezala zitazioa egin bazaie, eta, 9. artikuluan ezarritako prozedurarekin bat etorritik, bileran hartutako erabakiaren berri eman eta gero, ez badute desadostasuna adierazi, erkidegoan idazkari zeregina betetzen duenari komunikazioa eginez; komunikazioa egin beharko da, egutegiko hogeita hamar eguneko epean eta erabakia hartu dela egiazta dezaketenean bideetatik edozein erabilita.

Arau honen arabera, baliozkotasunez hartutako erabakiak bete beharrekoak dira jabe guztientzat.

2. Otsailaren 27ko 1/1998 Errege Dekretu-legearen arabera, telekomunikazio-zerbitzuak eskuratzeko azpiegitura erkideak jartzea, edo egun daudenak

febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privados, 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 la preexistentes, podrá autorizarse 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. 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 pudiera obtenerse 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 a 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 los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

egokitzea, edota eguzkiaren energia aprobetxatzeko sistema erkideak edo pribatiboak jartzea, edo energiaren hornidura kolektibo berriak eskuratzeko beharrezkoak diren azpiegiturak jartzea, edozein jabek hala eskatuz gero, erkidegoaren jabeen herenak erabaki dezake, baldin eta jabe horiek partaidetza-kuoten herena ordezkatzek badute.

Azpiegitura horiek jarri nahiz egokitzeko, edota gerogarrenean horiek artatu eta iraunarazteko, kostu batzuk badaude, erkidegoak ezin dizkie kostu horiek jasanarazi batzan erabakiaren aldeko botoa beren beregi eman ez duten jabeei.

Hala eta guztiz ere, geroago, jabe horiek telekomunikazioko zerbitzuak edo energia-hornidurak eskuratzeko eskaria egiten badute eta, hori onartuz gero, azpiegitura berriak edo aurrekoetan egindako egokitzapenak aprobetxatu ahal badituzte, horretarako baimena eman dakieke, eurei dagokien zenbatekoa ordaintzen badute; zenbateko hori behar bezala eguneratuko da, lege-korritu egokia aplikatuz.

Aurretiaz artapen-gastuen eta iraunarazpen-gastuen inguruan ezarritakoari kalterik egin gabe, jarritako azpiegitura berria osagai erkidetzat hartuko da, lege honetan ezarritako ondoretarako.

3. Gainerako erabakiak baliozkoak izan daitezzen, nahiko izango da jabe gehienek erabakiaren aldeko botoa ematea, jabe horiek partaidetza-kuota gehienak ordezkatzek badituzte.

Bigarren deialdian, erabakiak baliozkoak izango dira, bertara joan diren jabe gehienek erabaki horien aldeko botoa eman badute, eta jabe horiek bertan dauden partaidetza-kuoten erdia baino gehiago ordezkatzek badute.

Aurreko lerrokadetan ezarritako prozeduren bitartez, gehiengo egokia lortu ezin denean, interesdunak epailearengana jo dezake, bigarren batza egin denetik hilabeteko epean; horren aurka jarri direnei zitazioa egin eta gero, epaileak entzun egingo du horiek esan beharrezkoa, eta, ondoren, ekitatez bidezkoa dena erabakiko du, hogei eguneko epean, eskaria egin zaionetik zenbatuta, eta kostuen ordaintetari buruzko irizpena ere emango du.

18. artikulua

1. Jabeen batzak erabakiak hartu eta gero, erabaki horiek auzitegietan aurkara daitezke, prozedurari buruzko legeria orokorraren arabera, hurrengo kasuetan:

- a) Erabakiak legearen aurkakoak edo jabeen erkidegoaren estatutuen aurkakoak direnean.
- b) Erabakiak oso kaltegarriak direnean, erkidegoaren beraren interesentzat, nahiz eta jabe batentzat edo batzuentzat onuragarriak izan.

