

Cobertura de gastos comunitarios en un edificio casi vacío

Übernahme der Betriebskosten wenn das Gebäude fast leer ist

EL NÚMERO DE ALEMANES QUE SON PROPIETARIOS DE UNA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN ESPAÑA ASCIENDE YA A MÁS DE 500.000. TODOS BUSCAN EL SOL Y LOS BELLOS PAISAJES DEL MEDITERRÁNEO. PERO ESTO TAMBIÉN PUEDE DAR LUGAR A DIFERENTES PROBLEMAS QUE SE DEBEN RESOLVER.

Consulta:

Hace poco hemos adquirido un piso en Málaga. El edificio está prácticamente vacío, puesto que de las ocho viviendas de las que consta – incluyendo nuestro inmueble – solamente se vendieron dos. Ahora la Administración de Fincas nos exige que afrontemos la totalidad de los gastos de mantenimiento, junto al otro vecino. En respuesta a nuestras quejas, nos explicaron, que el promotor como propietario de las viviendas que no llegaron a venderse, no tiene que participar en dichos gastos. Él se encuentra exonerado gracias a los estatutos de la comunidad. ¿Eso es legal?

DIE ANZAHL DER DEUTSCHEN, DIE MITTLERWEILE GRUNDBESITZ IN SPANIEN HABEN, LIEGT BEI ÜBER 500.000. SIE SEHNEN SIE SICH NACH SONNE UND DER SCHÖNEN LANDSCHAFT DES MITTELMEERS. DARAUSS ERGEBEN SICH ABER AUCH MANCHMAL VERSCHIEDENE PROBLEME, DIE GELÖST WERDEN MÜSSEN.

Frage:

Wir haben kürzlich eine Wohnung in Málaga gekauft. Das Gebäude steht praktisch leer, denn von den insgesamt acht Wohnungen sind – unsere Immobilie eingeschlossen – lediglich zwei verkauft. Nun fordert uns die Hausverwaltung auf, gemeinsam mit dem anderen Nachbarn sämtliche Betriebskosten zu übernehmen. Auf unsere Beschwerde hin wurde erklärt, der Bauträger müsse für die unverkauften Wohnungen nichts beisteuern. Er sei durch die Gemeinschaftssatzung hiervon befreit. Ist dies rechtens?

Respuesta:

Quien adquiriera a lo largo de los últimos años un inmueble en España, quizás tuviera verdaderos motivos para alegrarse, ya que debido a la gran oferta disfrutó de un amplio abanico de oportunidades entre las que elegir, y todo ello encontrándose con precios reducidos. En casi todas las ciudades pequeñas y medianas, pero sobre todo en la costa, el mercado se ha desarrollado más favorablemente para los compradores. Hasta la actualidad, la oferta supera la demanda. Existe un exceso en lo que se refiere a la oferta de inmuebles, que va disminuyendo lentamente. En estas circunstancias, se constata, sobre todo dentro de las urbanizaciones finalizadas en los últimos años, pero también en las pequeñas comunidades de reciente construcción, altas tasas de desocupación. Quien comprara en estas circunstancias a precios económicos, sin interesarse por gastos futuros, pero necesariamente inherentes a dicha adquisición, tales como las contribuciones al sustento de la comunidad de propietarios, y no mirara más allá de los costes de la propia

Antwort:

Wer in den letzten Jahren eine Immobilie in Spanien erworben hat, mag sich aufgrund des großen Angebots über die umfassende Auswahl, sowie gesunkenen Preise gefreut haben. In fast allen kleineren und mittleren Städten, insbesondere aber an der Küste hat sich der Markt zugunsten der Käufer entwickelt. Bis heute übertrifft das Angebot die Nachfrage. Es besteht ein Überschuß an Immobilien, der sich nur langsam abbaut. Deshalb finden sich vor allem innerhalb der in den letzten Jahren fertiggestellten Urbanisationen, aber auch in kleineren, neu errichteten Hausgemeinschaften hohe Leerstände. Wer hier günstig gekauft hat, sich aber außer für die mit dem Erwerb unmittelbar einhergehenden Kosten nicht für die laufenden Belastungen, wie etwa die Beiträge zu den Ausgaben der Eigentümergemeinschaft interessiert hat, erlebt oftmals eine herbe Überraschung: Viele Bauträger haben sich nämlich in der Teilungserklärung bzw. Satzung ihre eigenen Beiträge zu den Gemeinschaftsausgaben reduziert oder gar ganz



transmisión, se puede encontrar con una sorpresa desagradable: Muchos promotores han procedido a reducir y en algunos casos incluso a eliminar mediante las oportunas cláusulas introducidas en el título constitutivo, o para ser más exactos, en los estatutos, su obligación de contribuir a los gastos de la comunidad. Esto significa, en concreto, que el promotor, conocedor de que la transmisión de ciertos inmuebles puede tardar años, se ha asegurado de exonerarse de sus obligaciones de participar económicamente en las cargas de la comunidad, hasta concluir la transmisión de todos los elementos privados. Lógicamente, ello implica, que serán los demás propietarios quienes tendrán que afrontar todos los gastos, recayendo sobre ellos el ahorro del promotor, a quien terminan financiando.

