

GESETZ 49/1960 VOM JULI, ÜBER WOHNUNGSEIGENTUM, GEÄNDERT DURCH GESETZ 8/1999, VOM 6. APRIL

AUFSTELLUNG VON GRÜNDEN

Die lange Periode der Gültigkeit des Gesetzes 49/1960, vom 21. Juli, über horizontales Eigentum hat einen großen Nutzen in sehr verschiedenartigen Gebieten gezeigt: in der Regulierung der Beziehungen der Mitbesitzer und in der Entwicklung der Konstruktion. Sowohl das Gesetz 2/1998, vom 23. Februar, wie das Gesetz 3/1990, vom 21. Juni bedeuteten einen großen Fortschritt in der Annäherung zur sozialen Wirklichkeit. Aber, im Laufe der Zeit, sind neue Ziele im Gebiet der Regulierung der Horizontalen Eigentümerschaft entstanden.

Heut zu Tage wird gedacht, daß die Regel der Einstimmigkeit in rigorosem Überschuß die Realisierung bestimmter Ausführungen blockiert, die für die Gemeinde von Eigentümern zweckmäßig sind, und auch aus ökologischen Gründen oder anderer Natur für den Rest des Kollektives. Zu diesem Zweck sollte das Regime der Mehrheiten für die Einsetzung bestimmter Dienste flexibel gemacht werden (Pfortnerlogen, Fahrstühle, Aufhebung von architektonischen Hindernissen, die die Beweglichkeit von Leuten mit Körperbehinderungen hindern, Telekommunikation-Dienste, Verwendung solarer Energie, und so weiter).

Noch eine von den großen Forderungen der Gesellschaft sollten erreichen, daß die Gemeinden von Eigentümern rechtmäßig bekommen kann, dass, was die Mitbesitzer ihnen schulden, was durch eine Mehrheit von Maßnahmen gesucht wird: Schaffung eines Reserve fonds, Öffentlichkeit der Beträge, die von den Eigentümern geschuldet werden, wirkliche Betroffenheit des Eigentums, solidarische Verantwortung vom Überbringer, der die Besitz-Änderung nicht kommuniziert, Möglichkeit zu handeln aufgrund der Abmachungen, die in der Versammlung von Eigentümern formalisiert werden, Einsetzung von einem schnellen und wirksamen gerichtlichen Verfahren für die Zahlung der Schulden für die Gemeinde, und so weiter..

Das gegenwärtige Gesetz reguliert auch die Aufzeichnungen der Versammlungen, Funktionen der Gemeinde, insbesondere vom Verwalter, der fähig sein wird, irgendein Mitbesitzer zu sein, oder jemand mit genügenden professionellen Qualifikationen, régime von Einberufungen, Ausübung der Abstimmungen, Zurücktritt des Präsidenten und andere zahlreiche Sachen, die die

tägliche Wirklichkeit des Lebens in Gemeinde erleichtert haben, die ungenügend reguliert waren.

Damit gewinnt das Gesetz des Horizontalen Eigentums nicht nur an Biagsamkeit und Dynamismus, sondern auch an Effektivität, und es passt sich den neuen gesellschaftlichen Anforderungen an, in der Überzeugung, daß es während der kommenden Jahrzehnte eine von den juristischen Normen von mehr Bedeutung für unser Land sein wird.

KAPITEL I

Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1.

Das gegenwärtige Gesetz hat den Zweck der Regulierung des besonderen Eigentums von Artikel 396 des Civil Codes, der Horizontales Eigentum bezeichnet wird.

Die Wirkungen dieses Gesetzes betreffen auch jene Teile von einem Gebäude, die unabhängig sind oder Ausgang zu einer Gemeinschaftszone oder zur öffentlichen Straße haben.

Artikel 2.

Dieses Gesetz wird von Anwendung sein:

zu) ZU den Gemeinden von Eigentümern, die in Berufung auf Artikel 5 gegründet wurden.

b) ZU den Gemeinden, die die Anforderungen von Artikel 396 des Zivilen Codes eignen und hat den Titel des Horizontalen Eigentums nicht haben.

Diese Gemeinden werden regiert werden, in allen Fällen wie das Gesetz der des Eigentums, was private und Gemeinschaftszonen betrifft, sowie auch die Rechte und gegenseitigen Verpflichtungen der Eigentümer.

c) ZU den privaten Immobilien Geschäften.

KAPITEL III

Vom régime des Eigentums für Böden oder Lokale

Artikel 3.

Im régime des Eigentums im Artikel 396 des Zivil Codes korrespondiert dem Besitzer von jedem Haus oder Lokal:

zu) Das einzigartige und ausschließliche Recht des Eigentums auf einen definierten Raum unabhängiger Verwendung, mit den architektonischen Elementen und den Einrichtungen aller Klassen, offenbar oder nicht, das innerhalb der Begrenzungen verstanden wird und dem Eigentümer ausschließlich dienen.

b) Die Gemeinsamkeit des Eigentums mit den anderen Besitzern von Häusern oder Lokalen, von den übrigen Elementen, Sachen und gewöhnlichen Diensten.

Zu jedem Haus oder Lokal wird eine Teilnahme-Quote mit Beziehung zur Gesamtsumme vom Wert des Eigentums zugeschrieben und auf den hundertsten Teil vom gleichen bezogen. Diese Quote wird als Bauelement dienen, um die Teilnahme in den Lasten und den Nutzen für Grund der Gemeinde zu bestimmen. Die Verbesserungen oder der Schaden von jedem Haus oder Lokal werden die zugeschrieben Quote nicht ändern, die nur verändert werden werden kann mit einstimmiger Abstimmung.