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

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

c) Erabakiek kalte larria eragiten diotenean jabe bati, baldin eta jabe horrek ez badu kaltea jasateko betebeharrak juridikorik, edo erabakiak eskubideaz abusatuz hartu badira.

2. Erabaki horiek aurkaratzeko legitimazioa izango dute jabeek, baldin eta batzaren euren botoa salbatu badute, edozein arrazoiren ondorioz ez badira bertan izan eta boto-eskubidea bidegabe kendu bazaie.

Batzaren erabakiak aurkaratzeko, jabeak ordainduta izan behar ditu erkidegoarekin mugaeguneratutako zor guztiak, edo, bestela, aurretiaz, epailearen zainpean utzi behar ditu halakoak.

Batzaren erabakiak aurkaratzeko orduan, erregela hori ez da aplikagarria izango, erabaki horiek jabeen artean partaidetza-kuotak ezarri edo aldatu nahi badira, 9. artikuluan aipatzen den bezala.

3. Akzioa iraungi egingo da, jabeen batzak erabakia noiz hartu eta hiru hilabeteko epean; salbuespenez, legearen edo estatutuen aurkako egintzen kasuan, akzioa urtebetegarrenean iraungiko da.

Jabe absenteen kasuan, epearen zenbaketa hasiko da, 9. artikuluan ezarritako prozedurarekin bat etorri erabakia komunikatu denetik.

4. Batzaren erabakiak aurkaratu arren, aurkaratze horrek ez du eteten erabakion betearazpena; salbuespenez, etendura gertatuko da, demandatzaileak hala eskatuz gero, baldin eta epaileak kautelazko neurri gisa hori erabaki badu, jabeen batzak esan beharrekoa entzun eta gero.

19. artikulua

1. Jabeen batzak erabakiak hartu eta gero, erabaki horiek akta-liburuan jaso behar dira; jabetza-erregistratzaileak liburu horren eginbideak gauzatu dituzte, erregelamendu bidez ezarritako moduan.

2. Jabeen batza biltzen den bakoitzean, akta egin behar da, eta akta horrek, gutxienez, honako inguruabar hauek jaso behar ditu:

a) Zein egunetan eta zein tokitan egin den bilera.

b) Nork egin duen deialdia, eta, hala denean, nortzuk izan diren bilera sustatu duten jabeak.

c) Ea bilera arrunta den ala berezia; gainera, lehenengo deialdian ala bigarrean egin den adierazi behar da.

d) Bertara nortzuk agertu diren eta zein kargu dagokien, bai eta nortzuek bidali duten ordezkaria ere; edozein kasutan, bakoitzari zein partaidetza-kuota dagokion adierazi behar da.

e) Bilera horretako aztergaiak zeintzuk izan diren.

f) Zein erabaki hartu den; erabakiaren baliozkotasunerako garrantzitsua baldin bada, adierazi behar da zein jabe eman duen erabakiaren aldeko botoa eta zeinek, ostera, horren kontrako botoa, bai eta zeintzuk diren horiek guztiak

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes.

Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

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

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

Dicha subsanación deberá efectuarse 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, comunicación, 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

ordezkatzen dituzten partaidetza-kuotak ere.

3. Akta itxi beharko da, lehendakariaren eta idazkariaren sinadurekin, bilera bukatutakoan edo egutegiko hurrengo hamar egunetan.

Akta ixten denetik, erabakiak betearazteko modukoak izango dira, legeak kontrakoa ezartzen duenean izan ezik.

Bileren akta jabeei bidaliko zaie, 9. artikuluan ezarritako prozedurarekin bat etorritz.

Aktaren akatsak edo okerrak ongi ahal izango dira, baldin eta aktak zalantzarik gabe adierazten badu zein egun eta tokitan egin den bilera, zein jabe agertu den zuzenean edo ordezkaturik, eta zein erabaki hartu den, betiere, erabakien aldeko eta kontrako botoak, eta boto bakoitzak ordezkatzeko duen partaidetza-kuota adieraziz, eta lehendakariaren eta idazkariaren sinadurak baldin baditu.

