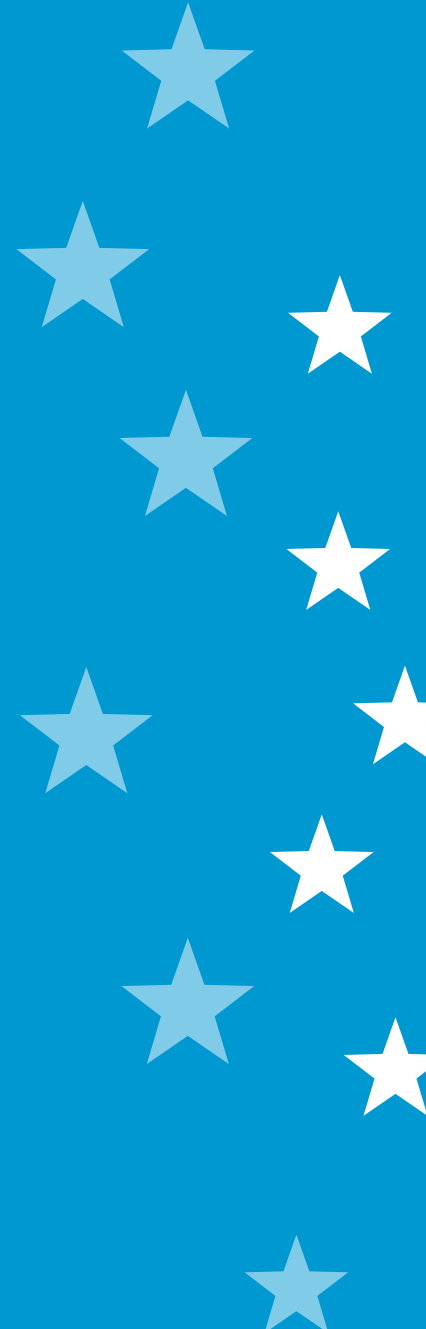


Horizontaal Eigendom

1. Wat is het Horizontale Eigendom?
2. De oprichtingsakte
3. Bestuursorganen
4. Het aannemen van besluiten
5. Verplichtingen van de eigenaren
6. Verplichtingen van de Vereniging van Eigenaren.
7. Beëindiging van het Horizontale Eigendom
8. Aanbevelingen
9. Verwijzingen naar bestaande Wetgeving
10. Kantoren en Registers
11. Websites



■ Wat is het Horizontale Eigendom?:

- Horizontaal eigendom is de beste en meest gangbare wettelijk vorm om het eigendom en de samenwoning tussen de bewoners van een gebouw te reguleren.

- De basisnormen die het Horizontale Eigendom in Spanje reguleren zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (artikel 396) en de Wet 49/1960, aangaande het Horizontaal Eigendom, evenals in de Statuten die elke Vereniging van Eigenaren goedkeurt.

- Deze normen zijn ook van toepassing op urbanisaties.

- Het gaat hierbij om een speciale vorm van eigendom, waarbij de eigenaar van een woning of lokaal, enerzijds enige en uitsluitende eigenaar is van die woning en anderzijds, mede-eigenaar is van de algemene elementen van het gebouw.

- Tot algemene elementen worden die elementen gerekend die nodig zijn voor het juiste gebruik en genot van het gebouw, en daartoe worden in ieder geval gerekend:

- Funderingen en dakbedekkingen.
- De gevels.
- Het buitenste gedeelte van terrassen, balkons en ramen.
- Elementen van de ruwbouw: muren, pilaren en smeedwerk.
- De hoofdingang, trappen, gangen, algemene patio's.
- Liftschachten, opslagplaatsen, meterkasten, telecommunicatie.
- Liften en de elektronische voordeur.
- Dakgoten, installaties en aan- en afvoerkanalen voor water, gas of elektriciteit, en ook die welke nodig zijn voor het gebruik van zonne-energie.
- Aan- en afvoerkanalen voor verwarming, airconditioning, ventilatie en rookverdrijvers.
- Installaties ter detectie en preventie van brand en andere zaken die met de veiligheid van het gebouw te maken hebben.
- Collectieve antennes en overige installaties bestemd voor de audiovisuele dienstverlening of telecommunicatie, geldig tot aan de ingang van het privé-gedeelte.
- Alle overige elementen die vanwege hun aard of doelstelling, niet opdeelbaar zijn.

