

Facultat de Dret de la Universitat de les Illes Balears  
Grau en Dret



# Responsabilidad por daños en elemento común de uso privativo

## ÍNDICE

1. La Propiedad Horizontal: aplicación de la LPH.....	página 3
2. Derechos de propiedad: régimen de propiedad horizontal:	
2.1. Derecho singular y exclusivo (Propiedad individual).....	página 4
2.2. Derecho común (Copropiedad):	
2.A. Elementos comunes por naturaleza.....	página 6
2.B. Elementos comunes por destino: utilización privativa.....	página 6
3. Obligaciones de los propietarios	
3.1. Obligaciones de cada propietario del artículo 9.1. LPH.....	página 7
3.2. Obligaciones de la Comunidad del artículo 10 LPH.....	página 9
4. Responsabilidad por daños en elemento común de uso privativo.....	página 10
5. Contenido de la responsabilidad Comunitaria.....	página 13
6. Plazo de prescripción de la reclamación.....	página 14
por responsabilidad común o privativa	
7. Bibliografía.....	página 14

# 1. La Propiedad Horizontal: aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal

El extremo, en el título enunciado, nos viene dado por los artículos 1 y 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, en adelante LPH<sup>1</sup>.

El artículo 1 de la LPH tiene su razón de ser en el contenido del artículo 396 del Código Civil, en adelante CC<sup>2</sup>, que surge como regulación necesaria frente al fenómeno de la construcción de fincas con varios titulares, que hasta el momento se hallaba insuficientemente regulado por el CC, en algunas reglas de la Comunidad de Bienes. La LPH mejora las lagunas del derecho general, fijando normas estatutarias, reglamento de régimen interior y especialmente la coexistencia de elementos privados y comunes.

Se entiende que esta Ley es de aplicación no únicamente a los pisos y locales a los que hace referencia el precepto, sino a cualquier propiedad privada de un titular dentro de un edificio de varios titulares, independientemente de su denominación, ostentando además una participación en los elementos comunes que puedan haber en dicho edificio, a partir de los cuales nacen los derechos y obligaciones de todos los comuneros.

El sustento básico para entender que existe Comunidad, y por tanto, que sea de aplicación la ley que analizamos, nos lo da el CC en sus artículos 392 y 396 que establece los elementos típicos para que surja esta institución jurídica, de manera que dichos artículos, en definitiva 392 y siguientes, se van a aplicar de forma supletoria a la LPH. En este sentido, decir que, tanto doctrina como jurisprudencia tienen que acudir siempre al CC como fuente de la LPH y que, sin perjuicio de la autonomía de la voluntad, no se pueden dejar de aplicar los preceptos de orden público que son la mayoría de la Ley especial.

Dicho esto, no hay que confundir el nacimiento de la Comunidad, la cual se produce, desde que existe un edificio e instalaciones de varios propietarios, y la constitución formal de la propiedad horizontal, cuando se otorgan las escrituras individuales y la inscripción registral con señalamiento de la cuota de cada comunero y los requisitos de la LPH. Si bien, hay

---

1 BOE núm. 176, de 23/07/1960

2 BOE núm. 206, de 25/07/1889.

Comunidades que sin el otorgamiento antes señalado, y atendiendo a su situación de hecho se hallan sometidas a la regulación de la LPH y las cuotas de no ser señaladas por los comuneros se considerarán todas iguales como establece el artículo 393 CC.

El artículo 2 de la LPH se dedica a señalar específicamente dónde y cómo se aplica la LPH.

## **2. Derechos de propiedad: régimen de propiedad horizontal**

No es posible ser comunero sin ser propietario individual, pues la existencia de la Comunidad exige titularidad privativa y a la vez la presencia de elementos comunes. A continuación se explica el contenido de cada una de estas premisas.