Ongitze hori gauzatu beharko da, jabeen batzari hurrengo bilera izan baino lehenago; bilera horretan, ongitzea berretsi beharko da.

4. Idazkariak zainduko ditu jabeen batzari dagozkion akta-liburuak.

Era berean, idazkariak gordeko ditu, bost urteko epean, deialdiak, komunikazioak, aholordeak eta bileretarako garrantzitsu diren gainerako dokumentuak.

20. artikulua

Administratzaileari dagokio:

a) Etxearen araubide ona, eta horren instalazioak eta zerbitzuak zaintzea; ondore horietarako, titularrei egokiak diren abertimenduak eta ohartarazpenak egin beharko dizkie.

b) Behar besteko aurrerapenarekin, aurreikusteko moduko gastuen plana prestatzea eta plan hori batzari aurkeztea; gainera, gastu horiei aurre egiteko beharrezkoak diren baliabideak proposatu beharko ditu.

c) Etxearen artapenari eta mantentzeari aurre egitea, presakoak diren konponketak eta neurriak hartuz; halako konponketak eta neurriak hartuz gero, horien berri eman beharko zaio, berehalakoan, lehendakariari, edo, hala denean, jabeei.

d) Hartutako erabakiak betearaztea, obren arloan, eta bidezko diren ordainketak egitea eta kobrantzak jasotzea.

e) Hala denean, batzaren idazkari gisa jardutea eta erkidegoaren dokumentazioa zaintzea, hori titularren eskura jarritz.

f) Batzak berari ematen dizkion gainerako eskumenak.

21. artikulua

1. Etxebizitza edo lokalaren jabeak bete beharko ditu 9. artikuluko e) eta f) idatz-zatiek aipatzen dituzten

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta.

En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

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

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

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.

betebeharrak, batzak ezarritako epean eta moduan.

Bestela, lehendakariak edo administratzaileak, jabeen batzak hala erabakitzen badu, epaiketa bidez eska diezaioke betetzea jabeari, prozesu monitorioaren bitartez.

2. Prozedura monitorioa erabiltzeko, alde zuzeneko erabakiari buruzko ziurtagiria lortu behar da. Erabaki horretan onartu behar da jabeen erkidegoarekin izandako zorraren likidazioa; erkidegoan idazkari zeregina betetzen duenak egingo du likidazio hori, lehendakariaren ikus-onespenarekin. Horrez gain, prozedura monitorioa erabiltzeko nahitaezkoa izango da ukitutako jabe guztiei erabakia jakinaraztea, 9. artikuluan ezarritako moduan.

3. Aurreko paragrafoaren arabera, kopuru zehatza erreklamatzeko denean, kopuru horri gehitu behar zaizkio aurretiazko ordainketa-agindeiaren gastuak, baldin eta dokumentu bidez egiaztatzen bada agindei hori egin dela, eta, eskariarekin batera, egintza horien egiaztatzea aurkezten bada.

4. Etxebizitzaren edo lokalaren aurreko titularrak erantzukizun solidarioa duenean zorraren ordainketaren gainean, horren aurka zuzen daiteke hasierako eskaria, horrek egungo jabearen aurka duen berreskaera-eskubideari kalterik egin gabe.

Erreklamazioa egin dakioko, halaber, Erregistroko titularrari, eta horrek ere izango du aurretiaz aipatutako eskubide berbera.

Kasu horietan guztietan, hasierako eskaria betebeharrekoetatik edozeinen aurka jar daiteke, edo, bestela, betebeharreko guztien aurka aldi berean.

5. Zorduna prozesu monitorioaren hasierako eskariaren aurka jartzen denean, hartzekodunak eska dezake, beharrezkoa den neurrian, haren ondasunen gaineko aurreneurritzko embargoa, horrekin erreklamaziopeko kopuruari, korrituei eta kostuei aurre egiteko.

