

Azken eraldaketa, jabetza horizontalaren araubidean

ESTHER URRUTIA IDOIAGA

AVD-ZEA zuzendaritzaren kidea

Deustuko Unibertsitateko zuzenbide zibileko irakaslea

1. ZEIN DEN OHAR HONEN HELBURUA

Jabetza Horizontalaren Legeak (aurrerantzean, JHL), 1960ko uztailaren 21ean onetsi zenetik, zenbait eraldaketa izan ditu¹. Ohar honen helburua da eraldaketa horietatik azkena aztertzea.

2. ZEIN LEGEK ERAGIN DUEN ERALDAKETA

Hauxe da eraldaketa eragin duen legea: azaroaren 23ko 19/2009 Legea, zenbait neurri ezarri dituena, alogera eta eraikinen eragingarritasun

¹ 49/1960 Legearen jatorrizko testua Estatuaren Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 1960ko uztailaren 23an, 176. zenbakian. Harrezkero, honako eraldaketa hauek izan ditu:

- Otsailaren 23ko 2/1988 Legea (Estatuaren Aldizkari Ofizialean argitaratua, 1988ko otsailaren 27an, 50. zenbakian).
- Ekainaren 21eko 3/1990 Legea (Estatuaren Aldizkari Ofizialean argitaratua, 1990eko ekainaren 22an, 149. zenbakian).
- Apirilaren 30eko 10/1992 Legea (Estatuaren Aldizkari Ofizialean argitaratua, 1992ko maiatzaren 5ean, 108. zenbakian).
- Apirilaren 6ko 8/1999 Legea (Estatuaren Aldizkari Ofizialean argitaratua, 1999ko apirilaren 8an, 84. zenbakian).
- Urtarrilaren 7ko 1/2000 Legea (Estatuaren Aldizkari Ofizialean argitaratua, 2000ko urtarrilaren 8an, 7. zenbakian).
- Abenduaren 2ko 51/2003 Legea (Estatuaren Aldizkari Ofizialean argitaratua, 2003ko abenduaren 3an, 289. zenbakian).
- Eta, azkena, ohar honetan aztergai dena.

energetikoa sustatzeko, eta horien inguruko prozesuak bizkortzeko². Estatuaren Aldizkari Ofizialean argitaratu da, 2009ko azaroaren 24an, 283. zenbakian. Indarrean jarri da 2009ko abenduaren 24an.

19/2009 Legeak, zehatz-mehatz, honako arau hauek aldarazi ditu:

- Urtarrilaren 7ko 1/2000 Legean, hau da, Prozeduran Zibilaren Legean, 21, 22, 33, 155, 164 eta 220. artikulua, 249.etik 252.erakoak, 437, 438, 440, 447, 494, 497, 549, 703 eta 818. artikulua, eta bosgarren xedapen gehigarria.
- Azaroaren 24ko 29/1994 Legean, hau da, Hiri Errentamenduen Legean, 9.3 artikulua.
- Eta uztailaren 21eko 49/1960 Legean, hau da, Jabetza Horizontalaren Legean, 17. artikulua.

Nabari denez, 19/2009 Legeak hiru arlo desberdinetan eragin du eraldaketa: lehenengo eta behin, prozesu zibiletan; bigarrenik, hiri errentamenduetan; eta, hirugarrenik, jabetza horizontalean. Legearen izenburuak berak bistaritzen duen bezala, haren xedea bikoitza da: bateko, algera sustatzea eta horren inguruko prozesuak bizkortzea; eta, besteko, eraikinen eragingarritasun energetikoa hobetzea.

Labur-zurrean, eta jabetza horizontalari erreparatuta, eraldaketak eraikinen eragingarritasun energetikoa handitu nahi du.

