



CONFLICTOS EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: LA JUNTA DE PROPIETARIOS COMO ÓRGANO DECISOR

CONFLICTS AT THE COMMUNITY OF OWNERS: THE OWNERS´ MEETING AS DECISION-MAKER

STREITIGKEITEN IN DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT: DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG ALS ENTSCHEIDUNGSTRÄGER

Tras la adquisición de su casa de ensueño en la Islas Baleares es probable que usted además de adquirir la condición de propietario de su ansiada propiedad, entre a formar parte de la comunidad de propietarios del edificio o complejo residencial en que se encuentra su nueva adquisición. Las comunidades de vecinos están reguladas en España en la Ley 16/2013 de 26 de Julio, de Propiedad Horizontal. De acuerdo con esta ley, la mayoría de decisiones que afecte a la comunidad serán adoptadas por todos los propietarios en junta. En las siguientes líneas ofreceremos una visión de conjunto sobre el funcionamiento de la misma.

¿Cuándo debe celebrarse la junta de propietarios?

La denominada junta ordinaria de propietarios se celebra al menos una vez anualmente para la aprobación del presupuesto de la comunidad. Junto con la junta ordinaria podrán celebrarse juntas adicionales, esto es, juntas extraordinarias.

Estas juntas extraordinarias pueden ser convocadas por el presidente de la comunidad, siempre que lo tenga por necesario, por un cuarto de los propietarios o por un número de propietarios que represente el 25% de las cuotas de participación.

En ambos casos la ley exige un mínimo de participantes para que la junta pueda celebrarse válidamente. En este punto pueden distinguirse dos supuestos. Por un lado, la junta se celebrará en primera convocatoria cuando la mayoría de los propietarios, que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación, asistan a la misma. En caso de que este quorum no sea alcanzado, la junta se celebrará en segunda convocatoria. En relación a esta segunda convocatoria, la ley no exige un número mínimo de participantes, esto es, la junta se celebrará con los propietarios presentes en la convocatoria. Esta junta podrá ser celebrada en la misma fecha y lugar siempre que haya transcurrido media hora desde la primera convocatoria. En caso contrario la junta deberá ser convocada dentro del plazo de 8 días laborales y se verá notificar a todos los propietarios al menos con 3 días de antelación.

Requisitos para la convocatoria de la junta de propietarios.

Para convocar la junta correctamente deben cumplirse los siguientes requisitos. En primer lugar, la convocatoria se tendrá que llevar a cabo mediante acta. El acta de convocatoria deberá contener los siguientes aspectos: asuntos que se van a tratar en la junta, fecha y lugar de celebración, lista de propietarios que no estén al corriente del pago de las cuotas de la comunidad. Estos propietarios podrán participar en la junta, pero no tendrán derecho a votar en la misma.

El acta deberá ser notificada en la dirección indicada por el propietario o en su propio domicilio. Además se deberá publicar en el muro de la comunidad. Para la notificación del acta deberán cumplirse los siguientes plazos. La notificación de junta ordinaria deberá realizarse como mínimo con 6 días de antelación a todos los propietarios. En el caso de juntas extraordinarias, el acta deberá notificarse dentro de un plazo razonable de tiempo para que pueda llegar a todos los propietarios.

Derechos de los propietarios en la junta.

En la junta, todos los propietarios tienen el mismo derecho de voz y voto. Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo cada propietario tiene un voto independientemente de la cuota de participación a la comunidad.

Los propietarios que por alguna razón no pudieran asistir a la junta podrán

designar a un representante voluntario o legal. En caso de que no fuera nombrado ninguno, los propietarios ausentes deberán manifestar su desacuerdo en relación a una determinada decisión dentro del plazo de 30 días laborales ya que, en caso contrario, su voto será considerado como positivo.

Adopción de acuerdos en la junta de propietarios.

Para la adopción de acuerdos en la junta de propietarios se prevén en la ley diferentes mayorías:

En primer lugar se requiere unanimidad para la modificación de los estatutos de la comunidad.