Jeder Eigentümer kann sein Recht frei benutzen, ohne die Elemente zu trennen, die es integrieren, und die Übermittlung des Eigentums beeinflusst die Verpflichtungen nicht.

Artikel 4.

Die Handlung der Teilung beendet diese Situation nicht, die dieses Gesetz reguliert. Jeder Eigentümer hat das Recht nur auf einem Haus oder bestimmtem Lokal, der begrenzt ist.

Artikel 5.

Der Bestandteil-Titel des Eigentums für Häuser oder Lokalen beschreibt, außer des Eigentums im Allgemeinen, jedes von ihnen, dass in korrelativer Zahl

übertragen wird. Die Beschreibung des Eigentums wird die Umstände ausdrücken, die in der hypothekarischen Gesetzgebung und den Diensten und den Einrichtungen gefordert werden. Die von jedem Haus oder Lokal wird seine Vergrößerung, Grenzen, ausdrücken, und die wie Garage, Dachboden oder Kellergeschoß.

Im gleichen Titel wird die Teilnahme-Quote, die jedem Haus oder jedem Lokal entspricht, festgesetzt vom einmaligen Eigentümer des Gebäudes am Anfang des Verkaufes der Häuser, durch die Zustimmung aller Eigentümer, durch Auszeichnung oder gerichtlichen Beschluß. Für diese Festsetzung wird als Basis die nützliche Oberfläche von jedem Haus oder jedem Lokal im Zusammenhang mit der Gesamtoberfläche des Eigentums, der inneren oder externen Lage, der Situation und der Verwendung, von den Diensten, die von den Gemeinschaftszonen gemacht werden.

Der Titel enthält Verfassungsregeln und die Ausübung vom Recht und die Regeln, die zur Verwendung oder dem Bestimmungsort vom Gebäude, den Häusern oder Lokalen, Einrichtungen und Diensten, Aufwendungen, Verwaltung und Regierung, Versicherungen, Erhaltung und Reparaturen, ein ausschließlicher Statuts, der nicht bei drittem Schaden wird, wenn es nicht in der Registrierung des Eigentums eingetragen worden ist.

Zur Modifikation des Titels werden die gleichen Anforderungen beobachtet wie für die Verfassung.

Artikel 6.

Um die Details von der Koexistenz und der geeigneten Verwendung von den Diensten und Gemeinschaftszonen zu regulieren, und in den Begrenzungen des Gesetzes und den Statuten können die Eigentümer Normen festsetzen, die obligatorisch sind, während sie nicht in der Form modifiziert werden.

Artikel 7.

1. der Eigentümer von jedem Haus oder jedem Lokal ist fähig die architektonischen Elemente, Einrichtungen oder Dienste zu modifizieren, wenn die Sicherheit vom Gebäude, ihrer allgemeinen Struktur beeinträchtigt, ihrer Konfiguration oder das Äußere verändert wird, oder die Rechte eines Eigentümers verletzt werden, was der Gemeinde dargestellt werden müsste.

Im Rest des Eigentums sollte keine Änderung ausgeführt werden und wenn die Notwendigkeit dringender Reparaturen bestehen sollte, diese ohne Aufschub dem Verwalter zu kommunizieren.

2. Dem Eigentümer und dem Bewohner vom Haus oder dem Lokal wird nicht erlaubt Aktivitäten, die in den Statuten verboten sind, für den Eigentum schädlich sind, oder gegen die allgemeinen Abstimmungen verstoßen, weil sie ungesunde, schädliche, gefährliche sind, auszuüben.

Der Präsident der Gemeinde, besitzt die Initiative dem der die Aktivitäten ausführt das unmittelbare Aufhören zu verlangen, auch mit gerichtlichen Handlungen, wenn der Täter weitermacht in seinem Verhalten, muss der Präsident,

vorausgehende Genehmigung von der Versammlung von Eigentümern, die herbeigerufen wird.

Präsentiert die Forderung ist der Richter fähig das unmittelbare Aufhören der Aktivität anzuordnen, sonst das Urteil von Ungehorsam zu geben. Die Forderung wird sich dem Eigentümer in den Weg stellen und, in seinem Fall, gegen den Bewohner von der Unterbringung oder des Lokals.

Das Urteil könnte auch außer dem definitiven Aufhören von der verbotenen Aktivität eine Entschädigung und die Entbehrung des Rechtes der Verwendung von der Unterbringung oder des Lokals für eine Zeit nicht grösser als drei Jahre, in Funktion von der Ernsthaftigkeit der Übertretung und von dem Schaden, der der Gemeinde verursacht wurde. Wenn der Täter nicht der Eigentümer wäre, könnte all seine Rechte der Unterbringung oder des Lokals sowie sein unmittelbarer Rauswurf entschieden werden.

Artikel 8.

Die Häuser oder die Lokale könnten geteilt werden, um andere reduziertere und unabhängigere zu bilden.

In solchen Fällen wird es erforderlich sein die Zustimmung der affektierten Personen und die Zustimmung von der Versammlung von Eigentümern zu haben um die Fixierung der neuen Teilnahme-Quoten für die reformierten Häuser, mit Einklang zu dem, was im Artikel 5^o steht, ohne Änderung der übrigen Quoten, vorzubereiten.

