



**Universitat de les
Illes Balears**

TRABAJO FIN DE GRADO

**PROPIEDAD DE ELEMENTOS
COMUNES DE USO PRIVATIVO**

Noelia Morro Olives

D.N.I 41.511.642 T

Grado en Derecho

Tutor: José Ángel Torres Lana

Mahón, 3 de Junio de 2013



ÍNDICE

1. Introducción.....	página 3
2. Concepto de elemento común.....	página 5
3. Concepto de uso privativo de elementos comunes.....	página 7
3.1 Breve referencia a la desafectación de elementos comunes.....	página 10
4. Conservación y reparación.....	página 11
5. Responsabilidad por alteración	página 15
6. Responsabilidad por deterioros	página 17
7. Apropiación indebida.....	página 19
8. Conclusiones.....	página 21
9. Bibliografía.....	página 22



1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo pretende profundizar sobre la propiedad de los elementos comunes de uso privativo en las Comunidades de Propietarios, para lo cual se ha empezado intentado definir qué se entiende por elemento común, para poder desarrollar a continuación el concepto de elemento común de uso privativo, que es el eje principal sobre el que gira este trabajo.

Posteriormente, se ha tratado el controvertido tema del mantenimiento y la reparación de dichos elementos, que dependerá fundamentalmente de los motivos que han originado el daño que debe repararse. Este es el tema más argüido del trabajo.

A continuación, se ha dirimido sobre quién debe responder por la alteración y por el deterioro que padecen. Estos apartados tienen especial relevancia puesto que las conclusiones a las que se han llegado han sido extraídas eminentemente de la Jurisprudencia, puesto que no existen materiales especializados sobre la materia.

Por último, se ha abordado el tema de la apropiación indebida que hacen los copropietarios de las zonas comunes que se les han sido atribuidas en exclusiva, transformándolas por completo para su uso y disfrute, sin respetar las obligaciones de todo propietario, ni tener en cuenta que esas zonas no son de su propiedad, sino de la Comunidad.

El objetivo fundamental que se persigue con la realización del presente trabajo es examinar desde un punto de vista jurisprudencial la esencia de esta figura, puesto que ha sido un tema ampliamente tratado en los tribunales y escasamente por el legislador.

La metodología seguida para la elaboración del presente trabajo, que se expone en el apartado de conclusiones, ha sido la lectura de sentencias de diversos



tribunales sobre el tema, de las cuales se han extraído una serie de conclusiones que se han ido introduciendo a lo largo de toda la exposición.

La elección del tema vino dada por el interés que despertó en el alumno la asignatura de Derechos Reales, y también por el hecho de haber llevado a cabo las prácticas externas en un despacho de abogados en el que se gestionan un número importante de comunidades de propietarios, lo que ha hecho adquirir una visión práctica de muchos de los conocimientos adquiridos en la referida asignatura.



2. CONCEPTO DE ELEMENTO COMÚN

Para saber qué es un elemento común debe partirse de la literalidad del artículo 396 del Código Civil, en el cual se enumeran una serie de elementos considerados comunes de un edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute. Los elementos comunes son susceptibles de ser utilizados por todos los copropietarios, se trata de espacios que no están atribuidos privativamente a ninguno de los comuneros.

La enumeración que aparece en el referido artículo no es exhaustiva, y puede verse completada, ya que también integran los elementos comunes todos aquellos servicios comunes, obras, instalaciones y aparatos destinados al uso común que pueden haber quedado fuera de la enumeración realizada por el legislador (PRATS).

Puede deducirse que en el Código Civil se hace una enumeración ejemplificativa, y de carácter dispositivo, puesto que se limita a enunciar lo que son elementos comunes, ello sin prohibir que puedan ser privativos.