Edozein kasutan ere, epaitegiak aurreneurritzko embargoa erabakiko du, eta ez da beharrezkoa izango hartzekodunak kauziaz ematea.

Edonola ere, zordunak ezerezean utzi dezake embargoa, horretarako banku-abala ematen badu, epaileak dekretatu izan duen kopuru horretan.

6. Prozesu monitorioaren hasierako eskarian, abokatuaren eta prokuradorearen lanbide-zerbitzuak erabiltzen direnean, erkidegoari zor zaizkion kopuruak erreklamatzeko, zordunak ordaindu beharko ditu bi-bion esku-hartzearen ondorioz sortutako zerbitzu-sariak eta eskubideak, bai zordunak ordainketa-agindeiari kasu egiten dionean, bai auzitegian agertzen ez denean ere; edozein kasutan ere, Prozedura Zibilar buruzko Legearen 394. artikuluko hirugarren paragrafoan ezarritako mugak errespetatu beharko dira.

En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

Artículo 22

1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor.

Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

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

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

Artículo 23

El régimen de propiedad horizontal se extingue:

1. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario.

Se estimará producida 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.

CAPÍTULO III

Del régimen de los complejos inmobiliarios privados

Artículo 24

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable 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.

Aurkakotasuna dagoen kasuetan, erregela orokorrak aplikatuko dira kostuen arloan; baina epaia hartzekodunaren interesentzat guztiz onuragarria baldin bada, kostu horien artean sartu beharko dira abokatuaren zerbitzu-sariak eta prokuradorearen eskubideak, horiek esku hartu badute, nahiz eta esku-hartze hori aginduzkoa izan ez.

22. artikulua

1. Jabeen erkidegoak bere zorren gaineko erantzukizuna izango du, hirugarrenei begira, bere aldekoak diren funts eta kreditu guztiekien.

Modu subsidiarioan, eta kasuan kasuko jabeari ordainketa-agindeia egin eta gero, hartzekodunak jo dezake prozesuan parte hartu duen jabe bakoitzaren aurka, ordaindu gabeko zenbatekoan jabe horrek duen kuotaren arabera.

2. Edozein jabe betearazpenaren aurka jar daiteke, baldin eta jabe horrek egiaztatzen badu, aurreko paragrafoak aipatzen duen agindeia gauzatzen den unean, berak ordainduta dituela erkidegoarekin mugaeguneratutako zor guztiak.

Zordunak ordainketa egiten badu agindeiaren egintzan bertan, berak ordaindu beharko ditu, orobat, une hori arte sortutako kostu guztiak, betiere, berari proportzioz dagozkion zatian.

23. artikulua

Jabetza horizontalaren araubidea azkendu egingo da:

1. Eraikina suntsitzean, kontrakoa ituntzen denean izan ezik.

Suntsipena gertatu dela uste izango da, baldin eta berreraikitze-kostuak finkaren balioaren 100eko 50 gaituzten badu ezbeharrak gertatzeko unean, salbu eta kostu horren gaindikina aseguruak estaltzen duenean.

2. Jabetza horizontala jabetza arrunt edo jabekidetasun arrunt bihurtzean.

III. KAPITULUA

Ondasun higiezinaren eremu pribatuei buruzko araubidea

24. artikulua

1. Kode Zibilarren 396. artikuluan ezarritako jabetza-araubide berezia aplikatuko zaie ondasun higiezinaren eremu pribatuei, hurrengo betekizunak betetzen badituzte:

a) Bi eraikinetan edo gehiagotan integratuta egotea, edo, bestela, elkarren artean independente diren lur-zatietan integratuta egotea, lur-zati horien destino nagusia bada etxebizitza edo lokalak bertan izatea.

b) Ondasun higiezin horien titularrek edo, etxebizitza nahiz lokalak modu horizontalean zatituta badaude, eskubide horiei atxikita, etxebizitza edo lokal horien titular direnek, jabekidetasun zatiezinean parte hartzea, ondasun higiezinaren bestelako osagai, bide, instalazio edo zerbitzuen gainean.