«Una cláusula que liberaba al promotor de su obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento de la comunidad fue declarada nula».

Especialmente, cuando existen elementos comunes de mantenimiento costoso, como piscinas, jardines o ascensores, y por poner un ejemplo, dos o tres propietarios de viviendas individuales tienen que hacerse cargo de una finca que incorpora 20 elementos privados, es fácil, que dichos gastos provoquen un desequilibrio económicamente insostenible. En cualquier caso dicha práctica generará un importante disgusto. La sentencia 25/2015 de fecha 27 de enero de 2015, dictada por la Audiencia Provincial de Málaga se

erlassen. D.h. konkret: Der Bauträger hat im Wissen darum, dass der Verkauf einzelner Immobilien gegebenenfalls noch Jahre auf sich warten lassen kann, dafür gesorgt, dass er bis zur Übertragung der Sondereigentums-elemente von den Kosten der Gemeinschaft befreit ist. Im Gegenzug verteilen sich die Lasten natürlich auf die übrigen Eigentümer, welche im Ergebnis die Ersparnis des Bauträgers finanzieren.

«Eine Klausel, welche den Bauträger von seinen Beitragspflichten befreite, wurde dort für nichtig erklärt»

Gerade dann, wenn kostspieligere Gemeinschaftseinrichtungen wie Pools, Gärten oder Fahrstühle existieren, und beispielsweise zwei oder drei Käufer einzelner Wohnungen für den Betrieb einer 20-Parteien-Liengenschaft alleine geradestehen müssen, kann es vorkommen, dass diese Kosten die gesamte Finanzplanung aus dem Gleichgewicht bringen. In jedem Falle aber stellt diese gängige Praxis ein Ärgernis dar. Das Urteil 25/2015 der Audiencia Provincial Málaga, vom 27. Januar 2015 tritt diesem Phänomen jetzt energisch entgegen, und hat damit die Rechte der Käufer gestärkt. Eine Klausel, welche den Bauträger zu Lasten der übrigen Eigentümer von seinen Beitragspflichten befreite, wurde dort für nichtig erklärt.

Interessanterweise führt das Gericht aus, dass sich dieser Umstand bereits daraus ergebe, dass solch ein Vorgehen, als Verstoß gegen die Verbraucherschutzrechte gewer-

Möchten Sie auch unsere Experten etwas fragen?

Schreiben Sie uns eine E-Mail an:
info@guia-frankfurt.net

¿Desea usted también consultar algo a nuestros expertos?

Escribanos a:
info@guia-frankfurt.net



opone firmemente al fenómeno descrito, y fortalece de ésta manera los derechos de los adquirentes. Una cláusula que liberaba al promotor de su obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento de la comunidad en perjuicio de los demás propietarios, fue declarada nula. Lo que merece especial interés, es el hecho, que la Audiencia consideraba dicho proceder una vulneración de los derechos protectores de los consumidores y usuarios. En consecuencia, ello implica, que no serían de aplicación los breves plazos previstos para la impugnación judicial ordinaria, lo que posibilitaría acudir a los Tribunales incluso tras haber finalizado dichos plazos. Los propietarios afectados encuentran así en dicha sentencia un importante apoyo a sus intereses, lo que abre aún más la puerta para la finalización de estas irregularidades.

tet werden müsse. In der Folge würde dies ebenfalls bedeuten, dass die sonst heranzuziehenden kurzen Anfechtungsfristen nicht einschlägig wären, und die Anrufung der Gerichte auch nach Ablauf derselben möglich bliebe. Die betroffenen Eigentümer stützt dieses Urteil enorm, und stößt das Tor zur Beendigung solcherlei Missstände ein großes Stück weiter auf.

Ingmar Hessler (Hessler & del Cuerpo – Abogados Rechtsanwälte). Der Autor ist deutscher Rechtsanwalt, spanischer Abogado und vereidigter Übersetzer und Dolmetscher für die spanische Sprache. Im Juli dieses Jahres wurde das von ihm verfasste Werk «Praxishandbuch Wohnungseigentumsrecht in Spanien» veröffentlicht. Er berät und vertritt seine Mandantschaft spanienweit. www.hesslerdelcuerpo.com
info@hesslerdelcuerpo.com