En segundo lugar se requiere mayoría de un tercio de propietarios, que a su vez representen un tercio de las cuotas de participación, para la adopción de acuerdos relativos a la instalación de infraestructuras comunes de acceso a los servicios de comunicación, instalación de sistemas de utilización comunes o privados de energía renovables y la instalación de sistemas privados de mejora de la eficiencia energética y uso del agua. En los casos anteriores es importante tener en cuenta que aquellos propietarios que votaran en contra de alguno de dichos asuntos no deberán hacer frente al pago de los costes de instalación y mantenimiento; sin embargo, si posteriormente desearan hacer uso de dichas instalaciones deberán satisfacer el pago de los costes de instalaciones y mantenimiento correspondientes, además de intereses.

En tercer lugar se requiere mayoría de tres quintos de propietarios, que a su vez representen tres quintos de las cuotas de participación, para la adopción de acuerdos relativos a la contratación o cancelación de servicios para la comunidad tales como, servicios de conserjería, portería o vigilancia. Para la instalación del ascensor, así como para el arrendamiento de zonas comunes, se requiere mayoría simple.

Por último en relación al resto de asuntos no contemplados en los apartados anteriores se requiere mayoría simple, que a su vez representen la mayoría de cuotas de participación.

En caso de que encuentre problemas legales en su junta de propietarios es aconsejable buscar apoyo profesional. Nuestro equipo de abogados y asesores fiscales hispano-alemanes altamente cualificado le ayudará en cualquier asunto.



After having purchased your dream house in the Balearic Islands, you will not only become owner of your desired property but also member of the community of owners of the building or residential complex where your new acquisition is located. In Spain community of owners are ruled by the Residential Property Law 16/2013, 26th Juni. According to this law, most decisions concerning the community must be taken by all owners at the owners´ meeting. In the following lines we will provide an overview about the usual functioning of the owners´ meeting.

When must the owners´ meeting be held?

The ordinary owners´ meeting must be held at least once a year in order to approve

the community budget. Alongside the ordinary meeting, extraordinary meetings can be held additionally.

Extraordinary meetings can be convened either by the community´s president whenever he considers it to be necessary or by one quarter of owners as well as a number of owners representing 25% of the participation quote.

In both cases, i.e. ordinary and extraordinary meetings, a minimum quorum of participants attending to the meeting is required in order to be deemed to have been properly constituted. At this point, two particular situations can be differentiated. On the one hand, the owners´ meeting will not be able to validly adopt any decision unless most owners, which at the same time represent most participation quotes, take part in it. If this quorum is not reached, the owners´ meeting will be convened for the second time and no minimum quorum will be required in order to be properly held, i.e. the owners´ meeting will be held with those owners attending to it. This meeting will be held on the same date as long as half an hour has gone by since the first calling otherwise it must be held within the following 8 working days and notified to all owners at least 3 days in advance.

Requirements to convene the owners´ meeting.

In order to properly convene the owners´ meeting following requirement must be fulfilled. Firstly the calling must be made by call record. The call record must contain the following information: issues which will be discussed at the meeting; date and place where the meeting will be held; list of owners who are not up to date with the payment of the community costs. These owners will be allowed to take part in the meeting, but not to vote.

The call record must be notified to the address provided by the owner or to his domicile. Furthermore, notice must be posted on the community´s bulletin board. Following deadlines must be observed for notifications. Regarding ordinary meetings, the call record must be notified to the owners at least 6 days in advance whereas regarding extraordinary meetings it must be done within a reasonable period of time as to the call record is notified to all owners.

Owners´ right at the meeting.

All owners have equal voice and vote at the meeting. According to the jurisprudence of the Spanish Supreme Court every owner has one vote regardless his participation quote.

Those owners, who cannot attend to the meeting for any reason, will be allowed to appoint a either legal or voluntary representative. If no representative is appointed, owners not participating in the meeting shall oppose to a particular decision within 30 working days otherwise they will be considered to agree with it.

Decisions at the owners´ meeting.

In order to adopt decisions at the owners´ meeting different voting majorities must be attained.

Firstly, unanimity is required to modify the community´s articles. Secondly, two-thirds majority equivalent to two-thirds of community´s participations is required to adopt any kind of decisions concerning the installation of common facilities necessary to gain access to communication services, the installation of either common or private renewable sources of energy systems or the

installation of either common or private energy and water-use efficiency systems. In the circumstances mentioned above, it is important to point out that those owners, who has voted against any of these decisions, will not be obliged to pay any installation and maintenance costs; if they want to make use of such facilities later on, they will be required to pay all corresponding installation and maintenance costs plus interests.