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 este Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios.

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

El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes.

Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada.

El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

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

2. Aurreko paragrafoan aipatutako ondasun higiezinaren eremu pribatuek aukera dute:

a) Jabeen erkidego bakarria eratzeko, 5. artikuluko bigarren paragrafoan ezarritako prozeduretatik edozeinen bitartez.

Kasu horretan, lege honen xedapenen menpe geratuko dira, eta xedapen horiek oso-osorik aplikatuko zaizkie.

b) Jabe-erkidegoen elkartze bat eratzeko.

Ondore horretarako, elkartutako erkidego berriaren titulu eratzailea egiletsi beharko du eremuko jabe bakarrik, edo, bestela, elkartzea osatu behar duten erkidego guztien lehendakariak; azken kasu horretan, jabeen batzek horretarako baimena eman beharko diete lehendakariei, erabakia gehiengo hartuz.

Titulu eratzaileak ondasun higiezinaren eremua deskribatuko du oso-osorik, bai eta horren osagaiak, bideak, instalazioak eta zerbitzu erkideak ere.

Titulu eratzaileak, halaber, elkartutako erkidego bakoitzaren partaidetza-kuota finkatuko du; erkidego horiek guztiek batera erantzukizun eta betebeharra izango dute, elkartutako erkidegoaren gastu orokorreari aurre egiteko.

Elkartutako erkidegoaren titulua eta estatutuak Jabetza Erregistroan inskribatu ahal izango dira.

3. Aurreko idatz-zatian aipatutako erkidegoen elkartzeak izango du, ondore guztietarako, jabe-erkidegoek duten egoera bera, eta lege honen xedapenek eraenduko dute elkartze hori, hurrengo espezialitateekin:

a) Kontrakoa erabakitzen ez den bitartean, jabeen batza osatuko dute elkartzea osatzen duten erkidegoetako lehendakariak; lehendakari horiek ordezkaturiko dute erkidego bakoitzeko jabeen multzoa.

b) Erabakiak hartzeko, lege-aginduz nahitaezkoa bada gehiengo kualifikatua lortzea, beti, erabakia hartu aurretik, kasuan kasuko gehiengo hori lortu beharko da, elkartzea osatzen duten erkidegoetako jabeen batza bakoitzean.

c) Batzak kontrakoa erabakitzen ez duen bitartean, elkartutako erkidegoari ez zaio aplikatuko lege honen 9. artikuluko erreserba-funtsari buruz xedatutakoa.

Elkartutako erkidegoaren gobernu- organoek eskumena izango dute, ondasun higiezinaren osagai, bide, instalazio eta zerbitzu erkideen gainean bakarrik.

Organo horien erabakiek ezin diete inola ere kalterik egin erkidegoen elkartze hori osatzen duten jabeen batzetako gobernu-organoen ahalmenei.

4. Lege honetako xedapenak aplikatuko zaizkie 2. paragrafoan aipatutako forma juridikoetatik bat

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia, Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaietan Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los propietarios, las disposiciones de este Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

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

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

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

b) En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2.5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad.

A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.

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

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

Las cantidades 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

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

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

Transcurridos los dos años, cualquiera de los

© Lege-testu guztien itzulpena eta lan honetako aurkibide analitiko guztiak:

Aiora Aristondo, Arantza Etxebarria, Gotzon Lobera, Andres Urrutia,

Esther Urrutia eta IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala.