- Aan elke woning of lokaal, wordt in de Akte van Oprichting van het Horizontale Eigendom, een aandeel toebedeeld (uitgedrukt in honderdste delen) met betrekking tot het gebouw in z`n geheel. Dit aandeel dient als module om de deelname van iedere eigenaar in de kosten en baten van de vereniging te bepalen.

■ De oprichtingsakte

- De oprichtingsakte van het horizontale eigendom is het openbare document (de Akte van Horizontale Verdeling) waarmee de eigenaar(s) van een gebouw juridische individualiteit toekennen aan de woningen en lokalen (ook garages en schuren) waaruit het gebouw bestaat. Zij besluiten zich te onderwerpen aan het bijzondere bestuur van het horizontale eigendom; zij bepalen wat de gemeenschappelijke elementen zijn van het gebouw; en stellen het aandeel vast van elke woning en lokaal in de kosten en baten van de vereniging.
- Dit document dient een omschrijving van het gehele gebouw, evenals van de diensten en installaties die er zijn aangebracht te omvatten. Voorts moet er een beschrijving zijn van alle verschillende woningen en lokalen, die opeenvolgend genummerd dienen te worden.
- In de Akte van Oprichting dient bij de beschrijving van de woningen en lokalen vermeld te worden wat de oppervlakte is, wat de begrenzingen zijn, op welke verdieping zij zich bevinden en welke bijgebouwen ertoe behoren, zoals garages, schuren...
- Bij de nieuwe gebouwen, is het de bouwer die de Horizontale Verdeling maakt voordat hij de woningen en lokalen verkoopt. Deze verdeling kan ook, met wederzijds goedvinden, tot stand worden gebracht door de eigenaren, of opgedragen worden door een rechter.
- Deze akte wordt verleden ten kantore van een notaris en ingeschreven in het Eigendommenregister (Registro de la Propiedad).
- In sommige gevallen worden in de Oprichtingsakte, onder het hoofdstuk "Normen van de Vereniging", de Statuten opgenomen die het Interne functioneren van de Vereniging van Eigenaren bepalen. De goedkeuring van dergelijke Statuten is niet verplicht, en zij kunnen ook achteraf door de eigenaren worden goedgekeurd, maar het moet wel bij unanimiteit gebeuren.
- In de Statuten kunnen onder andere de volgende zaken worden vastgesteld: het gebruik en het doel van het gebouw; het gebruik en het doel van de verschillende woningen en lokalen; het gebruik en het doel van de installaties en diensten; zaken met betrekking tot de kosten, de administratie en het bestuur van de Vereniging van Eigenaren; verzekeringen, onderhoud en reparaties; Om de Statuten ook van toepassing kunnen laten zijn op derden, dienen zij te worden ingeschreven in het Eigendommenregister.
- Naast de Statuten, kan de Vereniging van Eigenaren ook een zogenoemd Huishoudelijk Reglement goedkeuren. In dit Reglement wordt de samenwoning tussen de bewoners onderling en het gebruik van de diensten en algemene elementen vastgesteld.
- Het Huishoudelijk Reglement, evenals de Statuten, verplicht voor de eigenaren, wordt over het algemeen goedgekeurd om concrete activiteiten en het gebruik van bepaalde elementen te reguleren (bijvoorbeeld: openingstijden en gebruiksnormen van een zwembad of van de sportvelden; het gebruik van liften; het tijdschema van de vuilnisophalddienst...).