### **2.1. Derecho singular y exclusivo (Propiedad Individual)**

El derecho de propiedad privativa en régimen de propiedad horizontal se haya regulado en el artículo 3 apartado a) LPH, y se refiere al mismo, con las siguientes expresiones:

- “Un espacio suficientemente delimitado”: Es el espacio que figura en la Escritura de División Horizontal donde se hace referencia a las mediciones aproximadas y lindes y que nos permite determinar cuáles son los límites de cada propiedad individual, ya que únicamente se considerará como privativa aquella superficie construida o útil, que figure en dicha Escritura, salvo disposiciones especiales del Estatuto.
- “Aprovechamiento independiente”: Sobre este espacio delimitado se ejercita un derecho de disfrute y uso independiente, aún cuando se acceda al mismo a través de elementos comunes, siempre respetando las normas estatutarias y de conformidad a su destino.
- “Elementos, instalaciones y servicios exclusivos al propietario”: Se debe entender que son aquellos que se hayan dentro del espacio independiente del que hemos hablado anteriormente.

- “Anejos del piso o local”: Se trata de elementos asignados expresamente como complementarios a la propiedad exclusiva y que cuentan con condiciones de independencia y disposición privada, respetando en todo caso las normas estatutarias y el uso de los otros elementos comunes o propiedades. Sólo se considera que este elemento es separado, y por tanto anejo, si carece de coeficiente individual, ya que de lo contrario sería otra propiedad independiente, sin carácter de accesoria al piso o local matriz.

## 2.2. Derecho común (Coproiedad)

Todo aquello a lo que no hemos hecho referencia como elemento privativo e independiente anteriormente, es de propiedad de la Comunidad, se denominan elementos comunes y se encuentran definidos en el artículo 396 CC.

La copropiedad, a la que hace referencia el artículo 3 apartado b) LPH, se atribuye a cada piso o local a través de una cuota de participación o coeficiente de propiedad, en un total de cien centésimas.

Un ejemplo práctico para saber cómo determinar la existencia de un elemento común en este contexto, cuando no resulta muy clara de la escritura de división horizontal la naturaleza del mismo, es atender a la superficie del piso o local que figura, de manera que aquellos metros que no consten en la misma, se entenderán que son elemento común.

La determinación de la naturaleza de los elementos como comunes o privativos ha sido resuelta en reiteradas ocasiones por la Jurisprudencia, y en prueba de ello hacemos referencia a la [Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 22 Jun. 2009, rec. 2440/2004](#): *“Para determinar el carácter común o privativo del sótano habrá de estarse en primer y preferente lugar a lo establecido en el título constitutivo, que en este concreto supuesto se encuentra integrado en la escritura de división y constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal. (...)frente a cualquier otra circunstancia que pudiera ser tenida en cuenta a la hora de determinar si cierto departamento de un inmueble constituye o no un elemento común, o, por el contrario, debe ser entendido como un bien privativo, prevalece, por encima de todas ellas, aquello que queda reflejado en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal de una forma completa y suficiente.”*

## **2.A. Elementos comunes por naturaleza**

Se entiende que son elementos comunes por naturaleza aquellos esenciales para el uso y aprovechamiento del inmueble, inherentes al mismo e indivisibles físicamente.

## **2.B. Elementos comunes por destino: Utilización privativa**

Se trata de aquellos elementos que, siendo susceptibles de aprovechamiento independiente están adscritos a un uso común.

Sin embargo, los propietarios pueden ostentar el uso exclusivo de los elementos comunes por expresa fijación en el Título Constitutivo, tratándose de una concesión especial que va en contra de las reglas de la propiedad horizontal. Dicho uso se da, generalmente, en relación a terrazas, jardines, patios, etc.

Es posible que la atribución de este uso se de con posterioridad al Título de Constitución, bien por acuerdo expreso de la Junta o por consentimiento tácito de la Comunidad. En este último caso hablamos de la aparición de un situación de hecho que numerosa jurisprudencia ha venido aceptando, reconociendo este derecho de uso al propietario cuando la Comunidad durante años ha consentido esa utilización, no pudiendo ir contra de la Doctrina de los actos propios.

