

Uso comunitario de instalaciones en un complejo inmobiliario

Gemeinsame Nutzung der Anlagen in einem Immobilienkomplex

Consulta:

Soy propietario de un loft situado dentro de un extenso complejo inmobiliario. El conjunto consta entre otras cosas de dos piscinas, trasteros, zonas verdes, gimnasio y dispone de un garaje subterráneo con más de 100 plazas de aparcamiento. Dado que estas plazas pudieron ser adquiridas separadas e independientemente de las viviendas, muchos aparcamientos son propiedad de personas que no son al mismo tiempo titulares de una vivienda. Sin embargo, sí que hacen uso de las piscinas y del gimnasio. ¿Ése tipo de elementos no deberían ser de uso exclusivo de los propietarios de las viviendas? ¿Podríamos impedirles a los propietarios de las plazas de aparcamiento el acceso a estos elementos?

Respuesta:

Para poder dar respuesta a su pregunta, sería necesario estudiar el título constitutivo y los estatutos de la comunidad. A menudo, existen varias comunidades de forma paralela formando a su vez una supra-comunidad.

Frage:

Ich bin Eigentümer eines Loft in einem großen Immobilienkomplex. Die Anlage verfügt unter anderem über zwei Pools, Lagerräume, Grünanlagen, Fitnesscenter und eine Tiefgarage mit über 100 Stellplätzen. Da diese getrennt von den Wohnungen erworben werden konnten, stehen viele Stellplätze im Eigentum von Personen, die nicht Eigentümer von Wohnungen sind. Sie machen aber dennoch Gebrauch von den Pools und dem Geräteraum. Sind solcherlei Einrichtungen nicht lediglich für die Eigentümer von Wohnraum bestimmt? Dürften wir also den Eigentümern der Stellplätze den Zugang zu diesen Einrichtungen verwehren?

Antwort:

Um Ihre Frage beantworten zu können, müsste man einen Blick in die Teilungserklärung und die Gemeinschaftssatzung werfen. Häufig bestehen mehrere Gemeinschaften parallel zueinander, welche dann wiederum zusammen eine übergeordnete Gemein-

Así por ejemplo el garaje subterráneo podría representar una comunidad en sí sola. En tal supuesto, los elementos comunes pertenecientes a la comunidad de propietarios formada por las viviendas, no lo serían al mismo tiempo de la comunidad formada por los dueños de las plazas de aparcamiento. Si los elementos descritos fueran titularidad de un conjunto de comunidades, habría que analizar, si existen reglas especiales reguladoras del uso y disfrute aplicables.

«Si el propietario de una plaza de aparcamiento ésta obligado a participar en el mantenimiento de las instalaciones comunitarias, también debería estar autorizado para hacer uso de ellas»

Ante la ausencia de estipulaciones específicas, y en caso de que las viviendas y las plazas de aparcamiento perteneciesen directamente a una única comunidad, yo personalmente defendería la postura, de que todos los

sofía bilden. So könnte beispielsweise die Tiefgarage eine Untergemeinschaft bilden. In solchen Fällen wären die Gemeinschaftselemente der Wohnungsgemeinschaft nicht gleichzeitig Gemeinschaftseigentum der Gemeinschaft der Stellplatzeigentümer. Sollten die beschriebenen Elemente dem Verbund der Gemeinschaften gehören, müsste man prüfen, ob hier gegebenenfalls eine besondere Regelung bezüglich der Nutzung getroffen wurde.

«Ist der Stellplatzeigentümer gezwungen, sich proportional am Erhalt der Gemeinschaftseinrichtungen zu beteiligen, so sollte er diese auch nutzen dürfen»

Mangelt es an einer spezifischen Regelung und gehören die Wohnungen und Stellplätze tatsächlich unmittelbar einer einzigen Gemeinschaft an, würde ich persönlich die Auffassung vertreten, dass alle Eigentümer zur Nutzung der Pools und des Fitnessraums



propietarios estarían autorizados para hacer uso de las piscinas y del gimnasio. Con independencia de que pudiesen ser solamente propietarios de una plaza de aparcamiento o también de una vivienda. Justifico mi valoración en base a que cada propietario será, en proporción a su cuota de participación, copropietario de los elementos comunes. Si además ésta obligado a participar en el mantenimiento de las instalaciones comunitarias, también debería estar autorizado para hacer uso de ellas.

«El Tribunal Supremo español, ha decidido en Sentencia de fecha 2 de febrero de 2006, de forma justamente opuesta»

Sin embargo, y relativizando mi valoración personal, habrá que tener en cuenta, que el Tribunal Supremo español, ha decidido en Sentencia de fecha 2 de febrero de 2006, de forma justamente opuesta. Ahí se defendió la postura, que una comunidad podría impedirle al propietario de una plaza de aparcamiento el uso de la piscina, porque «por pura lógica» sería evidente, que su uso solamente debería recaer en los propietarios de las viviendas. Por los motivos expuestos, sin embargo, considero que dicha decisión es cuestionable.