² Lege-proiektuak Gorteetan izan duen ibilbide zehatzari buruz (eta, batik bat, parlamentuko taldeek aurkeztutako zuzenketei buruz), ikus MIEMBROS DEL EQUIPO DE REDACCIÓN DE WWW.NOTARIOSYREGISTRADORES.COM (bereziki, CAPELLO MARTÍNEZ, A.): “Ley de fomento del alquiler de viviendas y la eficiencia energética de los edificios”. *El Consultor inmobiliario (LA LEY)*. 11. urtea, 108. zk., 2010eko urtarrila, 3.etik 17.erako orr.

3. ZEIN DEN ERALDAKETA-LEGEAREN TESTUINGURUA³

Energia Dibertsifikatzeko eta Aurrezteko Erakundea (gaztelaniaz, “Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía”; aurrerantzean, IDAE) enpresa-erakunde publikoa da. Industria, Turismo eta Merkataritza Ministerioaren barruan dago kokatuta; eta, zehatzago, mendekotasun organikoa du Energiaren Estatu Idazkaritzarekin. IDAE izenekoaren jarduerak bi gida-lerro hauek ditu: bateko, energia aurreztea eta eragingarritasun energetikoa hobetzea; eta, besteko, energia berriztagarriak sustatzea.

2007an, Ministroen Kontseiluak 2008–2012 urteetarako Ekintza Plana onetsi zuen, energiaren aurrezpenari eta eragingarritasunari dagokienez. Ekintza Planak zazpi sektore hauek barruratzen ditu: industria; garraioa; eraikuntza; zerbitzu publikoak; etxebizitzaren ekipamendua eta ekipamendu ofimatikoa; nekazaritza; eta, orobat, energiaren transformazioa. Ekintza Planak, sektore bakoitzaren barruan, neurri zehatzak ezartzen ditu; neurrian artean, lau mota hauek bereiz daitezke: arau-aldaketak egitea; neurri sustatzaileak hartzea; eginera onetan heziketa eskaintzea; eta, berebat, gomendioak zabaltzea.

Espainiako eraikinen multzoaz denaz bezainbatean, eraikin gehien erabilera nagusia da bertan gizabanakoek euren etxebizitza izatea. 2005eko datuak aintzakotzat hartuta, eraikitako azalera guztitik %85a etxebizitzetako eraikinei zegokien; eta, gainerakoa, hau da, %15a, bestelako eraikinei (halako eraikinen erabilera, batik bat, administratiboa edo merkataritzakoa izan ohi da).

Hari bertsutik, eta energiaren kontsumoari helduta, Espainiako estatuan, eraikuntzaren sektoreak eragin handia du; are gehiago, Espainian kontsumitutako energia guztitik, ehuneko hamazazpia, gutxi gorabehera, etxebizitzetako eraikinen sektoreari leporatzen zaio. Etxeen sektore horrek eragindako energia-kontsumoaren barruan, erabilerak bereiziz gero, batez besteko etxebizitza batean kontsumo-motak honetara bana daitezke: berogai-

³ Informazio gehiago, in www.idae.es.

lua (%41,7); ur bero sanitarioa (%26,2); tresna elektrikoek eragindako kontsumoa (%12); argiteria (%9); sukaldea (%10,7); aire girotua (%0,4). Zentzuzkoa denez, ehuneko horiek aldatu egiten dira, kasuan kasuko gune klimatikoa zein den kontuan hartuta; gune beroetan, berogailuaren pisua askoz txikiagoa da eta aire girotuarena, aldiz, oso handia, eta, gune hotzetan, alderantziz. Batez besteko banaketa horretan, azpimarratzekoa da etxebizitzetako instalazio terminoek (berogailuak eta ur bero sanitarioak) etxebizitzaren horiek eragindako kontsumo energetikoaren bi herenak ordezkatzeko.