La doctrina y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 31 de Diciembre de 1993, entre otras, distinguen dos categorías de elementos comunes; los elementos comunes por naturaleza y los elementos comunes por destino. Los primeros, lo son por exigencias de su uso o aprovechamiento, tales como pasillos, terrazas, ascensores, entre otros. Estos elementos no pueden perder nunca la condición de comunes ni pueden quedar desafectados, ni siquiera por acuerdo unánime de los propietarios.

Los segundos, son aquellos que, siendo susceptibles de propiedad privativa, no se expresa así en el título constitutivo de la propiedad horizontal, estando destinados al servicio común¹. Un ejemplo de ello sería un sótano dedicado a aparcamiento, o un local destinado a portería, que puede desafectarse y transformarse en elemento privativo previo acuerdo unánime de los propietarios, puesto que la

¹¹ DIEZ-PICAZO, LUIS y GULLON, ANTONIO. (1977) "La propiedad horizontal". *SISTEMA DE DERECHO CIVIL*. Madrid, España. Tecnos (6ª ed.), (pp. 252).



unanimidad es requisito indispensable para poder alterar el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Los elementos comunes no tienen que ser instalados necesariamente en el momento de la construcción del edificio, si no que pueden introducirse, por acuerdo de los propietarios, posteriormente a la edificación del mismo, tal y como se afirma en la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de Julio de 1983 relativa a la instalación de un ascensor.

Sus principales características son, en primer lugar su indivisibilidad, en segundo lugar, que son inseparables de la parte privativa, ambas particularidades están recogidas en el artículo 396 del Código Civil, y en tercer lugar, su presunción de elemento común, es decir, que si no están registralmente atribuidos a un determinado piso, se presumen comunes.



3. CONCEPTO DE USO PRIVATIVO DE ELEMENTO COMUN

La atribución a alguno de los copropietarios de las facultades de usar y de disfrutar con exclusividad de un elemento común, da lugar al denominado uso privado o privativo de elementos o servicios comunes, y así lo ha reconocido la Jurisprudencia en numerosas sentencias, como la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 4 de febrero de 2000.

Hay que recordar en este punto la distinción hecha entre los elementos comunes que lo son por naturaleza de aquellos otros que lo son por destino, puesto que la atribución exclusiva del uso a un copropietario de un elemento común solo es posible respecto de los elementos comunes por destino, tales como patios, terrazas, azoteas, trasteros, entre otros. Nunca podría darse esa facultad a los elementos comunes por naturaleza, como los ascensores o portales.

Hay que tener en cuenta que la cesión del uso privativo a un copropietario sobre un elemento común del régimen de propiedad horizontal no implica que ese elemento pierda el carácter de común, es decir, que seguirá perteneciendo a la Comunidad de Propietarios, ya que la exclusividad se refiere únicamente a la facultad de uso y no a la propiedad.

Por ello hay que distinguir entre dos derechos; uno, el de propiedad, que corresponde a la Comunidad de propietarios; y otro, que es el de “uso exclusivo” equiparable a una especie de “usufructo” (aunque no se reconozca como tal) en el que el vecino ostenta la posesión del bien por un lado, y el derecho de usarlo y hacer suyos los frutos que genere el bien, por otro.

Los acuerdos que deciden sobre la atribución del uso exclusivo de un elemento común deben interpretarse con criterio restrictivo, y para que esta atribución sea válida debe efectuarse en la forma que legalmente proceda.



Esta facultad puede otorgarse en el título constitutivo o bien en Junta de propietarios por acuerdo unánime, tal y como se recoge en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de Mayo de 1984. Lo más habitual es que otorgue el uso exclusivo de un elemento común en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal, es decir, que sea el promotor quien, previamente a la puesta en venta de los diferentes pisos o locales, beneficie a uno o a varios propietarios concediéndoles el uso y disfrute en exclusiva de una determinada zona.

La otra modalidad, como se ha mencionado anteriormente, es la de otorgar este derecho en Junta de propietarios, donde los propietarios pueden conceder el uso y disfrute de un concreto elemento común a uno de los copropietarios. La problemática que presenta esta forma es que se requiere la unanimidad de todos los copropietarios, puesto que es un requisito *sine qua non* para modificar el título constitutivo, lo que no siempre es fácil de conseguir, y menos aún en comunidades con un gran número de viviendas y locales.