Artikel 9.

1. Die Verpflichtungen jedes Eigentümers:

a) die allgemeinen Einrichtungen von der Gemeinde und anderen gewöhnlichen Elementen zu respektieren, seien Sie schon von Allgemeinbenutz oder ausschließlicher Verwendung von jedem der Eigentümer, seien Sie oder nicht einschliesslich Haus oder Lokal, immer wenn eine geeignete Verwendung von den gleichen gemacht wird und wenn man in allem Momenten vermeidet, daß es beschädigt, oder Schäden verursacht werden.

b) Eine gute Erhaltung des eigenen Hauses oder Lokals und private Einrichtungen beizubehalten, in Bedingungen, die nicht der Gemeinde oder den anderen Eigentümern schaden und die Schadensersatz ausgleichen, den ihre Nachlässigkeit verursacht hat.

c) Kollaboration in den nötigen Reparaturen des Hauses oder Lokals und die Erlaubnis von unentbehrlichen Knechtschaften für die Schaffung von Diensten von ausgemachtem allgemeinem Interesse ,das auf den Artikel 17 beruht.

d) den Eingang in Haus oder Lokal zu erlauben wegen den drei vorausgehenden Punkten.

e) Beizutragen in Hinsicht der Teilnahme-Quote zu den allgemeinen Kosten für die geeignete Aufrechterhaltung von dem Eigentum, seinen Diensten, Lasten und Verantwortungen, die nicht individualisiert werden können.

Die Kredite für die Gemeinde von der Verpflichtung vom Beitragen der Aufrechterhaltung haben Priorität für die Jahresrente in Kurs und das vorausgehende natürliche Jahr, vom Artikel 1923 des Zivile Codes, und sie gehen voraus, zu jenen, die in den Teilen 3.º, 4.º und 5.º dieses Gebotes, aufgezählt werden, aber der Platz für das Gehalt der Arbeiter bleibt der Erste.

Der Käufer von einer Unterbringung oder einem Lokal in régime Horizontalem Eigentums, sogar mit Titel, der in der Registrierung des Eigentums eingetragen wird, tragen Verantwortung mit dem eigenen erworben Eigentum von den Schulden mit der Gemeinde von Eigentümern für die vorausgehende Jahresrente auf das der Kauf zurückführbar ist. Das Haus oder das Lokal kann von dieser Verpflichtung betroffen werden.

Für irgendeinen Titel der Unterbringung oder des Lokals werden die Veräusserer auszudrücken, dass es frei von Schulden ist oder anzugeben wieviel sie schulden, es muss auch ein Dokument, dass dies bestätigt vorgewiesen werden, sonst kann das Eigentum nicht weitergegeben werden, außer wenn ausdrücklich von dieser Verpflichtung für den Käufer geloschen worden ist. Diese Bescheinigung wird im maximal sieben natürlichen Tagen von Sekretär mit dem Gutenachten vom Präsidenten gegeben, die verantwortlich für die Genauigkeit der Fakten und vom Schaden, der durch den Aufschub verursacht wird.

f) Beizutragen, mit Anordnung zu jeweiligen Teilnahme-Quote, zur Dotierung des Reserve-Fons, daß in der Gemeinde von Eigentümern existieren wird für die Erhaltung und Reparatur.

Der Reserve-Fon, wessen Besitz der Gemeinde entspricht, wird mit einer Quantität ausgestattet sein, die kleiner ist als fünf Prozent seines letzten gewöhnlichen Budgets.

Die Gemeinde wird fähig sein, einen Versicherungsvertrag abzuschliessen, der den Schaden deckt, der im Eigentum verursacht werden kann, oder einen Erhaltungsvertrag für das Eigentum und seinen allgemeinen Einrichtungen.

g) die Verwendung des Eigentums beobachten und die Beziehungen mit den anderen regulieren und vor Übertretungen und verursachten Schaden zu handeln.

h) Dem Sekretär zu kommunizieren die Heimat in Spanien für den Fall von Zitaten und Benachrichtigungen aller Natur, die mit der Gemeinde zu tun haben. In Defekt dieser Kommunikation wird man für die Benachrichtigungen die Adresse des Hauses oder Lokals nehmen, das zur Gemeinde gehört, die juristisch vollkommene Bewirkung hat es dem Bewohner persönlich die Benachrichtigung zu übergeben.

Wenn ein Zitat oder eine Benachrichtigung zum Eigentümer unmöglich war, wird diese an der Ankündigungstafel der Gemeinde ausgeführt, in sichtbarer Stelle, mit Datum und den Gründen unterschrieben durch den Sekretär der Gemeinde mit dem Gutachten des Präsidenten. Die Benachrichtigung auf diesen Weg hat volle juristische Wirkung im Begriff von drei natürlichen Tagen.

i) Den Sekretär zu kommunizieren die Änderung vom Besitz der Unterbringung oder dem Lokal.

Wer dieser Verpflichtung nicht nachgeht ist verantwortlich für die Schulden mit der Gemeinde.

Das im vorausgehenden Absatz wird nicht von Anwendung sein, wenn eine von den Behörden der Regierung, die auf den Artikel 13 beruhen, Wissen von der Änderung von Besitz der Unterbringung oder dem Lokal haben.

2. für die Anwendung von den Regeln des vorausgehenden Teiles werden die Kosten allgemein sein, die nicht zurückführbar auf ein oder mehrere Häuser oder Lokale sind, ohne das die nicht Verwendung eines Dienstes befreit von der Ausführung der korrespondierenden Verpflichtung werden kann, in bezug auf den Artikel 11.2 dieses Gesetzes.