© Deustuko Unibertsitatea. Euskal Gaien Institutua

© IVAP/HAEEko Itzultzaile Zerbitzu Ofiziala

hartzan ez duten ondasun higiezinaren eremu pribatuei, aurreko paragrafoan aipatutako espezialitate berberekin; xedapen horiek, betiere, modu subsidiarioan aplikatuko dira, jabeek euren artean ezartzen dituzten itunei begira.

XEDAPEN GEHIGARRIA

1. Autonomia-erkidegoek euren eskumenak erabiliz ematen dituzten xedapenei kalterik egin gabe, 9.1.f) artikuluan araututako erreserba-funtsa honako erregela hauetara egokituko da:

a) Funtsa eratu beharko da, jabeen batzka aurrekontu arrunta onesten duen unean; aurrekontu hori izan behar da xedapen hau indarrean jarri ostekoxeko urte-ekitaldiari dagokiona.

Jabeen erkidego berriek erreserba- funtsa eratu dute, euren lehenengo aurrekontu arrunta onesten dutenean.

b) Eraketa-unean, funtsaren zuzkidura ez da izango erkidegoaren aurrekontu arrunteko 100eko 2.5 baino txikiagoa.

Ondore horretarako, jabeek, aldeztu aurretik, nahitaezkoak diren ekarriak egin beharko dituzte, bakoitzak bere partaidetza-kuotaren arabera.

c) Erreserba-funtsa zein urte-ekitaldian eratu eta horren ostekoxeko ekitaldiari dagokion aurrekontu arrunta onestean, erreserba-funts horren zuzkidura, gutxienez, 9. artikuluan ezarritako kopurua bestekoa izan beharko da.

2. Erreserba-funtsaren zuzkidura ezin da izan, aurrekontu-ekitaldiko inolako unetan, lege ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa.

Lege honetan onartuta egon eta finka artatzeko eta konpontzeko gastuetarako aurrekontu-ekitaldian zehar funtsetik kendutako kopuruak funtsaren zatitza hartuko dira, haren gutxieneko zenbatekoa kalkulatzeko.

Hurrengo aurrekontu-ekitaldia hastean, nahitaezkoak diren ekarriak egingo dira, erreserba-funtsetik kendu diren kopuruak estaltzeko, aurreko lerrokadan ezarritakoaren arabera.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehenengoa

Lege honek jabeen erkidego guztietan eraenduko du, erkidego horiek sortzeko unea eta euren estatutuen edukia edozein izanik ere; estatutu horiek ezin izango dira aplikatu, lege honetan ezarritakoaren aurka.

Lege hau «Estatuko Aldizkari Ofizial» ean argitaratzen denetik zenbatuta, bi urteko epean, jabeen erkidegoek euren estatutuak egokitu beharko dituzte, lege honetan ezarritakoaren arabera, lege honen manuekin bat ez datozen neurrian.

Bi urte igarota, jabeetatik edozeinek epaiketa bidez

propietarios podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición por el procedimiento señalado en el número 2.º del artículo 16.

Segunda

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

DISPOSICIÓN FINAL

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongán a lo establecido en este Ley.

eragin dezake xedapen honetan jasotako egokitzapena, 16. artikulua 2. paragrafoan aipatutako prozeduraren bitartez.

Bigarrena

Egungo estatutuek pisuka moldaturiko jabetza-kasuetan, eroslehentasun- eskubidea eta atzera-eskuratzeko eskubidea ezarri badira jabeen mesederako, eskubide horiek aldatu direla ulertuko da, eta, aldaketaren ondorioz, eskubideok eragingarritasunik gabe geratu direla; salbuespenez, batza berriz biltzen bada eta, batza horretan, gutxienez, titularren 100eko 80 ordezkatzan duten jabe gehienak ados badaude, eroslehentasun-eskubide eta atzeraeskuratzeko eskubide horiei eutsi ahal zaie, erkidegoaren kide direnen mesederako.

AZKEN XEDAPENA

Indarrik gabe geratzen dira lege honetan ezarritakoaren aurkako xedapenak.