Las facultades de uso que el propietario tiene atribuidas no pueden ir en contra de lo establecido en la LPH, y éste debe cumplir con las obligaciones que la mencionada norma le impone.

La posibilidad de la atribución de uso exclusivo sobre un elemento que no pierde la consideración de común queda acreditada mediante la siguiente Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 18 de Jun. 2012, rec. 402/2012: *“TERCERO.- Propiedad horizontal. Elementos comunes por naturaleza y por destino. A) Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se componen por elementos comunes y privativos. Dentro de los denominados elementos comunes, algunos tienen tal consideración por su propia naturaleza y otros por destino. La diferencia estriba en que los primeros no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el edificio, mientras que los denominados elementos comunes por destino, a través*

*del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, podrían ser objeto de desafectación. La Sala ha declarado que las terrazas, son unos de los denominados elementos comunes por destino y por tanto pueden ser objeto de desafectación, pero ello no significa que la parte de ellas que configura la cubierta y el forjado del edificio, que son elementos comunes por naturaleza, pueda convertirse en elemento de naturaleza privativa (STS de 8 de abril de 2011, RC 620/2007).”*

### **3. Obligaciones de los propietarios**

#### **3.1 Obligaciones de cada propietario del artículo 9. 1. LPH**

En el apartado a) se prevé el respeto de las instalaciones comunes “*ya sean de uso general o privativo*”, que se encuentren dentro del piso o local, además de evitar causar daños o desperfectos.

En el apartado b) se establece el deber de mantener en buen estado de conservación el piso o local, evitando que perjudique a la Comunidad, resarciendo de los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quien deba responder. Esta misma responsabilidad se produce cuando el piso está arrendado o usado por terceras personas y, con independencia de la acción de repetir, es el propietario el que responde ante la Comunidad de forma directa. Este apartado tiene su razón de ser en el hecho de que el piso o local se encuentra dentro de un edificio compartido por lo que no puede haber una libertad de actuación.

En el apartado c) nos habla sobre el consentimiento de las reparaciones que sean necesarias de los servicios y elementos comunes que se encuentren dentro de su propio piso o local. En este sentido podemos hacer referencia a que todos los propietarios tienen varias servidumbres como predio sirviente en relación a la Comunidad, el predio dominante, aunque en el régimen que analizamos se las califica de “relaciones de vecindad”. Frente a dicha situación la Comunidad deberá resarcir al propietario los perjuicios causados por las reparaciones, incluso, en su caso, el lucro cesante. Este apartado también prevé la posibilidad, mediante un quórum especial, de la imposición de un predio sirviente para la creación de servicios comunes de interés general.

El apartado d) prevé el deber de permitir el acceso al piso o local, de manera que cuando un propietario se niegue a facilitar la entrada para comprobar las instalaciones y la conservación, así como para poder llevar a cabo las reparaciones necesarias, la Comunidad puede imponer esa entrada en el domicilio, aun en contra de la postura del titular del piso o local del que se trate. La Comunidad puede exigir responsabilidad frente a esta negativa de acceso.

Finalmente, interesa hacer referencia al apartado g) que obliga a cada propietario a adoptar la diligencia debida en el uso del inmueble y de todos los servicios y elementos comunes, de tal forma que la Comunidad estará en condiciones de exigir la correspondiente indemnización de daños y perjuicios si su actitud ha sido negligente, en aplicación de este artículo.

A modo de ejemplo mencionamos la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 17 Oct. 2013, rec. 1514/2011 que prevé el cumplimiento de la obligación de cada propietario establecida en el apartado c) del artículo 9.1 LPH: *“Establecido por esta Sala que en estos supuestos en los que es necesaria la ocupación de un espacio privativo, se constituye una servidumbre ( SSTS 22 de octubre de 2010 [RC 1574/2006 ] o 6 de septiembre de 2011 [RC 1337/2008 ]), se ha declarado, con valor de doctrina jurisprudencial que «la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo... ( STS 10 de octubre de 2011 [RC 2240/2008 ]). STS, Civil del 20 de Julio del 2012. Recurso: 1678/2009.*