Artikel 10.

1. es wird Verpflichtung der Gemeinde sein die Realisierung der notwendigen Arbeiten für die geeignete Aufrechterhaltung und die Erhaltung des Eigentums um die Dienste und die strukturellen Zustände, Bewohnbarkeit und Sicherheit hat.

2. die Eigentümer, die sich dieser Ausführung gegenüberstellen oder diese verschieben, werden individuell für die Strafen aufkommen müssen, die ihnen durch die Verwaltung aufgezwungen werden können.

3. im Falle von Diskrepanz wegen der Natur der Arbeiten wird das die Versammlung von Eigentümern lösen. Sie werden auch fähig sein, um technisches Urteil zu bitten.

4. zur Zahlung der Realisierung der Erhaltung steht das Haus oder das Lokal unter den gleichen Bedingungen und den Zuständen wie die im Artikel 9 für die allgemeinen Aufwendungen.

Artikel 11.

1. kein Eigentümer wird fähig sein, neue Einrichtungen, Dienste oder Verbesserungen zu fordern, die nicht erfordert werden.

2., wenn die Installation-Quote die Menge von drei gewöhnlichen Quoten übersteigen kann der Dissident nicht gezwungen werden seine Quote zu modifizieren, auch nicht auf die Verbesserung oder dem Vorteil zu verzichten.

Wenn die andersdenkenden teilnehmen möchten mit ihren Quoten in den Realisierung werden die Zahlungen aktualisiert mit dem korrespondierenden gesetzlichen Zinsen.

3. die Innovationen, die irgendein Teil des Gebäudes für die Verwendung unbrauchbar für einen Eigentümer machen, erfordert die ausdrückliche Zustimmung von diesem.

4. Die Zahlung von Verbesserungen werden von dem Eigentümer sein, der im Moment der Realisierung den Besitz hat.

Artikel 12.

Die Konstruktion von neuen Stockwerken und irgendeiner anderen Änderung von der Struktur oder der Fabrik des Gebäudes oder von den

gewöhnlichen Sachen beeinflussen den Bestandteil-Titel, und sollten sich dem régime für die Modifikationen unterwerfen. Die Zustimmung, die adoptiert wird, wird die Natur der Modifikation bestimmen, die Änderungen, die Variation von Quoten.

Artikel 13.

1. die Posten der Gemeinde sind die folgenden:

- zu) Die Versammlung von Eigentümern.
- b) Der Präsident und der Vizepräsident.
- c) Der Sekretär.
- d) Der Verwalter.

In den Statuten, oder mit Mehrheit-Zustimmung von der Versammlung von Eigentümern werden sie fähig sein, andere Posten der Gemeinde zu haben.

2. der Präsident wird genannt werden, unter den Eigentümern, mittels Wahl, oder, untergeordnet, mittels abwechselnder Änderung oder durch Verlosung. Der Posten wird obligatorisch sein, obwohl die gekennzeichnete Eigentümer fähig ist, um seine Ablösung beim Richter im folgenden Monat nach seinem Zugang zur Position zu bitten, und die Gründe zu geben, die er dafür hat. Der Richter durch das Verfahren, das auf den Artikel 17.3 beruht die Sache lösen und wird im gleichen Beschluß den Eigentümer kennzeichnen, der austauschen mußte, bis ein neuer Präsident in einer neuen Wahl bestimmt wird.

Man kann auch zum Richter zu gehen, wenn aus irgendeiner Ursache, es für die Versammlung unmöglich ist, einen Präsidenten der Gemeinde zu kennzeichnen.

3. der Präsident wird die Gemeinde legal repräsentieren, im Gericht und außerhalb.

4. die Existenz von Vizepräsidenten wird zur Teilung der Arbeit sein. Die Wahl wird mit dem gleichen Verfahren ausgeführt.

Es korrespondiert dem Vizepräsidenten, oder den Vizepräsidenten den Präsidenten in den Fällen von Abwesenheit oder Unmöglichkeit diesen zu vertreten, sowie es in der Ausübung der Funktionen deren Bedingungen in der Versammlung von Eigentümern bestimmt werden.

5. die Funktionen des Sekretärs und vom Verwalter werden vom Präsidenten der Gemeinde ausgeübt werden, außer wenn die Statuten, oder die Versammlung von Eigentümern anders abstimmung.

6. die Positionen des Sekretärs und Verwalters können in einer selben Person beinhaltet sein oder unabhängig genannt werden.

Die Position des Verwalters und, den von Sekretär-Verwalter kann von irgendeinem Eigentümer ausgeübt werden, sowie für Leute mit genügend professionellen Qualifikation oder Firmen und anderen juristischen Gruppen.

7. außer wenn die Statuten der Gemeinde das Gegenteil vorbereiten, wird die Frist von den Posten der Regierung für ein Jahr erteilt werden.

Jene, die gekennzeichnet werden können von ihren Positionen vor der Beendung des Amtes mit der Zustimmung von der Versammlung von Eigentümern entfernt werden, der in außerordentlicher Sitzung herbeigerufen wird.

8. wenn die Anzahl von Eigentümern von Unterbringungen oder Lokalen in einem Gebäude nicht mehr als vier sind, können sie zum régime der Verwaltung vom Artikel 398 des Zivil Codes gehen, wenn es ausdrücklich die Statuten begründen.

