



Elementos comunes: Terrazas a nivel

Es nota esencial en el régimen de propiedad horizontal, que la propiedad de cada piso o local lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio, necesarios pa-

ra su adecuado uso y disfrute. Estos son los denominados elementos comunes, que son aquellos necesarios para la existencia o goce de cada piso o local objeto de propiedad privada.



JOSÉ R. VÁQUEZ MAYANS

Podríamos definirla, también, como aquellas dependencias o partes del edificio necesarias o útiles para su sustentación y conservación o las destinadas al uso o disfrute de la propiedad en común, en relación con sus respectivos apartamentos.

El principal problema y a la vez cotidiano, lo encontramos en las terrazas como elemento común o privativo, si se encuentran a nivel; es decir, que presenten una continuidad con el resto de la vivienda. Éste ha sido ob-

«El principal problema lo encontramos en las terrazas como elemento común o privativo, si se encuentran a nivel, es decir, que presenten una continuidad con el resto de la vivienda»

jeto de polémica doctrinal y controversias.

El Art. 5 LPH., dice: "El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos planta en la que se hallare y los anejos, tales como..."



Los hemos conceptualizado como subjetivos, porque suele ser el propietario único del edificio el que antes de proceder a su venta por pisos, en el Título Constitutivo, fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, tomando como base la superficie útil de cada piso o local, en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

«Los propietarios de las terrazas entienden que son elemento común, y por ello la reparación es un gasto general que corresponde soportar a todos los propietarios»

Elementos comunes: terrazas, balcones o galerías

La jurisprudencia es clara al recoger que las terrazas, balcones o galerías son, por naturaleza, un elemento común, tal como se desprende en los Arts. 396 del Código Civil y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, en especial de la enumeración "ad exemplum" que en el primero de ellos se hace. "Las Sentencias estudiadas coinciden en que es indudable que las fachadas, balcones o terrazas, forman parte integrante de las mismas y de la estructura del inmueble, por mas que los espacios que delimitan sean privados" -TS, Sala 1ª 22-2-2005; 11-5-2006; 6-7-2006; 18-1-2007; 18-1-2007; 30-3-2007-.

El Art. 3.1.a) de la Ley de Propiedad Horizontal dice: "El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, ...".

Esta clarificación por la jurisprudencia, al entender que el Art. 396 del Código Civil es meramente enunciativo



vo y no establece un número de cláusulas en cuanto a dejar determinados los elementos comunes, así como reconoce la jurisprudencia que aunque según el Art. 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, en el Art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Título constitutivo "Podrá contener, además reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus pisos o locales,...."

Debemos tener clara la jurisprudencia que considera dichos elementos, aunque en el Título Constitutivo, o por un acuerdo unánime de los propietarios, se les califique como una continuidad de la vivienda o se conceda a los mismos un derecho de uso exclusivo, por naturaleza no dejan de perder su consideración de elemento común.

Problemática planteada

¿El titular de la vivienda que en el Título Constitutivo, tiene asignado el uso exclusivo o la propiedad de dicha terraza, puede efectuar obras?

Según el Art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, dice: "El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales

obras previamente a quien represente a la Comunidad".

«Debemos reivindicar que en la redacción del Título Constitutivo en cuanto a sus normas estatutarias, se requiera de nuestros conocimientos sobre la realidad práctica de los problemas que se devienen por unas deficientes normas estatutarias»

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes, deberá comunicarlo sin dilación al Administrador. De este Artículo se desprende el derecho de todo propietario a realizar obras en su propiedad debidamente delimitada en el Título Constitutivo, conforme expresa el Art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, pero siempre que no menoscabe o altere la configuración o estado exterior.

Siendo consecuente con lo expuesto por la jurisprudencia, las terrazas a nivel, son un cerramiento del edificio, por lo que, si efectuamos un cerramiento de la misma tanto fijo o móvil estamos realizando una alteración del estado exterior; así lo recoge entre otras -AP. Barcelona, SEC 14ª de 6-11-2001-; que declara ilegales



las obras de cerramiento, por no haber obtenido la autorización de la Junta de Propietarios.

La reparación de elementos comunes de uso privativo

Esta es una de las causas de discrepancia en las comunidades de propietarios, puesto que no llegan al entendimiento sobre a quién corresponde soportar los gastos del arreglo, reparación o impermeabilización de la cubierta o terraza.

Los propietarios de las terrazas, cubiertas o galerías, entienden que son elemento común, por el carácter enunciativo del Art. 396 del Código Civil, y por ello la reparación es un gasto general que corresponde soportar a todos los propietarios, al no existir una especial norma en los Estatutos comunitarios que establezca otra cosa. Por el contrario, la comunidad entiende que al ser de uso exclusivo o privado, dichos propietarios son los que deben soportar el gasto que se ocasiona.

La mayoría de la jurisprudencia resuelve, a la vista de los informes técnicos, que indiquen las causas; y si en dichos informes no está especialmente claro que no ha sido motivado por el mal uso o mantenimiento del propietario que disfruta de dicho elemento común, debemos concretar que es un gasto general y por tanto a repartir entre todos los propietarios. Por el contrario, cuando los daños se producen por unas obras realizadas por el

propietario que disfruta de dichas terrazas, y las mismas se han efectuado por acuerdo de la Comunidad o por tolerancia, la jurisprudencia condena al propietario individual causante de las alteraciones u obras que han motivado dichos daños -entre otras ST. AP Madrid Sec. 13ª, de 12-6-2003-.

La Ley de Propiedad Horizontal establece, en su Art. 9 apartado 1, letra e), como obligación de cada propietario, párrafo primero, la de "contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el Título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización". Y en su Apartado 2 señala que "para la aplicación de las reglas del apartado anterior, se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley", esto es, siguiendo las resoluciones de nuestros Tribunales -entre otras SS AP de Madrid de 1971, AP de Zaragoza de 25-11-94; AP de Huesca de 3-2-98-.

José R. Vázquez Mayans
Vocal Primero del
Consejo General.

Conclusión

Como resumen a este estudio y análisis de la problemática que a los administradores de fincas se plantean diariamente, me atrevería a resumir que, apoyándonos en el principio de que "las normas se interpretaran según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad de aquellas"-Art. 3.1 del Código Civil y S. del TS de 28 de febrero de 1989- no debiendo acudir a los viejos tópicos que por reiterados no son convincentes, pues en la tensión jurídica entre comunidad e individualización de costes, debemos optar por reconocer que son servicios y costes que pueden ser individualizables al afectar positiva o negativamente -St. AP Madrid de 20 diciembre de 1004- en la que declara que "no puede sostenerse el criterio de elemento común, cuando uno o varios propietarios no pueden servirse de algún de las instalaciones o provechos porque objetivamente no están a su disposición o no pueden utilizarlos".

Es evidente, además, desde el punto de vista objetivo, que si un servicio común o general no alcanza a uno de los comuneros, deja de tener esa condición de común o general. Y en el mismo sentido en cuanto a la posibilidad de contemplarse como gastos susceptibles de individualización.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1997 distingue claramente entre los "gastos generales" que dan lugar a la obligación de contribuir a los mismos según la cuota de participación, y los "gastos particulares", señalando que estos últimos se satisfarán con arreglo a lo previsto en los estatutos o en su defecto según lo pactado.

Por ello, y en aras a una buena relación social y jurídica entre comuneros, debemos reivindicar que en la redacción del Título Constitutivo en cuanto a sus normas estatutarias, se requiera de nuestros conocimientos sobre la realidad práctica de los problemas que se devienen por unas deficientes normas estatutarias.