Etxebizitzek eragindako kontsumo hori kontrolatzeko, eta, ahal den neurrian, txikitzeko, 2008-2012 urteetarako Ekintza Planak hurrengo neurriak proposatzen ditu, eraikuntzaren sektorean:

- Egungo eraikinen estaldura birgaitzea, berogailuen nahiz hozkailuen ondoriozko eskari energetikoa murrizteko helburuarekin.
- Egungo eraikinen instalazio termikoek zein eragingarritasun energetiko duten neurtu eta eragingarritasun hori hobetzea.
- Barruko argien instalazioek zein eragingarritasun energetiko duten neurtu eta eragingarritasun hori hobetzea.
- Eraikin berriak egiten direnean, horiek kalifikazio energetiko ona izan dezaten sustatzea.

Bestalde, lehen aipatutako ekintza-planak bere baitara biltzen du ibilgailu elektrikoaren inguruko proiektu pilotua. Proiektuaren izen zehatza, gaztelaniaz, MOVELE da (hots, “proyecto piloto de demostración de viabilidad del vehículo eléctrico”). IDAE izenekoak kudeatu eta koordinatzen du proiektu hori, honako helburu hau iristeko asmoarekin: bi urteko epean (hots, 2009 eta 2010. urteetan), hiriguneetan, bi mila ibilgailu elektriko sartu nahi dira; enpresa, erakunde eta subjektu pribatu anitz izango dira horien erabiltzaile, eta ibilgailuok kategoria, prestazio eta teknologia desberdinetakoak izango dira. MOVELE proiektuak ezartzen du, halaber, ibilgailu horiek birkargatzeko bostehun puntu instalatuko direla, betiere honako xede hauek lortu ahal izateko:

- Hiriguneetan, mugikortasun elektrikoaren bideragarritasun teknikoa, energetikoa eta ekonomikoa erakustea.
- Tokiko administrazioen barruan, ibilgailu horien mesederako neurriak sustatzea, besteak beste, birkargatze-azpiegitura publikoak ezarriz, aparkalekuak erreserbatuz, autobusentzat eta taxientzat erreserbatutako guneetan zirkulazioa baimenduz...
- Sektore pribatuko enpresen parte-hartzea eragitea, haiek ere ibilgailu elektrikoak erabil dezaten (berbarako, enpresa elektrikoetan, aseguru-enpresetan eta finantzaketa- nahiz rentig-enpresetan...).
- Teknologia horren mesederako arauak identifikatu, prestatu eta onestea, hala nola, ibilgailu elektrikoak erosi nahiz erabiltzeko, neurri fiskal bereziak ezartzea; hornidura-tarifak arautzea; teknologia horren garapena oztopatzen duten arauak aldaraztea etab.

Bistan denez, dela eraikinen eragingarritasun energetikoa hobetzeko, dela ibilgailu elektrikoak garatzeko, arau-esparrua moldatu behar da, edo, beste modu batera esanda, arauetan eraldaketak egin behar dira. Eraldaketa horietatik bat da, hain justu ere, Jabetza Horizontalaren Legean gertatutakoa.

Eraldaketari esker, jabeen erkidegoei erraztasunak ematen zaizkie, erabakiak har ditzaten, eta, erabaki horien ondorioz, obrak egin, eta ekipoak nahiz sistemak instala ditzaten, baldin eta obra, ekipo eta sistema horien helburua bada eraikinen eragingarritasun energetikoa hobetzea. Horrela, Espainiako etxeetatik batzuetan, energiaren kostua txikitu ahal izango da, eta, horrekin batera, klimaren aldatetari aurre egin ahal izango zaio, neurri batean bederen. Bide beretik, araubide berria onetsi da, eraikinetako aparkalekuetan, ibilgailu elektrikoak birkargatzeko puntuak jar daitezten.

4. ERALDAKETAREN NONDIK NORAKOAK, ZEHATZ-MEHATZ

Helburua hori izanik, 19/2009 Legeak JHLren 17. artikulua eraldatu du. Jakina denez, artikulua horrek arautzen du zein gehiengo behar den, kasuan-kasuan, jabeen batzak erabakiak har ditzan.