Thirdly, three-fifths majority equivalent to three-fifths of community´s participations is required to make the following decisions: installation or cancellation of common services such as, concierge, doorkeeper or security services. For the installation of an elevator is required simple majority as well as for renting common areas.

Lastly, simple majority equivalent to the majority of community´s participation is required to adopt the remaining decision.

If you find any kind of legal problem at your community of owners, it is highly advisable to seek for professional help. Our team of experienced German-English-Spanish speaking lawyers and tax advisors will assist you in solving your legal issues.



Nach dem Kauf einer Traumwohnung auf den Balearen werden Sie wahrscheinlich nicht nur Eigentümer Ihrer begehrten Immobilie, sondern auch Mitglied der Eigentümergemeinschaft des Gebäudes oder Wohnkomplexes, in dem ihre Neuanschaffung sich befindet. In Spanien sind Eigentümergemeinschaften im Wohnungseigentumsgesetz 16/2013 vom 26. Juni geregelt. Nach diesem Gesetz sollen die meisten gemeinschaftlichen Entscheidungen von allen Eigentümer bei der Eigentümerversammlung getroffen werden. In den folgenden Zeilen werden wir einen kurzen Überblick über die üblichen Abläufe einer Eigentümerversammlung bieten.

Wann soll die Eigentümerversammlung abgehalten werden?

Die ordentliche Eigentümerversammlung soll mindestens einmal jährlich zur Bewilligung des Gemeinschaftshaushalts abgehalten werden. Neben dieser ordentlichen Eigentümerversammlung können zusätzliche Eigentümerversammlungen, d.h. außerordentliche Eigentümerversammlungen, einberufen werden.

Diese außerordentlichen Eigentümerversammlungen können entweder vom Gemeinschaftspräsident, immer wenn er dies für angebracht hält oder von einem Viertel der Eigentümer oder einer Anzahl von Eigentümern, die 25% der Beteiligungsanteile entsprechen, einberufen werden.

In beiden Fällen wird eine minimale Teilnehmeranzahl vom Gesetz gefordert, damit die Eigentümerversammlung gültig abgehalten werden kann. Hier sind zwei verschiedene Situationen zu unterscheiden. Einerseits ist die Eigentümerversammlung in erster Einberufung nur beschlussfähig, wenn die meisten Eigentümer, die zugleich den meisten Beteiligungsanteilen entsprechen, dabei anwesend sind. Falls diese Teilnehmeranzahl nicht erreicht wird, wird die Eigentümerversammlung in zweiter Einberufung abgehalten. Bezüglich dieser zweiten Einberufung ist keine minimale Teilnehmeranzahl im Gesetz festgelegt, d.h. die Versammlung wird mit den anwesenden Eigentümern abgehalten. Diese Versammlung wird am selben Datum und zum selben Zeitraum abgehalten, sofern eine halbe Stunde nach der ersten Einberufung vergangen ist. Andernfalls soll die Versammlung innerhalb der kommenden 8 Kalendertage abgehalten und allen Eigentümern mindestens 3 Tage im Voraus mitgeteilt werden.

Voraussetzungen zur Einberufung der Eigentümerversammlung.

Zur richtigen Einberufung der Eigentümerversammlung sollen folgende Voraussetzung erfüllt werden: Erstens soll die Einberufung durch Ladung erfolgen. In dieser sollen die folgenden Angaben enthalten sein: Angelegenheiten, die bei der Versammlung zu behandeln sind; Datum und Ort der Abhaltung der Versammlung; Aufstellung der Eigentümer, die nicht auf dem Laufenden mit den Zahlungen der Gemeinschaftskosten sind. Diese Eigentümer können an der Versammlung teilnehmen, haben jedoch kein Stimmrecht.

Die Ladung soll entweder an die vom Eigentümer angegebene Anschrift oder an seine Wohnung zugestellt werden. Ebenso soll ein Aushang am Schwarzen Brett der des Hauses erfolgen. Für die Zustellung sollen folgende Fristen eingehalten werden: Im Falle einer ordentlichen Eigentümerversammlung, soll die Ladung mindestens 6 Tage im Voraus an die Eigentümer zugestellt werden. Im Falle einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, soll sie innerhalb einer angemessenen Frist zugestellt werden, damit sie allen Eigentümern zugestellt werden kann.