En caso de otorgar a favor de un copropietario un elemento común para su uso privativo, hay que recordar que sobre ese propietario recae igualmente la prohibición de alteración de elementos comunes y la obligación de uso conforme al destino de la cosa común. Para alterar estos elementos comunes, debe contarse con la unanimidad del resto de copropietarios, pero este tema es abordado más adelante, en el apartado de *Responsabilidad por alteración en elementos comunes de uso privativo*.

También es preciso referenciar, que tiene el deber de cumplir con las obligaciones recogidas en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, entre las que se encuentran el deber de mantenimiento en buen estado de conservación y de permitir el acceso al elemento común para que se efectúen las reparaciones necesarias, y en general, para las tareas de reparación y mantenimiento que decida la Comunidad, tal y como se expone en la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de Julio de 1993 y en la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de



Diciembre de 1993. Cuestión a parte, y que será tratada más adelante es la de dirimir quién debe sufragar los gastos que originen estas reparaciones.

Otras obligaciones de los titulares de estas zonas son las de prohibición de desarrollar en la zona cedida actividades no permitidas en los estatutos, dañosas para la finca, inmORAles, peligrosas, incómodas o insalubres.

Todos los propietarios tienen la obligación de respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, haciendo un uso adecuado de ellos y evitando causar daños o desperfectos.

Es preciso mencionar que la premisa anterior también es aplicable a los elementos comunes de uso privativo. El derecho de uso y disfrute de estos elementos es un derecho limitado, puesto debe llevarse a cabo conforme las características y finalidad del elemento que se trate.

Por norma general, los elementos comunes son de uso y disfrute de todos los copropietarios del edificio en régimen de propiedad horizontal, aunque existen excepciones en las que los elementos comunes pueden ser de uso exclusivo únicamente de una parte de los copropietarios. Esto es lo que sucede en las comunidades de propietarios en las que hay más plazas de garaje que viviendas y las sobrantes se venden o alquilan a personas que no habitan en la finca.

En estos casos, se puede prohibir a estos propietarios, por ejemplo, el uso de la piscina comunitaria, por entenderse que únicamente es para uso y disfrute de los titulares de las viviendas de la comunidad, y puesto que el propietario de una plaza de garaje no es titular de una vivienda, no puede utilizar este elemento.

Ello no debe llevarse a extremos innecesarios, y la jurisprudencia ha declarado nulos ciertos acuerdos que privaban el uso del ascensor o el acceso por patios a los titulares de plazas de garaje, tal y como se observa en las sentencias del Tribunal Supremo de 4 de Octubre de 1994 y de 29 de Mayo de 2003.



3.1 Breve referencia a la desafectación de elementos comunes

La desafectación de un elemento común es un proceso distinto a la cesión de un elemento común a un determinado copropietario, puesto que en la desafectación la propiedad pasa a ser exclusivamente del copropietario, mientras que en la cesión la propiedad sigue siendo de la Comunidad. La desafectación, como se ha mencionado anteriormente, suele puede darse en los elementos comunes por destino.

La desafectación puede llevarse a cabo, al igual que la cesión de elementos comunes, de dos maneras; una inicialmente en el título constitutivo, es decir, antes de que el promotor de la finca empiece a venderla por pisos, y otra desafectación posterior, que implica que debe existir un acuerdo unánime en la Junta de Propietarios, en el que se acuerda de un elemento común se transforme en privativo. Hay que recordar que la adopción de ese acuerdo altera la cuota de participación del resto de comuneros.



4. CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DE USO PRIVATIVO

Las obras de conservación son aquellas obras que deben realizarse para mantener el buen estado y funcionamiento del inmueble. Por tanto, es obligación de todos los copropietarios contribuir a la conservación del edificio o inmueble realizando las obras que sean necesarias para poder cumplir con este objetivo. Ahora bien, estas obras de conservación deberán ser únicamente las necesarias al efecto y no exceder de las normales, con la finalidad de evitar que se desplace hacia los propietarios una carga derivada de una construcción deficiente.

Las obras de reparación tienen por finalidad reparar algún desperfecto que se haya producido en el inmueble. Por tanto, a diferencia de las obras de conservación que tienen por objeto conservar el buen estado de la edificación, las obras de reparación tratan de resolver incidencias imprevistas que afecten tanto al estado como al funcionamiento de la misma.

En el artículo 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, se establece la obligación de la Comunidad de Propietarios de realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios. Esta afirmación puede suscitar dudas cuando se trata de la reparación de elementos comunes de uso privativo, es decir, el uso privado por parte de algún vecino de algún elemento común como un patio, terraza o cubierta.

Las dudas que surgen giran en torno quién debe pagar las reparaciones de esos elementos comunes de uso privativo. Pueden ser responsables, o bien el propietario que hace uso de ellos, o bien la comunidad de propietarios por tratarse de elementos comunes y cuya propiedad sigue siendo de la Comunidad. Este es uno de los aspectos alrededor del cual hay más discrepancias, puesto que los que disfrutan de estos elementos entienden que corresponde a la comunidad soportar los gastos de los posibles arreglos o reparaciones por ser elementos



comunes, mientras que el resto de vecinos entiende que deben soportar los gastos que ocasione su reparación aquellos que real y efectivamente disfruten de esos espacios.

La jurisprudencia opta por resolver este problema dependiendo de la causa que origine los desperfectos. Los motivos pueden ser, entre otros, un mal uso por parte del propietario que disfruta del elemento común, un deterioro en los elementos por el paso del tiempo, un defecto de construcción, un siniestro fortuito, entre otros. Por ello, es sumamente importante aclarar la causa que ha producido el daño, porque dependiendo de ella, los costes de reparación correrán por cuenta de la comunidad de propietarios o por el copropietario en solitario.

La Jurisprudencia es uniforme, sin embargo, al afirmar que la limpieza, el cuidado y el mantenimiento normal corresponden al propietario que tiene uso exclusivo sobre dicho elemento común, ello no obstante, las reparaciones estructurales son responsabilidad de la comunidad de propietarios, ello con matices que se verán más adelante.

Ejemplo de este criterio lo tenemos, entre otras, en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 20 de Octubre de 2006, en la que se afirma que *“Jurisprudencialmente se viene estableciendo, en orden a la responsabilidad sobre estas reparaciones, que corresponde a los propietarios beneficiarios aquellas que se deriven de un uso ordinario, del mantenimiento regular de la misma, derivadas del simple paso del tiempo, y a la Comunidad, virtual propietaria, de las derivadas de la afectación de elementos estructurales, las denominadas obras a la gruesa o que afecten o comprometan elementos comunitarios”*

Así, cuando el daño se ha producido, por ejemplo, por unas obras que el propietario que utiliza la zona común ha encargado, la jurisprudencia le condena a él en solitario, ejemplo de ello se encuentra en la Sentencia de la Audiencia



Provincial de Madrid, Sección 13^a de 12 de Junio de 2003, y en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 20 de Octubre de 2006.

Para la realización de cualquier obra menor o la instalación de algún elemento que modifique la estética del edificio, como puede ser un toldo o la instalación de una pérgola, debe solicitarse permiso a la Comunidad, y sólo se obtendrá si se consigue la unanimidad de los propietarios, tanto los presentes como los ausentes.

El propietario que estatutariamente esté exento a la contribución de los gastos comunes derivados del mantenimiento de cierto elemento o servicio (generalmente ascensor) ha de contribuir a los gastos de sustitución del mismo y a los derivados de las adaptaciones impuestas para adecuarlo a las exigencias de la normativa vigente, porque dichos actos provocan un aumento de valor del inmueble y no pueden ser considerados de mera conservación o mantenimiento tal y como defiende la ya mencionada Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 20 de Octubre de 2006. Además, apoyan esta teoría otras sentencias como la Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1984 y la de 10 de diciembre de 1992.

