

Here is the updated letter, integrating the context that an informal, equal split previously existed and that a newcomer's intervention has suddenly forced the application of deed quotas, triggering this mitigation effort.

English Version

Dear Nieves,

Thank you for your reply.

We are seeking a preliminary review and legal confirmation regarding a community budget structure dispute under the Spanish Horizontal Property Law (LPH). **Historically, the general budget was divided equally between all properties under an informal agreement. However, a newcomer has recently forced the issue, requiring the strict application of the master deed quotas (cuotas de participación). This sudden shift is the direct reason why the detached villa owners are now looking to mitigate the significant financial increases imposed upon us.**

Following an EGM on May 26th, the administration team applied a single-pot budget using these raw deed coefficients. This forces our public road-facing villas to contribute toward localized private road infrastructure, specialized underground pipe insurance, and courtyard pest control from which our plots derive zero usage, physical access, or utility.

Furthermore, the general budget allocates 46% of the electricity costs to the inner streetlights, despite the fact that there is only one single physical utility meter for the entire area, which primarily serves the heavy consumption of the communal pool pumps. These streetlights are also physically situated entirely within the quad property boundaries.

We require legal confirmation on the mechanical process to correct this. Specifically, we wish to confirm that under Article 17.7 and Article 9.1(e) of the LPH, the community possesses the legal right to unbundle these specific expenses into operational sub-budgets (a Three-Pot System) via a standard simple majority vote at a general meeting, without needing a 100% unanimous modification of the Master Deeds or resorting to court litigation.

We are currently consulting the wider group of detached villa owners (who collectively hold a 76.33% quota majority) to determine whether we will force an immediate general meeting to pass this system or proceed with a formal court challenge (Impugnación) within our 3-month legal window. We would appreciate knowing if your legal team, led by Mar Bascuñana, can provide this formal assessment and what your standard advisory fee structure would be.

Kind regards,

Mark

Spanish Version

Estimada Nieves,

Gracias por su respuesta.

Solicitamos una valoración preliminar y confirmación jurídica sobre un conflicto en la estructura presupuestaria de nuestra comunidad bajo la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

Históricamente, el presupuesto general se dividía a partes iguales entre todas las propiedades en virtud de un acuerdo informal. Sin embargo, un nuevo propietario ha forzado recientemente el asunto, exigiendo la aplicación estricta de los coeficientes de

las escrituras (cuotas de participación). Este cambio repentino es el motivo directo por el cual los propietarios de las villas independientes buscamos ahora mitigar los importantes incrementos económicos que se nos han impuesto.

Tras una junta extraordinaria celebrada el 26 de mayo, la administración ha aplicado un presupuesto único utilizando estrictamente dichos coeficientes de participación de las escrituras. Esto obliga a nuestras villas orientadas hacia la vía pública exterior a pagar por el mantenimiento de viales privados internos, un seguro especializado de tuberías subterráneas y control de plagas de los cuales nuestras propiedades no obtienen ningún uso, acceso físico ni utilidad.

Además, el presupuesto general asigna un 46% del coste de electricidad a las farolas internas de los viales, a pesar de que existe un único contador físico de luz para todo el recinto, el cual sirve principalmente al elevado consumo de las bombas de la piscina comunitaria. Dichas farolas están situadas físicamente en su totalidad dentro de las propiedades tipo 'quad'.

Necesitamos confirmación jurídica sobre el proceso mecánico para corregir esto.

Específicamente, deseamos confirmar que bajo el Artículo 17.7 y el Artículo 9.1(e) de la LPH, la comunidad tiene el derecho legal de desglosar estos gastos específicos en subpresupuestos operativos (un sistema de 3 potes) mediante un voto estándar de mayoría simple en una junta general, sin la necesidad de una modificación unánime del 100% de las Escrituras de División Horizontal ni de recurrir a litigios judiciales.

Actualmente estamos consultando al grupo de propietarios de villas independientes (que colectivamente ostentan una mayoría del 76,33% de las cuotas) para decidir si forzamos una junta extraordinaria inmediata para aprobar este sistema o si procedemos con una demanda judicial de impugnación dentro de nuestro plazo legal de 3 meses.

Agradeceríamos saber si su equipo jurídico, dirigido por Mar Bascuñana, puede proporcionar esta evaluación formal y cuál sería su estructura de honorarios de asesoría estándar.

Atentamente,

Mark