Bestuursorganen

De bestuursorganen van de Vereniging van Eigenaren zijn de volgende:

- De Vergadering van Eigenaren:

- Dit is het hoogste orgaan van de Vereniging en wordt gevormd door alle eigenaren van de particuliere elementen van het gebouw.

- De Algemene vergadering komt ten minste één maal per jaar bijeen om de jaarrekening van het voorgaande boekjaar en de begroting voor het volgende jaar goed te keuren. De convocatie voor deze Vergadering geschiedt door de Voorzitter, minstens zes dagen voorafgaand aan de datum van de bijeenkomst.

- Bovendien komt zij in Bijzondere Vergadering bijeen, wanneer de Voorzitter dit wenselijk acht, of een vierde deel van de eigenaren, of een aantal waarbij ten minste 25% van het totale bewonersaandeel vertegenwoordigd is hierom een verzoek indient. In dit geval geschiedt de convocatie met een dermate kennisgeving vooraf, dat alle eigenaren kunnen worden bericht.

- De Vereniging kan vergaderen zonder voorafgaande convocatie, als alle eigenaren samenkomen en besluiten de vergadering te houden.

- De convocatie geschiedt door de voorzitter, of bij diens afwezigheid, door de projectontwikkelaars. De convocatie dient:

1. Schriftelijk te geschieden;
2. Alle eigenaren dienen de kennisgeving te ontvangen;
3. De plaats, het tijdstip en de datum van de vergadering dienen te worden vermeld, zowel in eerste als in tweede convocatie;
4. De agenda dient te worden vermeld;
5. Een verslag bevatten van de wanbetalers van de Vereniging, aan wie daardoor het stemrecht wordt ontzegd.

- Iedere eigenaar heeft het recht om bij de voorzitter een agendapunt in te dienen, die dan op de volgende te houden vergadering wordt behandeld.

- De vergadering zal in eerste convocatie worden belegd, wanneer de meerderheid van de eigenaren, die tevens bij elkaar opgeteld, de meerderheid van het bewonersaandeel vormen, aanwezig is. Indien er eigenaren afwezig zijn, of er onvoldoende bewonersaandeel aanwezig is of ontbreekt, zal de vergadering in tweede convocatie, na het verstrijken van dertig minuten, als belegd worden beschouwd.

- De Vergadering heeft, onder andere, de volgende functies:

1. De bestuursleden van de Vereniging te benoemen en te vervangen (voorzitter, secretaris...) en de klachten die de eigenaren van de woningen en lokalen met betrekking tot hun functioneren indienen, op te lossen.
2. De kosten- en batenrekeningen goedkeuren.
3. De begrotingen en de uitvoer van alle reparatiewerkzaamheden aan het gebouw goedkeuren.
4. De statuten goedkeuren of modificeren en bepalen wat de normen zullen zijn van het Huishoudelijk Reglement.
5. Alle overige zaken, die van algemeen belang zijn voor de vereniging, te onderkennen en dienaangaande besluiten te nemen en maatregelen te treffen, die nodig zijn om tot de beste algehele dienstverlening te komen.

- De Voorzitter, casu quo de vice-voorzitter.

- Alleen de eigenaar van een woning of lokaal in het gebouw kan voorzitter zijn.

- Hij wordt gekozen, of bij gebrek aan kandidaten, per tourbeurt of door loting aangewezen door de eigenaren.

- De benoeming van een voorzitter is verplicht en hij kan slechts weigeren de taak op zich te nemen door tussenkomst van de Rechtbank.

- De benoeming is voor de duur van een jaar, tenzij de Statuten anders vermelden.

- De voorzitter kan worden afgezet bij meerderheid van stemmen van de Vergadering van Eigenaren.


- De voorzitter bekleedt de functie van wettelijke vertegenwoordiger van de Vereniging van Eigenaren.

- Indien er een vice-voorzitter wordt benoemd, hetgeen niet verplicht is, vervangt deze de voorzitter tijdens diens afwezigheid of verhindering. Hij heeft tevens als taak de voorzitter bij te staan in de uitvoering van diens functies, als omschreven door de vergadering van eigenaren.