Cuando no puede acreditarse fehacientemente el origen de los daños, la doctrina se decanta por repartir los costes de la reparación del desperfecto entre todos los propietarios, es lo que se conoce como la solidaridad impropia, tema que será abordado más adelante.

Hay zonas de las comunidades que son más conflictivas que otras, y un ejemplo de ello son las cubiertas o tejados de un edificio, que si bien, no pueden perder su naturaleza de elemento común debido a la función que cumplen, en muchas ocasiones se configuran como elemento privativo, y así se recoge en el título constitutivo, al convertirse en las terrazas de los áticos



Nuestra Jurisprudencia sostiene de forma inexorable que la cubierta o tejado de un edificio no puede perder su naturaleza de elemento común, por lo que a la hora de dirimir quién debe sufragar los gastos de una posible reparación se crea un conflicto entre los propietarios.

El pago de las obras realizadas en una terraza será por cuenta de la Comunidad de Propietarios cuando el motivo sea reparar un elemento estructural como es la cámara de aire que existe en las cubiertas de los edificios y que sirve de aislamiento. En ningún caso serán por cuenta de la Comunidad las obras de conservación o mantenimiento, o las que tengan su origen en una actuación dolosa o negligente del titular de la terraza, que hubieran podido afectar a la cubierta.

Si en una azotea destinada a terraza de uso y disfrute del propietario del ático aparecen humedades, éstas deberán ser arregladas por la Comunidad, salvo que pueda demostrarse que la terraza se ha deteriorado por la negligencia del propietario (mal uso o falta de mantenimiento) en cuyo caso será el propietario quién deberá correr con los gastos de reparación.

Otra cuestión que merece ser tratada es como se debe poner punto y final a la situación de que un copropietario pueda disfrutar en exclusiva de un elemento común. Hay que tener en cuenta que la Comunidad no puede decidir eliminar ese derecho que otorgó al comunero, porque para ello se requiere la unanimidad, incluyendo el voto expreso del propio propietario al que se quiere ahora privar del uso de la zona común.

Es preciso mencionar que, no está facultado el titular del uso exclusivo de un elemento común para transmitir la propiedad de dicho elemento ni para ceder el uso exclusivo a terceros sin la pertinente autorización de la Comunidad.



5. RESPONSABILIDAD POR ALTERACIÓN EN ELEMENTOS COMUNES DE USO PRIVATIVO

En primer lugar, hay que tener en cuenta que a los propietarios que disfruten de una zona común de uso privativo, no se les permite hacer en los mismos alteraciones sin el consentimiento de la Comunidad de propietarios, pues continua siendo un espacio de titularidad común, salvo de que trate de obras menores que no alteran la estructura o estado exterior del edificio ni perjudique a los demás propietarios, tal y como se recoge en la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de Abril de 1998.

Para saber quién debe responder por los daños causados como consecuencia de las alteraciones realizadas en elementos comunes de uso privativo, puede acudir a la Ley de Propiedad Horizontal, que en su artículo 9 recoge una serie de respuestas, que obligan al propietario a respetar los elementos comunes, a usarlos con diligencia y a responder de los daños causados.

No existe una respuesta unívoca por parte de la Jurisprudencia sobre quién debe responder por los daños causados como consecuencia, por ejemplo, de un cerramiento de un balcón, o por las filtraciones por la colocación en la fachada de un aparato de aire acondicionado. Más bien, podría decirse que existen dos líneas diametralmente opuestas:

Por una parte, la que entiende que deberá responder por dichos daños la Comunidad, puesto que ha consentido que se lleve a cabo la alteración de los elementos comunes del inmueble; y por otra, la que considera que el responsable es el propietario del elemento construido y que el comunero ha ejecutado en su propio beneficio.