Eraldaketa gertatu baino lehenago, 17. artikulua hiru paragrafo zitu. Eraldaketaz geroztik, lau paragrafo ditu. Lehenengo eta bigarren paragrafoak ez dira ukitu ere egin, eta, beraz, haien edukia, hitzez hitz, hurrengo da gaur egun ere:

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

Igogailua, atezaindegia, atezaintza, zaintza nahiz interes orokorreko beste zerbitzu erkideak ezartzeko edo kentzeko beharrezkoa izango da, horren ondorioz titulu eratzailea edo estatutuak aldaraztea 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 zuzen-zuzenean 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 eraikinera sartu eta bertatik ibil daitezzen.

Aurreko lerrokadetan 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 etorritz, 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 dezaketen bideetatik edozein erabilita.

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

2. Otsailaren 27ko 1/1998 Errege Dekretu-legeko telekomunikazio-zerbitzuak eskuratzeko azpiegitura erkideak jartzea, edo egun daudenak egokitzea, edota eguzkiaren energia aprobetxatzeko sistema erkideak edo pribatiboak jartzea, edo energiaren hornidura kolektibo berriak eskuratzeko beharrezkoak diren azpiegiturak jartzea, edozein jabeek hala eskatuz gero, erkidegoaren jabeen herenak erabaki dezake, baldin eta jabe horiek partaidetza-kuoten herena ordezkatzeko badute.

Azpiegitura horiek jarri nahiz egokitzeko, edota gerogarrenean horiek artatu eta iraunarazteko, kostu batzuk badaude, erkidegoak ezin dizkie kostu horiek jasanarazi batzutan 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, euren 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 ondoretarako⁴.

⁴ *Leyes civiles: bienes inmuebles / Lege zibilak: ondasun higiezinak*, Deustuko Unibertsitatea, Bilbo, 2. argitaraldia, 2007, 59.etik 61.erako orr.

Hamazazpigarren artikuluairen hirugarren paragrafoak, berriz, idazke-
ra berria du, hain zuzen ere, ondokoa:

3. Ekipo edo sistema jakin batzuk ezarri nahiz kentzeko, horiek ez badira aurreko paragrafoan aipatutakoak, baina euren helburua bada ondasun higiezinaren eragingarritasun energetikoa edo hidrikoa hobetzea, orduan, nahiz eta haiekin titulu eratzaillea edo estatutuak aldarazi, beharrezkoa izango da jabe guztien hiru bostenak erabakiaren aldeko botoa ematea, baldin eta jabe horiek partaidetza-kuoten hiru bostena ordezkatzeko badute. Arau honekin bat etorritik, erabakiak baliozkotasunez hartzen badira, erabaki horiek bete beharrekoak dira jabe guztientzat.

Hala ere, ekipo edo sistema horien gaineko aprobezamenak pribatiboa bada, orduan, erabakia hartzeko, nahiko izango da erkidegoa osatzen dutenen herenak erabakiaren aldeko botoa ematea, baldin eta horiek partaidetza-kuoten herena ordezkatzeko badute; kasu horretan, kostuak jasanarazteko sistema aplikagarria izango da aurreko paragrafoan ezarritakoa bera.

Eraikinaren aparkalekuan, ibilgailu elektrikoak birkargatzeko puntua instalatu nahi bada, eta puntu horrek erabilera pribatua izango badu eta garaje-plaza banakako batean kokatuko bada, orduan nahiko izango da instalazioa egin aurretik erkidegoari komunikazioa egitea. Instalazio horren kostua ordainduko dute, oso-osorik, instalazio horretan zuzeneko interesa duenak edo dutenak⁵.

Bukatzeko, 17. artikuluairen laugarren paragrafoa aipatu behar da. Egia esateko, kasu horretan, zenbaki-aldaketa gertatu da, edukia aldatu gabe. Alegia, lehen 17. artikuluairen hirugarren paragrafoa zena orain laugarren paragrafoa da:

4. Gainerako erabakiak baliozkoak izan daitezkeen, nahiko izango da jabe gehienek erabakiaren aldeko botoa ematea, jabe horiek partaidetza-kuota gehienak ordezkatzeko 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 ordezkatzeko badute.