- De Secretaris en de Administrateur.


- De functies van secretaris en administrateur kunnen worden ingevuld door de voorzitter.


- Beide taken kunnen echter, hetzij gezamenlijk, hetzij gescheiden, worden ingevuld door iedere willekeurige eigenaar.





- Deze taken kunnen ook, gezamenlijk of gescheiden, ingevuld worden door een fysiek of juridische persoon die geen eigenaar is, maar wel de daartoe benodigde bevoegdheid bezit, een bij een Beroepsgenootschap ingeschreven Administrateur voor Onroerend Goed (Administrador de Fincas Colegiado).

- Tot de taken van de secretaris behoren:

- 
1. De convocaties voor de vergaderingen te versturen;
 2. De notulen van de vergaderingen te redigeren;
 3. Toezien op de juiste naleving van de wettelijke vereisten van de vergadering;
 4. De door de vergadering genomen besluiten te distribueren;
 5. De documentatie van de Vereniging van Eigenaren in zijn beheer te houden (gedurende vijf jaar).



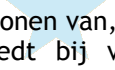
- Tot de taken van de administrateur behoren:

- 
- 
1. Toezien op het juiste functioneren van het gebouw, de installaties en diensten;
 2. Toezien op het behoud en onderhoud van het gebouw, beslissingen nemen over de uit te voeren reparaties en het treffen van urgente maatregelen daartoe, en daarvan meteen rekenschap af te leggen aan de voorzitter, c.q. de eigenaren.
 3. Op een gepaste manier waarschuwingen en berispingen overbrengen aan de eigenaren met betrekking tot hun gedrag.
 4. Het voorbereiden en ter vergadering voorleggen van de jaarlijkse begroting.
 5. De door de vergadering aangenomen besluiten met betrekking tot reparaties, uitvoeren, de daaraan gerelateerde betalingen verrichten en de benodigde bijdragen innen.

- In de statuten kunnen ook, door akkoord bij meerderheid van stemmen van de vergadering van eigenaren, andere bestuursorganen van de vereniging worden opgenomen, zonder daarmee tekort te doen aan de functies en verantwoordelijkheden die voornoemden hebben ten opzichte van derden als door de Wet op Horizontaal Eigendom toegeschreven.



Het aannemen van besluiten



- Het bijwonen van, en het uitbrengen van een stem tijdens de vergadering van eigenaren, is persoonlijk of geschiedt bij volmacht. Deze volmacht wordt schriftelijk verstrekt en ondertekend door de volmachtgever.

- De tijdens de vergadering van eigenaren genomen besluiten zijn bindend voor alle eigenaren, behalve wanneer hetgeen besloten is werkzaamheden betreft die niet strikt noodzakelijk zijn.

- Indien een eigenaar een schuld heeft bij de Vereniging van Eigenaren en deze schuld niet juridisch heeft aangevochten, kan hij deelnemen aan het overleg tijdens de vergaderingen, maar niet aan het uitbrengen van een stem.

- Er zal slechts dan unanimititeit van stemmen worden vereist, wanneer goedkeuring moet worden verleend aan een wijziging in de Reglementen als opgenomen in de Akte van Oprichting of in de Statuten van de Vereniging van Eigenaren.

- Er is een aantal besluiten waarbij 3/5 deel aan voorstemmen van het totaal aan eigenaren vereist is, of besluiten waarbij de aanwezigheid van minimaal 3/5 deel van het bewondersaandeel vereist is:

- Het instellen of opheffen van diensten van de lift, de hoofdingang, de conciërge, de bewaking of andere gezamenlijke diensten die van algemeen belang zijn, ook wanneer deze een wijziging van de Akte van Oprichting of de Statuten veronderstellen.