Artikel 14.

Es entspricht der Versammlung von Eigentümern:

- zu) Leute zu nennen, die die Positionen üben, und Reklamationen gegen die Aufführung von jenen zu formulieren.
- b) den Plan von Kosten und voraussehbaren Einnahmen und den korrespondierenden Rechnungen zu genehmigen.
- c) die Budgets und die Ausführung von allen Reparaturarbeiten des Eigentums zu genehmigen, gewöhnlich oder außerordentlich, und von den dringenden Maßnahmen informiert zu werden, die vom Verwalter in Gleichförmigkeit mit dem, das im Artikel 20 c) steht vorgenommen werden.
- d) Genehmigung der Statuten oder deren reformierung und die inneren Normen zu bestimmen.
- e) zu wissen und in den anderen Sachen allgemeinen Interesses für die Gemeinde zu entscheiden, zum Vereinbaren der notwendigen oder zweckmäßigen Maßnahmen für den besten gemeinschaftlichen Dienst.

Artikel 15.

1. die Anwesenheit zur Versammlung von Eigentümern wird persönlich sein oder durch gesetzliche oder freiwillige Repräsentation, es genügt ein Schreiben unterschrieben vom Eigentümer.

Wenn irgendein Haus oder ein Lokal zu mehreren Eigentümern gehört, werden sie einen Vertreter nennen um in den Versammlungen abzustimmen.

Wenn das Haus oder das Lokal in Nießbrauch sind wird der Eigentümer abstimmen mit der speziellen Vollmacht vom Nutznießer ,wenn es die Regel des Artikels 17 oder um außerordentlichen Arbeiten und Verbesserungen geht.

2. die Eigentümer, der nicht den Zahlungen aller Schulden mit der Gemeinde im Moment der Versammlung nachgegangen sind können mit ihren Überlegungen teilnehmen, obwohl sie keine Wahlrecht haben. Die Aufzeichnungen der Versammlung werden die privaten Eigentümer mit Wahl-Recht, und Teilnahme-Quote in der Gemeinde widerspiegeln.

Diese Quoten werden nicht in Betracht gezogen um das Mehrheitrecht zu erhalten.

Artikel 16.

1. die Versammlung von Eigentümern wird sich einmal im Jahr wenigstens treffen, um die Budgets und die Rechnungen zu genehmigen und in den anderen Gelegenheiten, die der Präsident zweckmässig betrachtet, oder wenn darum der vierte Teil der Eigentümer bittet, oder eine Anzahl von diesen, die die 25 % der Teilnahme-Quoten darstellen.

2. die Einberufung der Versammlungen wird vom Präsidenten gemacht und, in seinem Defekt, die Förderer der Versammlung, die Ort, Tag und Stunde angeben oder, in seinem Fall, in zweiter Einberufung. Die Einberufung wird eine Beziehung der Eigentümer enthalten, die nicht die Zahlungen der Schulden der Gemeinde

beglichen haben und warnt vor dem Verbot der Wahl falls die Mutmaßungen vorhergesehen im Artikel 15.2 gegeben sind.

Jeder Eigentümer kann der Versammlung vorschlagen, dass Eigentümer-Studien oder irgendeinem Thema von Interesse für die Gemeinde angesprochen wird; es muss geschrieben zum Präsidenten geschickt werden, der es in der Tagesordnung die folgt einschließen wird..

Wenn zur Versammlung in der ersten Einberufung nicht die meisten von den Eigentümern, erscheinen, die die meisten der Teilnahme-Quoten repräsentieren, kommt es zu einer zweiten Einberufung vom gleichen weitergehen, dieses Mal ohne Quorum.

Die Versammlung wird in dem Ort, Tag und Stunde getroffen der ersten, die zweite Einberufung kann am gleichen Tag erfolgen, sobald eine Halbe Stunde von der ersten vergangen ist. In ihrem Defekt wird sie wieder einberufen, den Anforderungen nach in diesen Artikel in den acht drauffolgenden Tagen was mit einem Minimum von drei Tagen angesagt werden muss.

3. die Eiberufung für die jährliche gewöhnliche Versammlung wird wenigstens mit sechs Tagen angekündigt, und für die außerordentlichen mit der Zeit die möglich ist, damit es zum Wissen von allen Interessierten gelangt. Die Versammlung kann stattfinden auch ohne die Einberufung des Präsidenten immer wenn es die Gesamtheit der Eigentümer sind und es so entscheiden.

Artikel 17.

Die Abstimmungen von der Versammlung von Eigentümern haben folgende Normen:

1^a. Die Einstimmigkeit wird nur erforderlich für die Abstimmungen, die auf die Modifikation der Regeln des Bestandteils des Titels des Horizontalen Eigentums deuten, oder den Statuten der Gemeinde.

Die Einsetzung oder Nicht-Einsetzung von den Fahrstuhl-Diensten, Pförtnerloge, Rezeption, Überwachung oder anderen Diensten gewöhnlich von allgemeinem Interesse, sogar, wenn sie die Modifikation des Bestandteil-Titels oder von den Statuten sind, wird es die Wahl von den drei fünften Teilen der Eigentümer erfordern denn so stellen sie die drei fünften Teile der Teilnahme-Quoten dar. Die Pacht gewöhnlicher Elemente die keine bestimmte Verwendung im Eigentum hat, wird auch die Wahl von den drei fünften Teilen der Eigentümer erfordern, dann stellen sie die drei fünften Teile der Teilnahme-Quoten dar, sowie die direkte Zustimmung des affektierten Eigentümers, wenn es den gäbe.

