

Revocación o sustitución de acuerdos

Beschlüsse zurücknehmen oder ersetzen



Frage:

Wir sind Eigentümer einer Wohnung in Sevilla (Andalusien). Im Jahre 2014 beschloss die Eigentümerversammlung eine thermische Solaranlage für die gesamte Gemeinschaft zu installieren. Zum damaligen Zeitpunkt kamen solcherlei Einrichtungen in den Genuss umfangreicher Begünstigungen, wie beispielsweise Subventionen, welche bis zu 90% der Bereitstellungskosten ausmachen konnten, wäre die Maßnahme im Laufe des Jahres 2014 oder Anfang 2015 tatsächlich ausgeführt worden. Da der Beschluss zum damaligen Zeitpunkt aber nicht in die Tat umgesetzt wurde, und in der Zwischenzeit weit mehr als ein Jahr verging, befanden wir uns alsbald in der Situation, dass die damals angebotenen, von uns einkalkulierten Subventionen nicht mehr abgerufen werden konnten. Alleine aus diesem Grund wurde auf der letzten Eigentümerversammlung im Jahre 2015 ein Beschluss getroffen, der dem ursprünglich im Jahre 2014 erzielten widerspricht. Jetzt hat die Versammlung beschlossen, die Installation nicht vorzunehmen. Wir

Consulta:

Somos propietarios de una vivienda ubicada en Sevilla (Andalucía). En el año 2014 la Junta de Propietarios adoptó un acuerdo por el cual se debía proceder a realizar una instalación de energía solar térmica para toda la comunidad. En aquel momento dicha instalación gozaba de numerosos incentivos tales como subvenciones, que podían llegar a alcanzar el 90 % del coste de la instalación, de haber realizado la obra a lo largo de 2014 o a principios de 2015. Al no haberse ejecutado el acuerdo en su momento, y pasado más de un año, nos encontramos con que ya no podemos obtener las subvenciones que esperábamos. Por éste motivo, en la última junta celebrada en 2015, se adoptó un acuerdo contrario a lo inicialmente aprobado en 2014. Ahora la junta ha decidido no realizar la instalación. A nosotros nos hubiese gustado poder beneficiarnos de las ayudas, pero estamos a favor de la instalación por motivos medioambientales y queremos seguir adelante con la instalación. ¿Una comunidad puede legalmente revocar un acuerdo previamente adoptado?

Respuesta

En realidad su consulta plantea tres aspectos diferentes a tener en cuenta.

PRIMERO: En relación a su duda, de si es posible revocar un acuerdo, cabe destacar, que a día de hoy se defienden posturas contrapuestas en diferentes Audiencias Provinciales. Sin embargo, se defiende mayoritariamente, que la propia Ley de Propiedad Horizontal al no prever ninguna prohibición específica al respecto, lo permite. Habría que matizar, que si el acuerdo estaba dirigido a permitir la actuación de uno o varios vecinos podría verse limitada en ese aspecto, por la doctrina de los

hätten uns natürlich darüber gefreut, wenn wir die angebotenen finanziellen Hilfen hätten in Anspruch nehmen können, allerdings zählt für mich persönlich in erster Linie der Umweltaspekt. Wir würden die Umrüstung deshalb trotz allem dennoch in Angriff nehmen wollen. Ist es der Gemeinschaft rechtlich gestattet einen zuvor getroffenen Beschluss zurückzunehmen?

Antwort

Ihre Frage berührt genau genommen drei unterschiedliche Bereiche.

ERSTENS: In Bezug auf Ihre eigentliche Frage, nämlich ob ein Beschluss zurückgenommen werden kann, darf man sagen, dass auch zum jetzigen Zeitpunkt noch ganz unterschiedliche Auffassungen von den jeweiligen Audiencias Provinciales (Landgerichten) vertreten werden. Dennoch ist die herrschende Meinung, dass mangels ausdrücklichen Verbots durch das spanische Wohnungseigentumsgesetz, Änderungen erlaubt sind. Um möglichst präzise zu sein, sollte man noch erwähnen, dass diese Möglichkeit dort eine größere Einschränkung erfahren dürfte, wo der ursprüngliche Beschluss einem oder mehreren Eigentümern ein Recht einräumt. Schließlich könnte sonst ein Verstoß gegen den Grundsatz des «venire contra factum proprium» vorliegen, welcher dort ein widersprüchliches Verhalten untersagt, wo es gilt, den guten Glauben oder Rechte Dritter zu schützen, welche auf die Fortgeltung der Zusage vertrauen durften. Wenn es sich jedoch um eine Entscheidung handelt, die lediglich im Interesse der Gemeinschaft getroffen wurde, ließe sich durchaus argumentieren, dass diese auch das Recht haben sollte, nachträglich Beschlüsse zu treffen, welche

actos propios, que sanciona comportamientos contradictorios, y que viene a proteger la buena fe y los derechos de terceros. Sin embargo, si de lo que se trataba fuera una decisión tomada en beneficio de la comunidad, es defendible el derecho de ésta de adoptar con posterioridad un acuerdo contrario al inicial. Al margen de ello, siempre cabe que usted pueda plantear la nulidad del acuerdo en sede judicial, si entiende que la revocación vulnera la ley o los intereses de la comunidad o de algunos comuneros.