Rechte der Eigentümer bei der Versammlung.

Bei der Versammlung haben alle Eigentümer das gleiche Rede- und Stimmrecht. Nach der Rechtsprechung des spanischen Obersten Gerichtshofs hat jede Eigentümer eine Stimme ungeachtet des Beteiligungsanteils.

Nicht-Anwesende Eigentümer, die aus irgendeinem Grund an der Versammlung nicht teilnehmen, können entweder einen rechtlichen oder freiwilligen Vertreter benennen. Falls keine Vertreter benannt wurde, sollen die nicht-anwesenden Eigentümer innerhalb von 30 Kalendertagen ihre Ablehnung einer bestimmten Angelegenheit zum Ausdruck bringen, ansonsten wird davon ausgegangen, dass sie dafür sind.

Vereinbarungen bei der Eigentümerversammlung

Für die Annahme von Vereinbarungen bei der Eigentümerversammlung sind im Gesetz verschiedene Stimmquoten geregelt.

Erstens ist die Einstimmigkeit aller Eigentümer erforderlich, zur Modifizierung der Gemeinschaftssatzung.

Zweitens ist eine Eindrittelmehrheit aller Eigentümer, die zugleich ein Drittel der Beteiligungsanteile entsprechen, erforderlich für die Annahme von Vereinbarungen betreffend der Einrichtung gemeinschaftlicher Infrastrukturen zum Zugang zu diversen Kommunikationsdiensten, der Einrichtung gemeinschaftlicher oder privater Nutzungssysteme von erneuerbaren Energien und der Einrichtung oder Streichung von privaten Verbesserungssystemen der Energie- oder Wassernutzungseffizienz. In den obengenannten Fällen ist es wichtig zu beachten, dass die Eigentümer, die gegen eine bestimmte Angelegenheit gestimmt haben, nicht für die Einrichtungskosten oder Wartungskosten aufkommen müssen; wenn sie aber zu einem späteren Zeitpunkt die betroffenen Einrichtungen benutzen wollen, sollen alle entsprechenden Einrichtungs- und Wartungskosten zzgl. Zinsen nachbezahlt werden.

Drittens ist eine Dreifünftelmehrheit aller Eigentümer, die zugleich drei Fünftel der Beteiligungsanteile entspricht, für die Annahme von Vereinbarungen betreffend der Einrichtung oder Streichung gemeinschaftlicher Dienstleistungen, z.B. Hausmeister-, Portier- und Überwachungsdienste. Zum Einbau des Aufzugs ist lediglich einfache Mehrheit erforderlich sowie zur Vermietung gemeinschaftlicher Elemente.

Zuletzt werden übrige Vereinbarungen mit einfacher Mehrheit, die zugleich den meisten Beteiligungsanteilen entsprechen, getroffen.

Wenn Sie rechtliche Probleme bei Ihrer Eigentümergemeinschaft haben, ist es ratsam sich beraten zu lassen. Unser Team aus erfahrenen deutsch-spanischen Anwälten und Steuerberatern unterstützt Sie gerne dabei.

Christian Gerboth

Calle Pintor Puget 14, Santa Eulalia, Ibiza
Jaime III 3, 07012 Palma de Mallorca,
Tel. 0034-971722494
www.gerboth-partner.com
info@gerboth-partner.com



In cooperation with:

Gerboth & Partner European Lawyers

“Wir helfen Ihnen in allen Immobilienrechtsachen !”

“We help you in any real estate case !”

“Le asesoramos en cada caso inmobiliario”



Areas Legales

- **Derecho Inmobiliario** / Property Law / Immobilienrecht
- **Derecho de sociedades** / Company Law / Gesellschaftsrecht
- **Su SL en 48 hrs.** / Your SL in 48h. / Ihre SL in 48 Stunden
- **Derecho de Sucesiones y Fiscal** / Inheritance and Tax Law / Erb- und Steuerrecht

Calle Pintor Puget 14 | 07840 Ibiza | Tel. (0034) 971 72 24 94 | Fax: (0034) 971 72 33 47 | info@gerboth-partner.com | www.mallorca-anwalt.com