Die Realisierung von Arbeiten oder die Einsetzung von neuen Diensten, die den Zweck die Aufhebung architektonischer Hindernisse haben, die den Zugang oder die Beweglichkeit Leute mit Körperbehinderungen hindern, wenn sie die Modifikation des Bestandteil-Titels andeuten, oder von den Statuten wird es die Wahl von den meisten der Eigentümer erfordern, dann stellen sie das meisten von den Teilnahme-Quoten dar.

Die abwesenden Eigentümer können nach den Artikel 9 ihre Diskrepanz als Kommunikation für den Sekretär im Begriff von dreißig natürlichen Tagen zeigen. Diese Abstimmungen sind obligatorisch für alle Eigentümer.

2^a Über die Installation der gemeinschaftlichen Infrastrukturen für den Zugang zu den Telekommunikation-Diensten, die durch die Regel 1/1998, vom 27. Februar, reguliert werden, oder die Adaptation, sowie die Installation gemeinschaftlicher oder privater Systeme von solarer Energie, oder von den notwendigen Infrastrukturen neuer kollektiver Energie abzustimmen, muss nach der Bitte irgendeines Eigentümers, von einem Drittel von den Mitgliedern von der Gemeinde, akzeptiert werden, dann ist ein Drittel der Teilnahme-Quoten repräsentiert.

Die Gemeinde wird nicht fähig sein, den Preis von der Installation oder der Adaptation dieser Infrastrukturen auf jene Eigentümer zu tragen, die nicht dieser Entscheidung zustimmten. Trotzdem, wenn mit Posteriorität Zugang zu den Diensten von Telekommunikationen oder den Adaptationen, die ausgeführt wurden, haben möchten, müssen sie die Beiträge zahlen, die ihnen zustehen plus den Zinsen.

Ohne vom vorherigen etwas abzuziehen, ist die neue Infrastruktur ein Gemeinschaftselement.

3^a für die anderen Abstimmungen genügt es, wenn die meisten der Eigentümer wählen, dann, stellen Sie die Mehrheit von den Teilnahme-Quoten dar.

In zweiter Einberufung werden die gültigen Zustimmungen die sein, die von den meisten adoptiert wurden, aber es muss dann auch, mehr als die Hälfte der Quoten die teilnehmen repräsentiert sein.

Wenn das nicht möglich wäre, müsste ein gerichtliches Verfahren im drauffolgenden Monat erforderlich sein, und der Richter müsste in zwanzig Tagen das Problem lösen.

Artikel 18.

1. die Abstimmungen von der Versammlung von Eigentümern werden widerlegbar vor den Gerichten sein, nach der Gesetzgebung, in den folgenden Fällen:

a), Wenn sie entgegen dem Gesetz sind, oder den Statuten von der Gemeinde von Eigentümern.

b), Wenn sie gegen die Interessen der eigenen Gemeinde gehen und den Nutzen von einem oder mehreren Eigentümern suchen.

c), Wenn sie einen ernsten Schaden für irgendeinen Eigentümer annehmen.

2. Man kann Einspruch gegen Abstimmungen heben und zwar die Eigentümer die in der Versammlung nicht gewählt haben, die Abwesenden und diejenigen, denen unrechterweise nicht erlaubt wurde zu wählen. Um die Abstimmungen der Versammlung der Eigentümer zu widerlegen ist es notwendig alle Zahlungen mit der Gemeinde in Ordnung zu haben. Diese Regel wird nicht von Anwendung sein für den Einspruch der Abstimmungen in der Änderung der Teilnahme-Quoten nach den Artikel 9.

3. die Handlung wird nach drei Monaten ablaufen, nach der Abmachung in der Versammlung von Eigentümern, außer wenn es Taten entgegen dem Gesetz sind, oder den Statuten, in dem Fall, läuft die Handlung nach einem Jahr ab. Für die Eigentümer die abwesend waren läuft das Verfahren nach der Kommunikations desselben, nach Artikel 9.

4. der Einspruch von den Abstimmungen der Versammlung wird seine Ausführung nicht aufhängen, außer wenn der Richter diesen Weg geht.

Artikel 19.

1. die Abstimmungen von der Versammlung von Eigentümern werden in einem Aufzeichnungsbuch aufgenommen, das vom Inspektor des Eigentums geprüft wird.

2. die Aufzeichnungen von jeder Versammlung von Eigentümern muss wenigstens folgende Umstände ausdrücken:

- a) Das Datum und den Ort wo das Treffen stattfindet.
- b) Der Urheber der Einberufung oder die Eigentümer die das gefördert haben.
- c) Ihr gewöhnlicher oder außerordentlicher Charakter und der Hinweis auf die erste oder zweite Einberufung.
- d) die Listung aller Gegewärtigen und ihre jeweiligen Stellen, sowie von den repräsentierten Eigentümern, und von ihren Teilnahme-Quoten.
- e) Die Tagesordnung der Versammlung.
- f) Die getroffenen Abmachungen, mit Hinweis, falls es wichtig wäre, die Namen von den Eigentümern, die für oder gegen etwas gewählt haben, sowie von den Teilnahme-Quoten, die sie haben.

