

Consecuencias del abandono de una Junta de Propietarios en curso

Vorzeitiges Verlassen einer Eigentümerversammlung und dessen Folgen

Consulta:

He participado el año pasado en la Junta de mi Comunidad de Propietarios en Denia. Por un imprevisto, tuve que abandonarla cuando se iba a tratar el al segundo punto del orden del día, transcurridos unos 40 minutos del comienzo de la reunión. A los pocos días me enteré de los acuerdos que se adoptaron, una vez que había abandonado la Junta. Quise impugnar uno de esos acuerdos. Después de haber conversado al respecto con el Administrador de Fincas, éste me explicó, que supuestamente no podría, dado que participé en la Junta y no voté en contra de dicho acuerdo, ni tampoco salvé el voto. Dado que tuve que abandonar la reunión no me fue posible. ¿Es legal sufrir tal castigo, solamente por haber participado al inicio?

Respuesta:

Estaríamos ante supuestos de fácil calificación, si Usted no hubiese participado en la Junta, o hubiese permanecido presente durante toda ella. En el primer supuesto Usted recibiría el tratamiento de un propietario ausente, en el segundo supuesto el de un propietario presente. Ello, tiene relevancia a dos niveles. Por un lado, en lo que se refiere al

Frage:

Ich habe letztes Jahr an der Versammlung meiner Eigentümergemeinschaft in Denia teilgenommen. Leider musste ich nach ca. 40 Minuten, und gleich nach dem zweiten Tagesordnungspunkt, fort. Wenige Tage später erfuhr ich von den Beschlüssen, die getroffen wurden, nachdem ich die Versammlung verlassen hatte. Einen dieser Beschlüsse wollte ich anfechten. Nach einem Gespräch mit dem Hausverwalter, erklärte mir dieser aber, dass dies angeblich nicht möglich sei, weil ich an der Versammlung teilgenommen, aber nicht gegen den betreffenden Beschluss gestimmt bzw. keinen Vorbehalt geäußert hätte. Aufgrund meiner Abwesenheit bei diesem Punkt war dies aber doch gar nicht möglich. Kann man tatsächlich so bestraft werden, wenn man nur am Anfang teilgenommen hat?

Antwort:

Der Fall liegt eindeutig, wenn Sie entweder überhaupt nicht an der Versammlung teilgenommen haben, oder die ganze Zeit anwesend waren. Im ersten Fall würden Sie wie eine abwesende Eigentümerin, und im zweiten Fall wie eine teilnehmende Eigentümerin behan-

cómputo de su voto (se encuadraría su voto como positivo, respectivamente negativo, o como una abstención) y por otro lado para calcular en inicio del plazo de impugnación (frente a los ausentes dicho plazo no puede comenzar hasta que no tengan conocimiento de lo acordado, mientras que frente a un propietario que asistió a la Junta dicho plazo puede comenzar a correr desde que finalizó la Junta, si éste fue el momento en el que se adoptó el acuerdo).

«En la jurisprudencia encontramos actualmente aquí dos corrientes contradictorias»

Si Usted, sin embargo, ha asistido por su presencia y a su vez y ausencia únicamente de forma parcial, ello dificulta un encuadre indubitado. Mi opinión personal al respecto, consistiría en considerarle presente respecto a aquellos puntos del orden del día que se debatieron en su presencia, y ausente respecto a aquellos que se han debatido y votado sin contar con su presencia. Tan pronto Usted abandonó la Junta debería ser considerada como propietario ausente.

En estos momentos desgraciadamente, encontramos en la jurisprudencia dos corrientes contradictorias.

En parte se defiende, que aquellos propietarios que estuvieron inicialmente presentes deberían tener dicha consideración respecto a todos los temas tratados en la Junta. Después de haber abandonado ésta y ante la falta de voto a favor o en contra de determinados acuerdos, que se debatieron con posterioridad a la marcha del comunero, se

delt. Dies ist einerseits für die Beurteilung Ihres Abstimmungsverhaltens (Einordnung Ihrer Stimme als positives oder ablehnendes Votum bzw. Enthaltung) und andererseits für die Berechnung der Anfechtungsfristen von Bedeutung (gegenüber den Abwesenden kann die Anfechtungsfrist solange nicht beginnen, wie diese keine Kenntnis vom Beschluss hatten, während bei einem bereits in der Versammlung zustande gekommenen Beschluss, diese Frist für die Anwesenden schon mit der Beendigung der Versammlung beginnen kann).

«In der Rechtsprechung finden sich hier zum jetzigen Zeitpunkt zwei unterschiedliche Auffassungen»

Wenn Sie allerdings teilweise anwesend und teilweise abwesend waren, wird die Einordnung schwieriger. Meiner persönlichen Auffassung nach sollte man Sie bezüglich derjenigen Beschlussgegenstände, die in Ihrer Anwesenheit besprochen wurden, wie einen anwesenden Eigentümer behandeln. Nach Verlassen der Versammlung, sollten Sie die Behandlung eines abwesenden Eigentümers erhalten.