Asimismo habría que hacer mención a otro aspecto importante: En su pregunta no ha indicado dónde se ubica su inmueble. Mis explicaciones se refieren a la situación en España, dejando al margen Cataluña. Cataluña tiene en el ámbito de la propiedad horizontal competencia legislatadora, y ha hecho uso de sus facultades codificando su derecho foral al respecto en el marco del libro quinto del Código Civil de Cataluña.

berechtigt sind. Gleichgültig ob sie nun lediglich Stellplatzeigentümer oder auch Wohnungseigentümer sind. Ich begründe meine Einschätzung damit, dass jeder Eigentümer im Umfang seiner Beteiligungsquote Miteigentum an den Gemeinschaftselementen hat. Ist er gezwungen, sich obendrein proportional am Erhalt der Gemeinschaftseinrichtungen zu beteiligen, so sollte er diese auch nutzen dürfen.

Einschränkend zu meiner persönlichen Wertung sollte aber gesagt sein, dass das spanische Gericht Tribunal Supremo mit Urteil vom 2. Februar 2006 genau andersherum entschieden hat. Hier wurde die Auffassung vertreten, dass die Gemeinschaft dem Eigentümer einer Garage durchaus die Nutzung des Pools versagen dürfe, weil dieser «aus purer Logik heraus» offensichtlich nur für die Wohnungseigentümer gedacht sei. Aus den beschriebenen Gründen halte ich diese Entscheidung allerdings für fraglich.

«Der oberste spanische Gerichtshof hat mit Urteil vom 2. Februar 2006 jedoch genau andersherum entschieden»

Einschränkend zu meiner persönlichen Wertung sollte aber gesagt sein, dass der oberste spanische Gerichtshof (Tribunal Supremo) mit Urteil vom 2. Februar 2006 genau andersherum entschieden hat. Hier wurde die Auffassung vertreten, dass die Gemeinschaft dem Eigentümer einer Garage durchaus die Nutzung des Pools versagen dürfe, weil dieser «aus purer Logik heraus» offensichtlich nur für die Wohnungseigentümer gedacht sei. Aus den beschriebenen Gründen halte ich diese Entscheidung allerdings für fraglich.



INGMAR HESSLER:

**Praxishandbuch Wohnungseigentumsrecht in Spanien:
Eigentümergeinschaften – Urbanisationen – Immobilienkomplexe.
Gebundene Ausgabe – 7. Juli 2015.**

Das Buch ermöglicht sowohl das schnelle Nachschlagen der häufigsten Fragestellungen im spanischen Wohnungseigentumsrecht, als auch das tiefgreifende Studium seiner komplexeren Zusammenhänge. Neben einer detaillierten Abhandlung des gesamten Regelungsbereichs, finden sich über 230 abgehandelte Problemfälle.

ISBN 978-84-606-7708-6.

Das Buch kann man über Amazon beziehen.

Partiendo del derecho foral catalán, llegaría a reiterar y confirmar mi opinión personal, arriba descrita, pero destacando una importante peculiaridad. Para su interpretación, la última instancia no es el Tribunal Supremo español, sino el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. Y en su sede, véase la casualidad, con Sentencia de fecha 20 de julio de 2015, se decidió de forma contraria a lo que opina el Tribunal Supremo. Según la opinión del TSJC, los dueños de plazas de aparcamiento podrán hacer uso de piscinas. Considero la valoración expuesta anteriormente y compartida en Cataluña, es la más indicada, no obstante, en este momento se contrapone al criterio del Tribunal Supremo.

Ausgehend vom Foralrecht käme ich persönlich zum gleichen, oben beschriebenen Ergebnis, würde hier aber gerne eine wichtige Besonderheit hervorheben. Für die Auslegung des Foralrechts ist in letzter Instanz nicht das *Tribunal Supremo*, sondern das *Tribunal Superior de Justicia de Cataluña* zuständig. Und dort, so will es der Zufall, wurde mit Urteil vom 20. Juli 2015 anders als vor dem *Tribunal Supremo* entschieden. Nach Auffassung des katalanischen Gerichts dürfen Garagenbesitzer auch die Pools nutzen. Ich halte meine oben beschriebene Wertung daher für angezeigt und würde sagen, dass sie in Katalonien höchstrichterlich geteilt wird, im übrigen Spanien aber – zumindest zu diesem Zeitpunkt – der Auffassung des *Tribunal Supremo* zuwider läuft.

Ingmar Hessler (Hessler & del Cuerdo – 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.hesslerdelcuerdo.com
info@hesslerdelcuerdo.com