3. die Aufzeichnungen im Buch müssen mit den Unterschriften des Präsidenten geschlossen werden, und auch vom Sekretärin nach Beendung der Versammlung, oder in den zehn folgenden Tagen. Die Abstimmungen werden in Praxis umgesetzt, außer wenn der Gesetz-etwas anderes vorsieht.

Die Aufzeichnungen der Versammlungen werden den Eigentümern übergeben nach dem Verfahren auf den Artikel 9 beruht.

Die Defekte oder die Fehler der Aufzeichnungen können behoben werden, wenn alle vorherigen Daten erscheinen und muss vor der folgenden Versammlung ratifiziert werden.

4. der Sekretär wird die Bücher der Aufzeichnungen von den Versammlungen bewahren.

Und alle Dokumente während einer Frist von 5 Jahren erhalten.

Artikel 20.

Es betrifft den Verwalter:

- a) sich um die gute Führung des Hauses kümmern, seine Einrichtungen und Dienste und aus diesen Gründen die notwendigen Bearbeitungen bei den Gerichten zu machen.
- b) Vorzeitig den Kostenplan vorlegen die Vorschläge um ihn in Gang zu setzen gutzuheissen.
- c) zur Erhaltung des Hauses beitragen, wichtige Reparaturmaßnahmen durchführen, die dringend sind und den Präsidenten davon informieren oder sonst die Eigentümer.
- d) die Abstimmungen durchführen, die Zahlungen und Kassierungen machen.
- e) als Sekretärin der Versammlung zu handeln und Dokumentation der Gemeinde bewahren.
- f) Alle anderen Zuschreibungen, die von der Versammlung verliehen werden.

Artikel 21.

1. die Verpflichtungen von denen die Punkte e) und f) vom Artikel 9 sprechen werden von den Eigentümern eingehalten in der Form, die die Versammlung bestimmt. Ansonsten kann der Präsident oder der Verwalter, wenn es so vereinbart wurde, es rechtlich durch ein Verfahren zu fordern, da es auf diesen Artikel beruht.
2. die Verwendung dieses Verfahrens würde die Zulassung durch Abstimmung in einer Versammlung erfordern mit der Gutheissung des Präsidenten, und die Eigentümer müssen nach Artikel 9 benachrichtigt worden sein.
3. der Richter darf nur für den Ort des Eigentums zuständig und es ist nicht obligatorisch einen Anwalt oder Prokuristen zu ernennen, ohne Punkt 10 dieses Artikels zu beeinträchtigen.
4. der Prozeß beginnt mit einer Anzeige, mit der Beilage von der Nr. 2 dieses Artikels spricht. Es können beide Eigentümer angezeigt werden, der jetzige und der vorherige, aber auf jeden Fall der, der im Registerbuch steht.
5. Wenn die Anzeige vorliegt, fordert der Richter wird den Beklagten auf innerhalb von zwanzig Tagenden Kläger vor dem Gericht zu zahlen, es sei den er gibt die Gründe an warum er glaubt nicht bezahlen zu müssen. Die Anforderung wird in der Heimat in Spanien gemacht auf Hinweis des Angelakten, falls er nicht erscheint und auch nicht zahlt wird nach Punkt 6 folgendes unternommen.
6. wenn der Beklagte nicht vor dem Gericht erscheint oder zur Forderung zu zahlen widerstebig zeigt, wird der Richter wird das Urteil erteilen die schuldende Beträge plus die Zinsen und alle anderen extra Kosten.
Nachdem das Urteil gefällt haben die Schulden einen Zinssatz von 2 Punkten.
7. wenn der Angeklagte die Zahlung begleicht, bekommt er alle Dokument zurück und der Prozess beendet, trotzdem wird er die Kosten tragen müssen, die in Punkt 10 dieses Artikels sind.
8. wenn der Angeklagte die Zahlung ablehnt, in allem oder teilweise wird der Richter deren Güter beschlagnahmen um die Schulden, Zinsen und Kosten zu begleichen und der Prozess wird mündlichen fortgehen.
Der Angeklagte kann die Beschlagnahme aufheben indem er eine Bankbürgschaft über diese Summe erteilt.
- 9., wenn der Angeklagte in der vorgeschrieben Frist erscheint und er sich nur teilweise der Zahlung Widerstand macht, wird nur der Rest, der fehlt beschlagnahmt.
10. die Kosten sind für denjenigen, der verliert. Es Können auch beide Seiten die Kosten zur Hälfte tragen, wenn dazu verurteilt werden. Die Verurteilung der Kosten ist das Honorar des Anwaltes und Prokuristen.
11. Nach der Anzeige können sich die Quoten weiterhin anhäufen, aber das kann hinterher beim Urteil alles zusammengerechnet werden.
12. Die Berufung in diesem Verfahren ist nicht möglich, ausser der Beklagte hat seine Schulden schon bezahlt.

Artikel 22.

1. die Gemeinde von Eigentümern wird für ihre Schulden vor drittem mit allen Fonds und den Krediten stehen. Der Kläger kann jeden einzelnen Eigentümer in dem Teil seiner Quote anzeigen.

2. Jeder Eigentümer kann sich der Anklage widerlegen, wenn er alle Zahlungen der Gemeinde bezahlt hat.

Wenn der Angeklagte den Anforderung nachgeht, wird er auch seinen Teil an den Kosten tragen müssen.

Artikel 23.

Das régime Horizontalem Eigentums beendet:

1. Wegen der Zerstörung des Gebäudes, außer es ist etwas anderes ausgemacht. Als Zerstörung wird betrachtet, wenn der Preis der Rekonstruktion 50% des Wertes des Eigentums ist, außer wenn der Überschuß dieses Preises von einer Versicherung gedeckt wird.