⁵ Itzulpena nirea da.

Aurreko lerroketan 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 beharrekoa, eta, ondoren, ekitatez bidezkoa dena erabakiko du, hogeie eguneko epean, eskaria egin zaionetik zenbatuta, eta kostuen ordainketari buruzko irizpena ere emango du⁶.

5. ERALDAKETAZ GEROZTIK, JABEEN BATZETAN ZEIN GEHIENGO IZAN BEHAR DEN, ERABAKIAK HARTZEKO

Hortaz, JHLren 17. artikulua idazkera berria du. Eraldaketaren ondorioz, jabeen batzak erabakiak hartu behar dituenerako, erabaki horiek baliokoak izan daitezten, honako arau hauek izan beharko dira kontuan⁷:

Erregela orokorra da ahobatezkotasuna behar dela, kasuan kasuko erabakiaren ondorioz titulu eratzaila edo estatutuak aldatuz gero (17.1 artikulua lehenengo lerrokada).

Erregela orokor horrek, dena den, zenbait salbuespen ditu. Izan ere, salbuespen-kasu horietan, titulu eratzaila edo estatutuak aldatu arren, ez da ahobatezkotasunik behar, ezpada gehiengo zehatza erabakiaren alde egotea. Salbuespen-kasuak hurrengoak dira:

- Interes orokorreko zerbitzuak ezarri nahiz kentzeko (igogailua, atezaindegia...), nahikoa da hiru bosteneko gehiengoa horren alde egotea, betiere ukitutako jabea/ak ados dagoela/daudela, halakorik izanez gero bederen (17.1 artikulua bigarren lerrokada).

⁶ *Leyes civiles: bienes inmuebles / Lege zibilak: ondasun higiezinak*, Deustuko Unibertsitatea, Bilbo, 2. argitaraldia, 2007, 61 eta 62. orr.

⁷ Jabetza horizontalaren eremuan gerta daitezkeen kasu konkretuei buruz eta kasu horien ondorioz emandako jurisprudentzia oparoari buruz, ikus aldizkari espezializatu hau: PROPIEDAD HORIZONTAL. Sepin Editorial Jurídica. Las Rozas (Madril). ISSN: 1889-2353. ISBN: 978-84-92995-09-7. Azken zenbakiak, orobat, in www.sepin.es.

- Osagai erkideak, ondasun higiezinaren barruan erabilera zehatzik ez dutenak, errentan emateko, nahikoa da hiru bosteneko gehiengo horren alde egotea, betiere ukitutako jabea/ak ados dagoela/daudela, halakorik izanez gero bederen (17.1 artikulua erlarren lerrokada).
- Obrak egiteko edo zerbitzu erkide berriak ezartzeko, nahikoa da gehiengo soila horren alde egotea, baldin eta obra edo zerbitzu horien xedea bada oztopo arkitektonikoak ezabatzea, oztopo horiek eragozten dutelako minusbaliatuak eraikinera sartu eta bertatik ibiltzea (17.1 artikulua erlarren lerrokada)⁸.

⁸ Horri lotuta, kontuan hartu behar dira, nahitaez, JHLren 10 eta 11. artikulua (*Leyes civiles: bienes inmuebles / Lege zibilak; ondasun higiezinak*, Deustuko Unibertsitatea, Bilbo, 2. argitaraldia, 2007, 50.etik 52.erako orr.):

“10. artikulua

[...]

2. Era berean, desgai edo hirurogeita hamar urtetik gorako diren 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 hilekoa baino handiagoa.

[...]

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 gainditzen 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 abantailatan 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.

[...]”.

