

# Modificación de la fachada de inmueble en propiedad horizontal en España

## Veränderung der Fassade nach dem spanischen Wohnungseigentumsrecht

*El número de alemanes que son propietarios de un inmueble 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:

Adquirimos hace cinco años un apartamento en Mallorca. Inicialmente la apariencia de la comunidad aún era uniforme. Desgraciadamente mientras tanto, algunos de nuestros vecinos han modificado sus balcones y terrazas. Algunas terrazas ahora se encuentran cubiertas, muchos balcones se han equipado con cerramientos. Dichas construcciones ni siquiera proceden del mismo fabricante o taller. En cualquier caso se observa el uso de al menos dos sistemas diferentes, que para la alegría de todos, además son de distinto color. ¿Eso está permitido?

*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. Daraus ergeben sich aber auch manchmal verschiedene Probleme, die gelöst werden müssen.*

### Frage:

Wir haben vor fünf Jahren ein Appartement auf Mallorca erworben. Anfangs war das Erscheinungsbild der Hausgemeinschaft noch einheitlich. Leider haben mittlerweile einige unserer Nachbarn ihre Balkone und Terrassen verändert. Einzelne Terrassen wurden überdacht, viele Balkone mit Schiebetüren nach Außen abgeschottet. Diese Bauten stammen noch nicht einmal vom gleichen Hersteller oder Handwerksbetrieb. Jedenfalls kommen mindestens zwei unterschiedliche Systeme zum Einsatz, welche zur Freude aller auch noch farblich voneinander abweichen. Ist das erlaubt?

**Respuesta:**

La fachada de aquellos apartamentos sometidos al régimen jurídico de la propiedad horizontal española, reciben por lo general la calificación de elemento común. Su modificación requiere habitualmente de la correspondiente autorización por parte de la comunidad de propietarios. Debido a la reciente modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, sin embargo, se observa un cambio en el número de votos y cuotas necesarios para ello. Tales acuerdos, adoptados con anterioridad al 28 de junio de 2013, aún requerían de la unanimidad. Ello significa, que en la junta de propietarios el acuerdo propuesto, dirigido a otorgar el permiso, tenía que ser aceptado por todos los propietarios presentes, sin que se hubiese podido ocasionar ni un único voto en su contra. Dicho acuerdo (provisional) entonces tendría que haber sido comunicado a todos los propietarios ausentes. Estos aún podían ejercer su derecho al voto dentro de un plazo de 30 días. Si solo uno de ellos hubiese votado en contra el acuerdo provisional, éste no se habría producido. En caso de inactividad del propietario ausente, su voto se habría computado como un voto a favor.

**«La modificación de la fachada requiere de la autorización de la comunidad de propietarios»**

Con fecha 28 de junio de 2013, sin embargo, se han visto alterados los requisitos para tales medidas. Ahora solamente es necesaria una mayoría de 3/5 partes. Asimismo, tras la nueva redacción se tendrán en consideración los votos de los propietarios ausentes, motivo por el cual se tendrán que observar sus manifestaciones, dentro del plazo indicado. Lo que se debate, es, si se requiere una do-

**Antwort:**

Bei einem dem spanischen Wohnungseigentumsrecht unterworfenen Appartement erfährt die Fassade des Gebäudes im Allgemeinen die Einordnung als Gemeinschaftseigentum. Dessen Veränderung bedarf grundsätzlich der jeweiligen Genehmigung der Eigentümergemeinschaft. Durch die erst kürzlich in Kraft getretene Reform des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes haben sich die hierfür erforderlichen Stimmen und Quoten allerdings geändert. Bei Beschlüssen vor dem 28. Juni 2013 bedurfte ein solcher Beschluss noch der Einstimmigkeit. D.h. in der Eigentümerversammlung musste der auf die Genehmigung gerichtete Beschluss von allen anwesenden Eigentümern angenommen werden, ohne dass auch nur eine einzige Gegenstimme erlaubt gewesen wäre. Dieser (vorläufige) Beschluss hätte dann im Anschluss allen abwesenden Eigentümern mitgeteilt werden müssen. Diese konnten binnen 30 Tagen auch noch nachträglich von ihrem Stimmrecht Gebrauch machen. Hätte nur einer von ihnen gegen den vorläufigen Beschluss gestimmt, wäre er abgelehnt worden. Bei Untätigkeit des abwesenden Eigentümers wird dessen Zustimmung unterstellt.

**«Die Veränderung der Fassade bedarf der Genehmigung der Eigentümergemeinschaft»**

Mit dem 28. Juni 2013 haben sich die Anforderungen an solcherlei Maßnahmen aber verändert. Nunmehr bedarf es lediglich einer 3/5 Mehrheit. Auch mit der neuen Gesetzesfassung, sind die Stimmen der abwesenden Eigentümer zu berücksichtigen, weshalb auch hier deren Verhalten innerhalb der be-



ble mayoría de  $3/5$  partes de los votos y de las cuotas de todos los propietarios, o si una mayoría de  $3/5$  partes de los votos sería suficiente.

Por ello, deberá estudiar, si las medidas descritas han sido autorizadas mediante acuerdo. Ante la ausencia de éste, estaríamos ante obras ilegales y se podría exigir su eliminación. Si existiese un acuerdo, deberá revisar, si se alcanzaron las mayorías necesarias. En caso de error, el acuerdo podrá ser impugnado durante 12 meses (desde su notificación). Tenga en cuenta sin embargo, que si la comunidad no actúa al respecto durante cierto tiempo, algunos juzgados podrían otorgarle, por el paso del tiempo, protección a dichas obras.

geschriebenen Frist Berücksichtigung findet. Strittig ist, ob eine doppelte  $3/5$  Mehrheit an Stimmen und Quoten aller Eigentümer erforderlich ist, oder ob eine  $3/5$  Mehrheit aller Stimmen genügt.

Sie müssen also prüfen, ob die von Ihnen beschriebenen Maßnahmen durch einen Beschluss genehmigt wurden. Fehlt es an diesem, sind sie widerrechtlich und es kann deren Beseitigung gefordert werden. Liegt ein Beschluss vor, sollten Sie prüfen, ob die erforderlichen Stimmen und Quoten erzielt wurden. Wurde ein Fehler begangen, können Sie den Beschluss binnen 12 Monaten (ab Bekanntgabe) anfechten. Beachten Sie aber auch, dass bei längerer Passivität der Gemeinschaft einzelne Gerichte einen Vertrauensschutz gewähren.

**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](http://www.hesslerdelcuerpo.com)  
[info@hesslerdelcuerpo.com](mailto:info@hesslerdelcuerpo.com)