- Het verhuren van algemene elementen die geen specifiek gebruik toebedeeld hebben gekregen in het onroerend goed. In dit geval, als het besluit enig nadeel of schade veronderstelt voor een eigenaar, dient ook zijn goedkeuring hieraan te worden verleend.

- Besluiten over de installatie van de algemene infrastructuur voor toegang tot het telecommunicatienet, of aanpassing van het bestaande, zo ook, de installatie van systemen voor het gebruik van zonne-energie, dan wel van de infrastructuren die nodig zijn voor de toegang tot nieuwe collectieve energiebronnen, kunnen door 1/3 van de leden van de vereniging die zij vertegenwoordigen, of 1/3 aanwezigheid van het bewonersaandeel, worden genomen.

- Voor de geldigheid van de overige besluiten volstaat een meerderheid van stemmen van de eigenaren, hetgeen, op haar beurt, een meerderheid van het bewonersaandeel veronderstelt.

- Deze eenvoudige meerderheid dient ook voor de goedkeuring van werkzaamheden of de instelling van nieuwe algemene diensten die ten doel hebben, architectonische drempels, die de toegang of mobiliteit van mindervalide personen bemoeilijken, op te heffen, zelfs wanneer deze de modificatie van de Akte van Oprichting of van de Statuten veronderstellen.

- In tweede convocatie zullen de door de meerderheid van de aanwezigen genomen besluiten rechtsgeldig zijn, mits deze meerderheid, op haar beurt, meer dan de helft van de waarde van het bewonersaandeel vertegenwoordigt.

- De besluiten die genomen zijn door de Vergadering van Eigenaren zullen worden opgenomen in het Notulenboek.

- Het aanvechten van besluiten

- Het aanvechten van de besluiten van de Vereniging van Eigenaren, hetgeen voorgelegd dient te worden aan de Civiele Rechtbank, is slechts mogelijk in de hiernavolgende gevallen:

1. Wanneer een besluit tegenstrijdig is met de wet of met de Statuten van De Vereniging van Eigenaren.
2. Wanneer een besluit ernstige schade blijkt te berokkenen aan de Vereniging op zich, en in het voordeel uitvalt van één enkele of verschillende eigenaren.
3. Wanneer een besluit een ernstig nadeel veronderstelt voor een of andere eigenaar, die overigens niet de juridische verplichting heeft een dergelijk besluit te aanvaarden, of indien het een besluit betreft welke is genomen middels rechtsmisbruik.

- De besluiten kunnen slechts worden aangevochten door:

1. De personen die hebben tegengestemd.
2. De personen die niet op de vergadering aanwezig waren.
3. De personen aan wie ten onrechte het stemrecht is ontzegd.

- De eigenaren die aan de vereniging geld schuldig zijn, kunnen geen besluiten aanvechten, behalve wanneer hetgeen waarover gestemd is, de instelling of de modificatie van het bewondersaandeel betreft.

- De aanvechting dient binnen een termijn van 3 maanden, vanaf het moment waarop het besluit genomen is, plaats te vinden of binnen de termijn van een jaar, indien de aanvechting een besluit betreft dat tegenstrijdig is met de wet of de Statuten.

Verplichtingen van de eigenaren

De belangrijkste verplichtingen van de eigenaren ten opzichte van de Vereniging en de overige eigenaren zijn:

- Het respecteren van de installaties en de algemene elementen van de Vereniging. Daarbij dient op een adequate manier gebruik gemaakt te worden van genoemde installaties en algemene elementen en voorkomen te worden dat er schade of defecten ontstaan.

- De eigen woning of het eigen lokaal in goede staat onderhouden, en wel op een dergelijke manier dat de Vereniging of de overige eigenaren er geen nadeel van ondervinden, en daarbij tevens de schade die veroorzaakt mocht worden vergoeden.