2. Wegen Änderung des Eigentums oder gewöhnlicher Form des Eigentums.

KAPITEL III

Vom régime der privaten Immobilien

Artikel 24.

1. die besonderen Eigenschaften des Eigentumsregime, die auf den Artikel 396 des Zivil Codes beruhen, sind anwendbar für folgende private Immobilien, die folgende Anforderungen bestätigen,:

a) Aus zwei oder mehr Konstruktionen oder unabhängigen Parzellen zu bestehen, wessen Zweck die Unterbringung oder Lokale sind.

b) die Halter dieser Eigentümer nehmen teil mit eigenem Recht.

2. die privaten Immobilien können:

a) sich in einer einzigen Gemeinde von Eigentümern begeben, was in Absatz-2 des Artikels 5. Steht.

b) sich in einer Gruppierung von den Gemeinden Eigentümer begeben, das erfordert dass die Präsidenten aller Gemeinden oder der Eigen des gesamten Komplexes die Gründung derselben präsentiert.(Beschreibung des Komplexes, Einrichtungen, Dienste und Quoten). Der Titel und die Statuten der Gemeinde werden im Eigentumsregister registriert.

3. die Gruppierung von Gemeinden genießt die gleiche Situation wie eine Gemeinde von Eigentümern ausser folgender Spezialsituationen:

a) Die Versammlung von Eigentümern wird zusammengesetzt sein, außer Abstimmung dagegen, aus den Präsidenten der Gemeinden, die die Eigentümern aller Gemeinden repräsentieren.

b) Die Abstimmungen für die das Gesetz qualifizierte Mehrheiten erfordert, erfordert die Mehrheit jeder der einzelnen Gemeinden die die Gruppierung integrieren.

c). Die Regierung der Gemeinden bezieht sich nur auf Immobilienelemente, Strassen, Einrichtungen und gewöhnlichen Diensten .

4. zu den privaten Immobilien-Komplexen, die keine dieser juristischen Weisen adoptieren, die im Teil 2 stehen, müssen die gleichen Regeln dieses Gesetzes befolgen.

Zusätzliche Ordnung.

1. ohne Beeinträchtigung des Vorhergehenden regulierte die Verfassung des Reserve-Fonds im Artikel 9.1 f) folgendes:

a) Der Reserve Fond wird im Moment gebildet in dem die Versammlung von Eigentümern das gewöhnliche Budget von der Gemeinde genehmigt , das ein Jahr Frist hat.

b) Im Moment ihrer Verfassung wird der Boden mit ausgestattet werden ein nicht niedriger Quantität um die 2,5 für 100 vom gewöhnlichen Budget der Gemeinde. Zu so eine Wirkung werden die Eigentümer die notwendigen Beiträge vorher in Funktion ihrer jeweiligen Teilnahme-Quote machen.

c), Als werdend des gewöhnlichen Budgets genehmigt, das zu korrespondiert, das sofort spätere jährliche Ausübung zu, daß in, daß der Bedenken-Boden, die Dotierung vom gleichen wird gebildet, es wird die Minimum-Quantität erreichen, die den Artikel 9 beruhigt wird.

2. die Dotierung des Reserve-Fonds darf nicht niedriger sein als 2,5% des Budgets der Gemeinde. Die Eigentümer müssen da die Beiträge betätigen.

Der Fond ist für die Erhaltung, Reparatur des Eigentums.

Am Anfang des folgenden Budgets werden die notwendigen Beiträge gemacht , um die ausgegebenen Beträge zurückzugeben..

Einmalige zusätzliche Stimmung.

1 der Artikel 396 vom c.c., es wird unter den folgenden Bedingungen bearbeitet werden:

Die verschiedenen Häuser oder Lokale von einem Gebäude oder deren unabhängige Verwendung, da es einen Ausgang zu gemeinschaftlichen Zonen (Boden, Zementierung, Decken, Struktur, Trägemauern, Fassaden, Terrassen, blakone, Fenster, , Eingang, Treppen, Flure, Höfe, FahrsTühle,, Wasser-StromZähler, Heizung, KLimaanlage, automatischer Türöffner, Kollektizantennen usw.) oder zur öffentlichen Straße gibt, können eine Form getrennter Eigenschaft haben aber mit Nutzungsrecht.

2 ohne Beeinträchtigung desvorausgehenden Teils, die Modifikationen im Zivil Code und im Hypothekarischen Gesetz für die Artikel 1 und 2 des Gesetzes 49/1960, vom 21. Juli, über Horizontales Eigentum bleibt weiterhin gültig.

Einmalige vorübergehende Ordnung.

Die Normen, die im Artikel 21 des Gesetzes enthalten sind, müssen dem neuen Schreiben zufolge werden für die jetzigen gerichtlichen Prozessen nicht anwendbar sein, sie müssen nach der vorher wirksamen Gesetzgebung fortgesetzt werden.

Letzte Ordnung.

1. Es werden alle Ordnungen aufgehoben, die sich dem gegenwärtigen Gesetz widerlegen. Es bleiben ohne Wirkung, die Statuten von den Gemeinden von Eigentümern, die mit diesem Gesetz unvereinbar sind.
2. die Statuten von den Gemeinden von Eigentümern werden sich im Laufe eines Jahres ans neue Gesetz anpassen.