Leider finden sich in der Rechtsprechung zum jetzigen Zeitpunkt unterschiedliche Auffassungen.

Teilweise wird vertreten, dass auch derjenige, welcher lediglich zu Beginn anwesend war, für die gesamte Versammlung als anwesend eingeordnet werden sollte. Nach Verlassen der Versammlung würden Sie dann, mangels konkreter Abgabe einer Für-



le consideraría como un propietario que se abstuvo. Quién bajo estas circunstancias no se reserva el derecho a ejercer acciones legales (el así denominado «salvar el voto»), no podría, en consonancia con el artículo 18.3 LPH, impugnar judicialmente los acuerdos posteriores a su abandono de la Junta.

La opinión opuesta, sin embargo defiende, que a lo largo de la Junta se deberá seguir realizando punto por punto, y siguiendo el orden del día, un recuento individualizado de los propietarios presentes. Si uno de ellos se hubiese ausentado, aquel propietario que hubiese abandonado la Junta en un momento posterior al inicio, podría recibir el tratamiento correspondiente al de un propietario ausente, facultándole, dependiendo del tipo de acuerdo, para emitir su voto con poste-

oder Gegenstimme, so behandelt, als hätten Sie sich bezüglich der nachfolgenden Tagesordnungspunkte enthalten. Wer sich dann in der Versammlung nicht ausdrücklich das Recht vorbehalten hat, rechtliche Maßnahmen gegen einzelne Tagesordnungspunkte zu ergreifen (sogenanntes «salvar el voto»), dem dürfte gemäß Artikel 18.3 LPH der Klageweg versagt bleiben.

Die Gegenauffassung vertritt wiederum den Standpunkt, dass auch im Laufe der Versammlung, Tagesordnungspunkt für Tagesordnungspunkt, die tatsächliche Teilnahme zu prüfen sei. Fehle es an dieser, könne der dann erst später abwesende Eigentümer, zum entsprechenden Zeitpunkt als solcher behandelt werden, und wie ein vollständig abwesender Eigentümer auch noch im Nach-

rioridad, o impugnar el acuerdo de forma directa.

Aunque me parezca más acertada, como ya he indicado, la segunda postura, sería conveniente. Ante la problemática descrita, cerciorase antes de asistir a cualquier Junta, que se podrá permanecer en ella hasta que concluya, o en caso contrario renunciar a una asistencia personal o enviar a un representante. Si no fuese evitable abandonar una Junta ya iniciada, sería conveniente delegar el voto a favor de otro propietario presente, indicándole como debe ejercer dicho voto, y, o bien votar en contra de las propuestas o abstenerse haciendo hincapié en que se reserva el derecho a impugnar los acuerdos («salvar el voto»).

En cualquier caso debe saber, que su conversación con el Administrador de Fincas no interrumpe ni suspende ningún plazo (tres o en su caso doce meses). Por ello, deberá asegurarse de ejercer posibles acciones legales, en forma de una impugnación del acuerdo indeseado, dentro del plazo correspondiente. Existe, como.

hinein, je nach Beschlussgegenstand, seine Stimme abgeben, oder unmittelbar klagen.

Auch wenn ich, wie bereits angesprochen, die zweite Auffassung für richtiger halte, sollte angesichts der beschriebenen Problematik, vorsichtshalber jeder Eigentümer bereits vor Beginn der Versammlung sicherstellen, dass er dieser vollständig beiwohnen kann, oder andernfalls ihr besser gleich ganz fern bleiben bzw. einen Vertreter bestellen. Wenn das vorzeitige Verlassen der Versammlung dennoch nicht vermeidbar ist, sollte das Stimmrecht, verbunden mit klaren Anweisungen, zumindest auf einen der anderen anwesenden Eigentümer übertragen werden, und entweder gegen die Vorschläge gestimmt werden, oder, bei Enthaltung, das Recht zur Anfechtung vorbehalten werden («salvar el voto»).

In jedem Falle müssen Sie wissen, dass Ihr Gespräch mit dem Hausverwalter die Anfechtungsfristen (drei bzw. zwölf Monate) in keinsten Weise beeinflusst, da sie weder unterbrochen noch aufgehoben werden können. Es gilt deshalb zu beachten, dass eine gegebenenfalls durchzuführende Anfechtung fristgerecht erhoben wird. Es besteht durchaus die Möglichkeit einer erfolgreichen Anfechtung, wenn diese der Sache nach begründet ist.

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

www.hesslerdelcuerpo.com . info@hesslerdelcuerpo.com