- Otsailaren 27ko 1/1998 Errege Dekretu-legeko⁹ telekomunikazio-zerbitzuak eskuratzeko, azpiegitura erkideak jarri behar direnean, edo egun daudenak egokitu behar direnean, edota eguzkiaren energia aprobetxatzeko sistema erkideak edo pribatiboak jarri behar direnean, edo energiaren hornidura kolektibo berriak eskuratzeko beharrezkoak diren azpiegiturak jarri nahi direnean, nahikoa da edozein jabek eskatzea eta heren bateko gehiengoa horren alde egotea (17.2 artikulua).
- Otsailaren 27ko 1/1998 Errege Dekretu-legeko ekipo eta sistemetatik aparte, beste batzuk jarri nahi badira eta euren helburua bada ondasun higiezinaren eragingarritasun energetikoa edo hidrikoa hobetzea, nahikoa da hiru bosteneko gehiengoa horren alde egotea (17.3 artikulua lehenengo lerrokada). Alabaina, kasuan kasuko ekipo edo sistemaren gaineko aprobetxamendua pribatiboa bada, nahikoa da heren bateko gehiengoa horren alde egotea (17.3 artikulua bigarren lerrokada).
- Eraikinaren aparkalekuan, ibilgailu elektrikoak birkargatzeko puntua instalatu nahi bada, eta puntu horrek erabilera pribatua izango badu eta garaje-plaza banakako batean kokatuko bada, batzak ez du horren aldeko erabakirik hartu behar; nahikoa da instalazioa egin aurretik komunikazioa egitea (17.3 artikulua hirugarren lerrokada).

Bestelako erabakiak hartu eta erabaki horiek baliozkoak izan daitezen, lehenengo deialdian nahikoa da gehiengo soil kasuan kasuko erabakiaren alde egotea (17.4 artikulua lehenengo lerrokada); bigarren deialdian, gehiengo soil hori bertaratutako jabeen artean bakarrik zenbatu behar da eta gehiengo horrek bertaratutako partaidetza-kuoten erdia baino gehiengo ordezkatu behar du (17.4 artikulua bigarren lerrokada).

⁹ Telekomunikazio-zerbitzuen azpiegitura erkideak zehatz-mehatz zer diren jakiteko, errege dekretu-legearen testu ofiziala irakurri behar da (Estatuko Aldizkari Ofizialaren 51. zenbakia, 1998ko otsailaren 28koa); eta, bereziki, horren 1. artikulua.

Honako taula honetan daude laburbilduta arau horiek guztiak:

Zein erabaki?	Zein gehiengo?	Non dago araututa?
Titulu eratzailera edo estatutuak aldatzen dituen, orokorrean lehenengo lerrokada	Ahobatezkotasuna lehenengo lerrokada	17.1 artikulua
Interes orokorreko zerbitzuak ezarri nahiz kentzea	3/5 bigarren lerrokada	17.1 artikulua
Osagai erkideak, ondasun higiezinaren barruan erabilera zehatzik ez dutenak, errentan ematea	3/5 bigarren lerrokada	17.1 artikulua
Oztopo arkitektonikoak kentzea	Gehiengo soila hirugarren lerrokada	17.1 artikulua
Otsailaren 27ko 1/1998 Errege Dekretu-legeko telekomunikazio- nahiz energia-zerbitzuak ezartzea	1/3	17.2 artikulua
Otsailaren 27ko 1/1998 Errege Dekretu-legetik kanpo, eraikinaren eragingarritasun energetikoa edo hidrikoa hobetzea	Orokorrean, 3/5 Aprobetxamendua pribatiboa denean, 1/3	17.3 artikulua lehenengo lerrokada 17.3 artikulua bigarren lerrokada

Garaje-plaza banakako batean, ibilgailu elektrikoak birkargatzeko puntua instalatzea, puntu horrek erabilera pribatua duela	Erkidegoari komunikatzea	17.3 artikulua hirugarren lerrokada
Bestelakoak	Lehenengo deialdian, gehiengo soila Bigarren deialdian, bertaratutako jabeen gehiengo soila, gehiengo horrek bertaratutako partaidetza-kuoten erdia baino gehiago ordezkatzeko duela	17.4 artikulua lehenengo lerrokada