- In zijn woning of lokaal, instemmen met de reparaties die de algemene dienstverlening aan het gebouw vereisen, (in deze wordt onder andere gedacht aan het verlenen van het recht van overpad, het doortrekken van elektriciteitskabels en waterleidingen), en toestemming verlenen de onvermijdelijke diensten, die nodig zijn in het algemeen belang, (zoals het functioneren van de lift, de hoofdingang, de diensten van de conciërge, de beveiliging, etc...) te laten uitvoeren / plaatsvinden. De eigenaar heeft hierbij recht op vergoeding bij eventueel ontstane schade.

- Met in achtneming van zijn bewonersaandeel, bijdragen aan de algemene kosten van het onroerend goed.

- Met inachtneming van zijn bewonersaandeel, bijdragen aan het reservefonds van de Vereniging die nodig is voor de reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw. Dit fonds moet te allen tijde een bedrag in reserve hebben dat niet minder is dan 5% van de laatst goedgekeurde begroting van de Vereniging.

- Toezien op een zorgvuldige omgang met het gebouw en de omgang tussen de overige eigenaren onderling en, indien nodig, hun wijzen op begane overtredingen en veroorzaakte schades.

- Ten behoeve van oproepen of kennisgevingen, van welke aard dan ook, de Vereniging aangaande, aan de secretaris van de Vereniging het correspondentieadres in Spanje opgeven.

- Aan de persoon die de functie van secretaris uitoefent, via welk communicatiemiddel dan ook, waaruit in ieder geval zeker ontvangst van berichtgeving blijkt, verandering van eigenaar van een woning of lokaal meedelen.

- Noch de eigenaar, noch de bewoner van een woning of lokaal heeft toestemming in genoemde woning of lokaal, of in de rest van het pand, een activiteit te voeren die in strijd is met de Statuten. Dit geldt in het bijzonder als er sprake zou zijn van overlast of het erop na houden van ongezonde, schadelijke, gevaarlijke of illegale praktijken.

- Niet-nakoming van de kant van de eigenaren ten opzichte van de Vereniging of de overige eigenaren, zal worden voorgelegd aan de Rechtbank.

■ Verplichtingen van de Vereniging van Eigenaren.

De belangrijkste verplichtingen van de vereniging van Eigenaren zijn:

-Het uitvoeren van de werkzaamheden die nodig zijn voor het juiste behoud en onderhoud van het onroerend goed en haar diensten, en wel op een manier dat de bewoonbaarheid, de toegang en de veiligheid gewaarborgd blijven.

- Het bewerkstelligen van de benodigde werkzaamheden en het aanbrengen van gepaste mechanismen die de toegang voor mindervalide personen of ouderen van boven de zeventig jaar, die in het gebouw wonen of werken en dit wensen, mogelijk maken.

- Het toestaan dat, welke eigenaar dan ook, veranderingen aanbrengt in de architectonische elementen, installaties of diensten van zijn woning of lokaal, onder de voorwaarde dat deze veranderingen geen schade met zich meebrengen voor de veiligheid, de algemene structuur, de configuratie of de uiterlijke staat van het gebouw en evenmin schade berokkenen aan de rechten van andere eigenaren.

■ Beëindiging van het Horizontale Eigendom

Deze bijzondere vorm van bestuur van het eigendom wordt ontbonden:

- Door vernietiging van het gebouw, met uitzondering van een tegengestelde bevinding. Het gebouw zal als vernietigd worden beschouwd wanneer de kosten van de reconstructie meer zijn dan 50% van de waarde op het moment van het ongeluk, behalve wanneer het overschot aan kosten gedekt is door een verzekering.

- Door de overgang in normaal eigendom of mede eigendom.

■ Aanbevelingen

- Als eigenaar is het aan te bevelen alle documentatie aangaande de vereniging van Eigenaren (kwitanties, notulen, convocaties...) ten minste voor vijf jaar te bewaren.

- Vraagt u, zowel aan de voorzitter als aan de administrateur, om schriftelijke informatie over alle zaken waar twijfel over bestaat (betalingen, activiteiten, werkzaamheden...)