A la primera postura corresponde la sentencia de la Audiencia Provincial Málaga, Sec. 4.^a, de 21 de enero de 2010, en la que se afirma que habiendo sido la obra autorizada por la Comunidad, deberá ésta responder de las obras de reparación de la nueva terraza cubierta ampliada al ser elementos comunes del



edificio en todo aquello que rebasen los gastos de mera conservación. En el mismo sentido Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos, Sec. 3^a, 19 septiembre 2011 y Sentencia de la Audiencia Provincial Ourense, Sec. 1.^a, 30 junio 2005.

Y a la tesis de la responsabilidad del propietario pertenece, entre otras, la sentencia de la AP Girona, Sec. 2.^a, de 18 de enero de 2006 por considerar que *“si es una obra ejecutada por un copropietario en su exclusivo beneficio, y en ejercicio de un derecho especialmente reconocido, esa cubierta ha de correr al exclusivo cargo, en su construcción y mantenimiento, del titular que la ha instaurado o de los sucesivos titulares que de aquel traen causa, y no de la Comunidad de propietarios en tanto no constituye un elemento común según el título constitutivo de la propiedad horizontal”*.

De entre estas dos posturas jurisprudenciales, parece la más correcta la segunda, puesto que el consentimiento de la Comunidad para realizar una construcción no debe considerarse suficiente como para que la Comunidad deba responder por los daños que dichas obras puedan causar.²

² <http://www.asociacionabogadosrcs.org/doctrina/RC%20DOCTRINA43-3.pdf>



6. RESPONSABILIDAD POR DETERIORO DE ZONAS COMUNES DE USO PRIVATIVO

Hay determinadas zonas de los edificios que son tendentes a la polémica, puesto que en ellas confluyen los derechos y obligaciones de la Comunidad, del propietario o del titular del derecho de uso y disfrute, por lo que se hace imprescindible, para determinar quien debe responder por los deterioros, examinar la división horizontal, los estatutos de la comunidad y los acuerdos de la Junta que pudieran existir en cuanto al mantenimiento de estos elementos.

Cabe la posibilidad que se hubiera acordado que la comunidad soporte un porcentaje de todos los gastos de mantenimiento y los propietarios el porcentaje restante. Pero lo cierto es que lo más acertado para saber quién es exactamente el responsable por los daños causados en los elementos comunes de uso privativo, y por tanto quien debe responder por ellos, es encargar un análisis pericial. A la vista de las conclusiones del mismo podrá saberse si la culpa la ha tenido la Comunidad o si, el copropietario, o si los deterioros han sido causados por agentes meteorológicos o por el paso de tiempo.

Es preciso mencionar en este punto que la Jurisprudencia es reacia a la hora de establecer la existencia de una responsabilidad solidaria entre ambos, puesto que entiende que siempre es posible determinar el grado de participación de cada uno de ellos en la producción del daño, aunque sea sólo orientativamente.

En la gran mayoría de los casos, es posible la individualización de la responsabilidad, lo que permite saber quién es el responsable, pero sólo cuando es imposible determinar de quien es la culpa, entra en juego la responsabilidad solidaria impropia entre la Comunidad y el copropietario que disfruta de la zona común, para satisfacer la indemnización de los daños al perjudicado, sin perjuicio del posible derecho de repetición de los responsables entre sí.

A la hora de reparar ciertos elementos comunes de uso privativo resulta más complejo apreciar la solidaridad, puesto que cada uno de ellos (Comunidad o



copropietario) es responsable de hacerse cargo de la reparación de ciertos elementos, según se estipula en los artículos 9 y 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Como ejemplo de ello, puede exponerse el de las terrazas, en las que la Comunidad está obligada a reponer la tela asfáltica, el forjado y demás materiales estructurales que puedan dañarse con el paso del tiempo o por culpa de los agentes meteorológicos, mientras que el copropietario debe hacerse cargo de la reposición del pavimento.