*En el mismo sentido TS, Civil del 04 de Octubre del 2011, recurso: 1337/2008 . STS, Civil del 22 de Diciembre del 2010 , recurso: 1574/2006 .*

*Como contraprestación a la obligación impuesta al propietario, el artículo 9.1 letra c de la LPH le reconoce al propietario afectado el derecho a ser resarcido de los daños y perjuicios causados,(...).”*

### **3.2. Obligaciones de la Comunidad del artículo 10 LPH.**

El artículo 10 de la LPH prevé una obligación legal de la Comunidad, que debe cumplir con el deber de llevar a cabo las obras necesarias para que la finca se encuentre en buenas condiciones, evitando al menos peligros de desprendimientos, además de facilitar la prestación de servicios comunes. El precepto regula de forma concreta las condiciones que la finca debe cumplir que son, “*estructurales, de estanqueidad y habitabilidad, accesibilidad y seguridad*”, tratándose de condiciones que afectan de forma sustancial al inmueble, por las cuales la Comunidad debe velar y que pueden suponer el llevar a cabo no sólo reparaciones extraordinarias, sino también las normales de conservación y mantenimiento de la finca con todos sus elementos y servicios comunes, así como las que afecten a los discapacitados. Si bien, cabe decir que se requerirá del quórum exigido para cada caso en la ley.

Derivados de esta obligación pueden surgir diversos daños, bien como consecuencia del cumplimiento, bien porque la reparación sea insuficiente o no se haya llevado a cabo. Todo ellos sin perjuicio de una posterior acción de repetición frente a los agentes de la construcción.

En prueba de lo anterior señalamos la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 3 Ene. 2007, rec. 207/2000 que establece: “*la consiguiente imposición a la comunidad del deber de efectuar las oportunas reparaciones se muestra acorde con la obligación que el artículo 10.1 LPH, que se cita como infringido, impone a la comunidad de realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad. (...)En consonancia con ello, la obligación de sostener y reparar los elementos comunes que corresponde a la comunidad no puede limitarse a una mera conservación de aquéllos cuando presenten defectos que afecten a la estructura, estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad del edificio, como ocurre en el caso de las humedades, sino que comporta la realización de las obras pertinentes para superar los expresados defectos con arreglos a las técnicas constructivas en cada momento vigentes, con independencia de las acciones que pudieran proceder respecto de los agentes de la construcción para exigir responsabilidad por los daños materiales sufridos por el inmueble. Las únicas obras que no pueden exigirse por los propietarios son las que constituyan nuevas instalaciones, servicios o mejoras que no se requieran para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble según su naturaleza y características (LPH 11.1).”*

## **4. Responsabilidad por daños en elemento común de uso privativo**

Cuando hablamos de elemento común, es decir, en régimen de copropiedad con el resto de propietarios, o elemento privativo, sobre el que el titular ostenta un derecho de propiedad individual, no surgen problemas cuando el tema es claro, de manera que la reparación del daño que se haya ocasionado y la oportuna indemnización corresponderán a la Comunidad o al propietario dependiendo de la propiedad del elemento en cuestión.

Más complicado es determinar esta responsabilidad cuando nos referimos a un elemento común del que son copropietarios todos los comuneros, pero que tiene su uso exclusivo atribuido a un único propietario.

Para determinar el anterior extremo debemos acudir a la Jurisprudencia, que es la que caso por caso ha regulado este supuesto.

Es denominador común de toda la Jurisprudencia analizada el principio general por el cual el propietario que tiene atribuido el uso, está obligado a responder del mantenimiento ordinario del elemento común, mientras que la Comunidad debe asumir todas las reparaciones generales.

Y para que quede claro, en el supuesto práctico de filtraciones en una terraza común de uso privativo tendremos que determinar en primer lugar la causa del daño, para lo cual va a resultar necesario el nombramiento de un técnico cualificado, que determine el origen del problema.