«Aunque no siempre sea necesario recurrir a la vía judicial, de vez en cuando conviene recordarle a los responsables ésta opción»

SEGUNDO: Los órganos de la comunidad, principalmente el Presidente y el Administrador son responsables de ejecutar los acuerdos adoptados por la comunidad. Incluso se puede exigir judicialmente el cumplimiento de los acuerdos adoptados. Es importante que sepa, que mientras que no se modifique el acuerdo, o se sustituya por otro, podría haber obligado a la comunidad a dar cumplimiento a los acuerdos alcanzados. Aunque no siempre sea necesario recurrir a la vía judicial, de vez en cuando conviene recordarle a los responsables ésta opción para evitar dilaciones innecesarias, que pueden incluso llegar a impedir la oportuna ejecución.

TERCERO: Ante la posible desaparición de subvenciones, que quizás originara el cambio de criterio de la comunidad, cabe destacar, que en lugar de haber adoptado un nuevo acuerdo rechazando la instalación también habría

im Gegensatz zu einer ursprünglichen Entscheidung stehen, weil sich letztlich deren Auffassung ändern kann. Unabhängig hiervon können Sie natürlich dennoch den Beschluss gerichtlich anfechten, wenn Sie der Auffassung sind, die Änderung verstoße gegen das Gesetz oder die Interessen der Gemeinschaft oder aber solche einzelner Eigentümer.

«Auch wenn der gerichtliche Schritt nicht immer erforderlich ist, kann es manchmal hilfreich sein, die Verantwortlichen an diese Möglichkeit zu erinnern»

ZWEITENS: Die Organe der Gemeinschaft – in erster Linie natürlich der Präsident und der Verwalter – sind für die Ausführung der durch die Gemeinschaft getroffenen Beschlüsse verantwortlich. Die Durchführung der getroffenen Beschlüsse kann sogar gerichtlich durchgesetzt werden. Es ist wichtig, dass Sie begreifen, dass solange der Beschluss nicht abgeändert oder durch einen anderen ersetzt wurde, Sie die Gemeinschaft zur Erfüllung der Beschlüsse hätten zwingen können. Auch wenn ein solcher Schritt nicht immer erforderlich ist, kann es manchmal hilfreich sein, die Verantwortlichen an diese Möglichkeit zu erinnern, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden, welche im Ergebnis die geeignete Umsetzung unmöglich machen könnten.

DRITTENS: Angesichts des möglichen Verlusts der Subventionen, welcher gegebenenfalls zur Änderung des Abstimmungsverhaltens in der Gemeinschaft führte, sollte noch folgende Alternative hervorgehoben werden:

existido la posibilidad de responsabilizar del perjuicio económico sufrido a aquellos quienes tenían encomendados la ejecución del acuerdo, pues podría ser debido a su pasividad, y por ende su negligencia, que no se hubiesen podido beneficiar de las subvenciones deseadas. Con una indemnización proporcional al daño económico (es decir la cantidad equivalente a la subvención) quizás el criterio de la comunidad habría sido distinto.

En cualquier caso conviene tener en cuenta, que la mera existencia de subvenciones no garantiza su obtención, pues dependerá de cada caso concreto. No es improbable, que las subvenciones deseadas no se podrían haber obtenido incluso cumpliendo con los plazos establecidos, pues los presupuestos destinados a ellas suelen ser reducidos, y estar acompañados de numerosas condiciones cuyo cumplimiento puede resultar difícil. Discernir las responsabilidades sería entonces mucho más complicado, pues el origen de la falta de subvención no habría tenido su origen en un comportamiento reprochable.

Statt einen neuen, die Einführung der Anlage, ablehnenden Beschluss zu treffen, hätte auch die Möglichkeit bestanden, diejenigen Personen für den wirtschaftlichen Schaden zur Verantwortung zu ziehen, welchen es oblag, den ursprünglichen Beschluss auszuführen. Sollte nämlich im Ergebnis die Ursache für den Verlust der Subventionen tatsächlich in deren Untätigkeit und fahrlässigen Vernachlässigung ihrer Pflichten liegen, könnten Schadenersatzansprüche (in Höhe der Subvention) bestehen. Wären diese durchgesetzt worden, hätten Sie zuletzt wohl auch ein anderes Abstimmungsverhalten erlebt.

In jedem Fall ist aber zu berücksichtigen, dass das alleinige Bestehen von Subventionen noch lange keine Garantie für den Erhalt derselben darstellt. Es wird immer auf den konkreten Fall ankommen. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass die anvisierten Hilfen selbst bei einer rechtzeitigen Beantragung ausgeblieben wären. Oftmals steht nur ein beschränkter Etat zur Verfügung, und sehr häufig gilt es eine Vielzahl schwer umzusetzender Auflagen zu erfüllen. Dann könnte es kompliziert werden, zweifelsfrei einen Verantwortlichen zu bestimmen, denn die Subventionen hätten aus vielerlei Gründen versagt werden können, ohne dass die vorwerfbare Untätigkeit ursächlich gewesen wäre.

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 2015 wurde das von ihm verfasste Werk «Praxishandbuch Wohnungseigentumsrecht in Spanien» veröffentlicht. Er berät und vertritt seine Mandantschaft spanienweit.

www.hesslerdelcuerdo.com . info@hesslerdelcuerdo.com