- Middels besluit van de Algemene Vergadering van Eigenaren zou het mogelijk kunnen zijn, dat de convocaties evenals alle andere documentatie die wordt uitgegeven door de Vereniging van Eigenaren, geredigeerd wordt in andere talen dan alleen het Spaans. Een eigenaar kan verzoeken dit voorstel ter stemming te brengen in de Vergadering.

- Het is raadzaam aan de betalingen van de Vereniging van Eigenaren te voldoen. Wanbetaling is niet alleen een teken van onfatsoenlijk gedrag, maar is ook een reden om niet te mogen meebeslissen in de besluitvorming. Het gemakkelijkste is via een bankinstelling te zorgen voor een automatische overschrijving van de verschuldigde bijdragen.

- Het is zeer aan te bevelen dat de Vereniging van Eigenaren een verzekering afsluit die de algemene elementen van het gebouw en mogelijke schades, die veroorzaakt kunnen worden tegenover anderen,

dekt (bijvoorbeeld, het stukgaan van een leiding in het gebouw). Als eigenaar dient u na te gaan of er een dergelijke verzekering bestaat en indien dit niet het geval is erop aandringen dat hij wordt afgesloten.

- Het Notulenboek dient bij het Eigendommenregister te worden gelegaliseerd.
- Het is aanbevelenswaardig een Fiscaal Identiteitsnummer aan te vragen (CIF Código de Identificación Fiscal). Dit is niet alleen wettelijk verplicht, maar het maakt het, o.a., ook mogelijk voor dienstverleners facturen uit te schrijven aan de Vereniging van Eigenaren en daardoor ook gemakkelijker voor de Vereniging, te reclameren in geval van niet akkoord zijn.
- Het is eveneens aan te bevelen de Statuten van de Vereniging in te schrijven in het Eigendommenregister.
- Voordat een woning wordt betrokken dient een verklaring te worden vereist, waarin staat dat er geen openstaande schulden bestaan ten opzichte van de Vereniging van Eigenaren. Bij het betrekken van de woning komt een deel van deze schuld voor rekening van de nieuwe eigenaar.
- Het is interessant de diensten van een gecertificeerde administrateur overeen te komen, zeker wanneer het gebouw meer dan 10 woningen telt. Op deze manier worden zaken als reparaties en periodiek onderhoud, etc. eenvoudiger geregeld.
- Indien de woning wordt verkocht is het raadzaam dit mee te delen aan de Vereniging van Eigenaren.

■ Verwijzingen naar bestaande Wetgeving

- Burgerlijk Wetboek. Artikelen 396, 398 en 401.
- Wet 49/1960, 21 juli over het Horizontale Eigendom, herzien door Wet 8/1999, 6 april.
- De Hypothecaire Wet, goedgekeurd bij Decreet op 8 februari 1946, Artikelen 8 en 107.
- Wet 1/2000, 7 februari aangaande de Burgerlijke Rechtsvordering.

■ Kantoren en Registers

- Notariskantoren en de Eigendommenregisters in Alicante, waarvan de adressen vermeld staan op de hierna te noemen Websites.
- Het College van Bestuur voor Onroerend Goed in Alicante en Provincie C/San Fernando, 12 1º, izquierda / CP 0302 Alicante, Telefoon: 965 20 81 96 Fax: 965 14 40 31.



■ Websites

- Algemene raad van Bestuur voor Onroerend Goed (Consejo general de Administradores de Fincas)
www.cgcafe.org/index.htm

- College van Bestuur voor Onroerend Goed in Alicante en Provincie (Colegio de Administradores de Fincas de Alicante y su Provincia)
www.fincasnet.com/index.asp?pag=inicio

- Pagina waarop informatie te verkrijgen is over de activiteiten van Notariaten met vermelding van adressen en telefoonnummers van alle notariaten in Spanje.
www.notariado.org

- Pagina waarop informatie te verkrijgen is over de functies van het Eigendommenregister met vermelding van de adressen en telefoonnummers van alle Eigendommenregisters in Spanje
www.registradores.org