Si el problema es debido a fallos en la estructura o forjado, corresponde a la Comunidad reparar y responder de los daños y perjuicios por aplicación de la obligación de la Comunidad contenida en el artículo 10.1 LPH.

En este sentido, se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 24 de abril de 2013, rec. 1883/2010: *“Ciertamente, la sentencia confunde la terraza con un elemento común de impermeabilización, como es la cubierta del inmueble. No*

*son las terrazas el elemento necesitado de reparación, ni causante de las humedades, ni era, en definitiva, el objeto de la controversia. Las terrazas de los edificios constituidos en el régimen de propiedad horizontal son elementos comunes por destino, lo que permite atribuir el uso privativo de las mismas a uno de los propietarios. Lo que no es posible es atribuir la propiedad exclusiva en favor de algún propietario, de las cubiertas de los edificios configurados en régimen de propiedad horizontal donde se sitúan las cámaras de aire, debajo del tejado y encima del techo, con objeto de aislar del frío y del calor y que resulta ser uno de los elementos esenciales de la comunidad de propietarios tal como los cimientos o la fachada del edificio por ser el elemento común que limita el edificio por la parte superior. La cubierta del edificio no puede perder su naturaleza de elemento común debido a la función que cumple en el ámbito de la propiedad horizontal, y ello pese a que la terraza situada en la última planta del edificio, se configure como privativa ( SSTS 17 de febrero 1993 , 8 de abril de 2011 ; 18 de junio 2012 , entre otras). El hecho de que los daños que se causaron se deban al mal estado de la tela asfáltica, que asegura la impermeabilización del edificio, y que esta se encuentre situada bajo el suelo de la terraza que sirve de cubierta del edificio, determina su naturaleza común al ser uno de los elementos esenciales de la comunidad de propietarios, por lo que su reparación constituye una obligación propia, como ya la había reconocido anteriormente, según lo acordado en la Junta General de 14 de abril de 2005, asumiendo el pago de los gastos de reparación de humedades procedentes del mal estado de la tela asfáltica y de una mala ejecución de la obra.”*

Si, por el contrario, el problema proviene del pavimento o mala conservación o utilización del elemento común, la obligación de reparar y la responsabilidad frente a terceros, corresponde al propietario que ostenta el derecho de uso exclusivo por incumplimiento de las obligaciones que cada propietario tiene de acuerdo a los apartados previamente analizados del artículo 9 LPH, de tal forma que la Comunidad estará en condiciones de exigir la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, y si la actitud del usuario ha sido negligente, en aplicación, además, de los artículos 1902 y siguientes CC que regulan la responsabilidad extracontractual. Esta responsabilidad la ostenta en todo caso el dueño del piso o local, y en muestra de ello, la Sentencia Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 18 Dic. 2009, rec. 1495/2004 se pronuncia en relación a las obligaciones del propietario y la responsabilidad generada en caso de incumplimiento, así como del carácter individual de la misma: “Las obligaciones contenidas en el artículo 9 van dirigidas a los propietarios en general de viviendas y locales sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal y lo que determina la

*responsabilidad establecida en el apartado 1 g) no es más que una reafirmación de los restantes apartados del artículo, incluido el apartado 1 a), de respetar con la diligencia debida las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, y de responder frente al resto de los titulares de las "infracciones cometidas y de los daños causados". **Se trata de una obligación general que se impone única y exclusivamente al propietario.** Pretender extraer de la reforma un cambio sustancial del régimen normativo anterior, supone desconocer el contenido y el alcance de la misma. Eliminar de la norma la referencia al ocupante de la vivienda o local supone adaptarla a su contenido teniendo en cuenta que el artículo se refiere a las obligaciones de cada propietario y no de terceros que pudieran ocupar el piso a quienes no alcanza la responsabilidad por hechos contemplados en la misma, salvo en sus relaciones con el titular, de tal forma que las consecuencias de los actos de los inquilinos u ocupantes pueden hacerse repercutir en los dueños en virtud del carácter real o "propter rem", que tienen todas las obligaciones del artículo 9 de la Ley , y no en el infractor. **Supone, por tanto, que el sujeto responsable frente a la Comunidad del cumplimiento de las obligaciones que establece el artículo 9 será siempre el dueño del piso o local,** por más que la relación jurídico procesal pueda integrarse con el autor material de las obras, por ser a aquel y no a este a quien corresponde realizar las obras de reposición, si el infractor no lo hace o deja de ocupar el piso o local, respondiendo a la exigencia de traer al proceso a todos los interesados en la relación jurídica litigiosa con el fin de evitar, por un lado, que puedan resultar afectados por la resolución judicial quienes no fueron oídos y vencidos en el juicio y de impedir, por otro, la posibilidad de sentencias contradictorias."*