Es cierto que la Jurisprudencia menor aplica la solidaridad impropia a supuestos de indemnización de los daños causados en el ámbito de las Comunidades de propietarios, pero ello no debe llevar a la utilización de esta figura para suplir las carencias de un informe pericial, en el que no se haya estipulado el grado de participación de cada interviniente en el resultado dañoso.

Aunque, siempre podemos encontrar sentencias como la de la Audiencia Provincial de Asturias, Sec. 6.^a, de 17 de noviembre de 2003 que considera responsable solidario de los daños al propietario de la terraza por el sólo hecho de ser titular de la misma, al no resultar identificada la causa de las filtraciones, a pesar de reconocer que las mismas pudieran deberse bien a la caducidad de la tela asfáltica, bien al deterioro del peto de la fachada o del forjado de la terraza, elementos, todos ellos, que por su naturaleza corresponde reparar única y exclusivamente a la Comunidad de Propietarios.



7. APROPIACIÓN INDEBIDA DE ZONAS COMUNES DE USO PRIVATIVO

Una de las problemáticas más comunes en una comunidad de propietarios viene derivada por la realización de obras no consentidas por parte de aquellos copropietarios que disfrutan de forma exclusiva de ciertos elementos comunes del edificio, como pueden ser terrazas o patios interiores.

Estas obras implican que los propietarios beneficiarios, por ejemplo, de una terraza común, la utilizan para ampliar una estancia de su vivienda. Para que estas alteraciones de elementos comunes sean totalmente legales, el propietario deberá haber solicitado el previo consentimiento de todos los propietarios del edificio (puesto que se altera la configuración originaria de la finca) además de las pertinentes autorizaciones administrativas.

En el caso de que el propietario lleve a cabo la alteración de una zona común de uso privativo sin haber obtenido el beneplácito de la Comunidad, ésta podrá optar entre apercibir al propietario de su obligación de reponer las cosas a su estado originario, o bien hacer una reclamación por vía judicial.

Si se opta por la segunda opción, es decir, por la del procedimiento judicial, bastará para ello con que se acuerde por mayoría simple en la Junta de Propietarios. El plazo que posee la comunidad para efectuar dicha reclamación no es un aspecto pacífico, puesto que un sector de la doctrina se inclina por el plazo general de 15 años, que es el de la prescripción de las acciones personales, mientras que otro se inclina por acortar ese plazo atendiendo a las circunstancias de cada caso y valorando especialmente si hubo aceptación tácita de la comunidad, que conociendo las obras, no hizo nada durante un período largo de tiempo, o si existe un consentimiento anterior otorgado a otro propietario en iguales circunstancias que pudiera ser constitutivo de un agravio comparativo.³

³ <http://blog.globaliza.com/patio-comun-de-uso-privativo-%C2%BFconflicto-de-intereses/>



Otra problemática habitual es la instalación por parte de uno de los copropietarios de pérgolas, elementos que también alteran el conjunto de la Comunidad. La jurisprudencia no es unánime al respecto, puesto que son muchos los factores a tener en cuenta, como si la pérgola es desmontable o fija, su material, su punto de sujeción, entre otros.

En definitiva, el uso y disfrute de la utilización privativa de un elemento común conlleva una serie de obligaciones, entre las que se encuentra la de mantener en buen estado de conservación el elemento que le ha sido cedido. Aquellas reparaciones de tipo estructural son responsabilidad de la Comunidad, mientras que los desperfectos por el mal uso que lleve a cabo el propietario correrán por su cuenta.

Otro aspecto a tener en cuenta es que el propietario beneficiario no puede perjudicar el interés general de la Comunidad, lo que implica que no puede privar a los demás propietarios de la servidumbre de paso cuando ésta sea necesaria para acceder a la zona donde deben llevarse a cabo, por ejemplo, unas obras de reparación del edificio.