## **5. El contenido de la responsabilidad Comunitaria**

Es obligación del responsable dejar las cosas en su estado primitivo, aunque ello suponga un cambio total del elemento, en lugar de una mera reparación del espacio estropeado, si bien la Comunidad puede adoptar un acuerdo en la Junta de Propietarios acordando lo contrario.

Para cumplir con esta obligación, la Comunidad deberá efectuar el pago de la reparación a través de la pertinente derrama como establece el artículo 9.1 apartado e) LPH, siendo obligación de cada propietario cumplir con el pago de la cuota de la misma que le corresponda. Cualquier cláusula de exoneración al respecto deberá ser interpretada de forma restrictiva.

Resulta controvertida la cuestión de si es indemnizable el hecho de que, un propietario tuviese que abandonar su propiedad, es decir, el lucro cesante por la necesidad de abandonar un local destinado a negocio o la propia vivienda. Surge esta problemática debido a que el artículo 9.1 apartado c) LPH establece como obligación del propietario de consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble teniendo derecho a que a la Comunidad le resarza los daños y perjuicios ocasionados, ya que entendemos que esta previsión legal solo es referida por los perjuicios causados a causa de reparaciones en su vivienda o local privativos, sin embargo si las obras afectan a elementos comunes y obligan al desalojo de tan sólo una parte de las viviendas o locales la jurisprudencia entiende que resulta exigible la indemnización.

De acuerdo a la jurisprudencia existe incluso un daño moral indemnizable por el incumplimiento de esta obligación por parte de la Comunidad, bien por retraso o por inacción.

## **6. Plazo de prescripción de la reclamación por responsabilidad común o privativa.**

La determinación del plazo de prescripción es un dato muy relativo, ya que afectará a la determinación de la acción que ejercitamos para exigir la responsabilidad:

Si se considera que se está ejercitando una acción de responsabilidad extracontractual el plazo será el de un año de acuerdo al artículo 1968 apartado 2 CC.

Si se considera que se está ejercitando una acción personal que no tiene plazo específico, por estar basada en las obligaciones de la Comunidad y de los propietarios de la LPH, tendremos 15 años para la interponer la acción de reclamación de acuerdo al artículo 1964 CC.

## **7. Bibliografía**

D. LOSCERTALES FUERTES, *Propiedad Horizontal. Comunidades y Urbanizaciones*, 7a Ed., Sepín, Madrid, 2005.

M. ALBADEJO, “Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales”, *Revista de Derecho Privado*, Tomo V, Vol. 2, 1985.

D. LOSCERTALES FUERTES (Presidente), “Responsabilidad por daños en la Comunidad de Propietarios” *Revista de Propiedad Horizontal*, núm. 300, 2009.

D. LOSCERTALES FUERTES (Presidente), “Las obligaciones de los propietarios” *Revista de Propiedad Horizontal*, núm. 299, 2009.

D. LOSCERTALES FUERTES (Presidente), “La utilización privativa de elementos comunes” *Revista de Propiedad Horizontal*, núm 301,2009.

D. LOSCERTALES FUERTES (Presidente), “Las reparaciones en la Comunidad” *Revista de Propiedad Horizontal*, núm. 297, 2009.