8. CONCLUSIONES

La realización del presente trabajo ha sido bastante compleja para el estudiante, puesto que ha supuesto la lectura de muchas sentencias, ya que el tema que se ha abordado está escasamente desarrollado en los manuales y tratados sobre la propiedad horizontal.

Unas veces las sentencias eran óptimas para alcanzar las conclusiones deseadas, mientras que otras veces tenían que ser desechadas por no coincidir con la línea que deseaba seguirse. Ello es así porque la Jurisprudencia no es uniforme, lo que ha hecho más difícil aún la elaboración de este trabajo.

Una vez obtenida toda la información necesaria para la redacción del trabajo, fue preciso filtrarla, puesto que se establece un límite espacial al estudiante, lo que ha propiciado que este trabajo se divida únicamente en seis apartados.

Se considera que la realización de este trabajo ha sido muy provechosa para el estudiante, puesto que le ha permitido ampliar sus conocimientos sobre una materia que está a la orden del día en la labor de los administradores de fincas.



9. BIBLIOGRAFÍA

Materiales escritos:

- DIEZ-PICAZO, LUIS y GULLON, ANTONIO. (1977) “La propiedad horizontal”. *SISTEMA DE DERECHO CIVIL*. Madrid, España. Tecnos (6ª ed.)

Relación de sentencias utilizadas:

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 31 de diciembre de 1993 RJ 1993/9920
- Sentencia Del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 8 Julio de 1983 RJ 1983/4121
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz 15/2000 (Sala de lo Civil, sección 6ª) de 4 de Febrero 2000 AC 2000/3899
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 23 de Mayo de 1984 RJ 1984/2544
- Sentencia del Tribunal Supremo 743/1993 (Sala de lo Civil) de 17 de Julio de 1993 RJ 1993/6465
- Sentencia del Tribunal Supremo 869/1994 (Sala de lo Civil) de 4 de Octubre de 1994 RJ 1994/7449
- Sentencia del Tribunal Supremo 548/2003 (Sala de lo Civil) de 29 de Mayo de 2003 RJ 2003/3915
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 437/2006 (Sección 13ª) de 20 de Octubre de 2006 JUR 2007/166287



- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 25 de Junio de 1984 RJ 1984/3261
- Sentencia Audiencia Provincial de Málaga 35/2010 (Sección 4ª) de 21 de Enero de 2010 JUR 2010/198897
- Sentencia Audiencia Provincial de Ourense (Sección 1ª) de 30 de Junio de 2005 JUR 2005/205367
- Sentencia Audiencia Provincial de Girona 22/2206 de 18 de Enero de 2006 JUR 2006/90253
- Sentencia Audiencia Provincial Asturias 479/2003 (Sección 6ª) de 17 de Noviembre de 2003 JUR 2003/277682

Búsquedas on-line:

- www.westlaw.es
- http://www.icam.es/docs/ficheros/201106130003_6_0.pdf
- <http://www.ic-abogados.com/m/el-titulo-constitutivo/18>
- <http://garciaollado.blogspot.com.es/2010/01/definicion-de-elementos-comunes-de-uso.html>
- <http://www.albafincas.com/preguntas04.php>
- <http://www.arizaadministraciones.com/sites/default/files/Usos%20privados.pdf>
- http://www.consumer.es/web/es/vivienda/comunidades_vecinos_y_legislacion/2008/02/22/174755.php
- <http://www.uclm.es/profesorado/balonso/CAP%20nuevo%2030.pdf>
- http://www.acopro.es/servi_faq_2.html



- <http://noticias.pisos.com/blogs/administracion-fincas/2011/04/15/el-mantenimiento-de-las-zonas-comunes-del-edificio-i/>
- <http://www.asociacionabogadosrcs.org/doctrina/RC%20DOCTRINA43-3.pdf>
- <http://www.mundojuridico.info/reparaciones-de-elementos-comunes-de-uso-privativo/>
- <http://www.polastur.com/consultasobras.htm>