

Privación de uso de elementos comunes

Autor: Luis Guirado Pueyo, cofundador y Gerente de Multiges Consultoría y Alumno de ESINE



Antes de comenzar, cabe recordar el artículo 396 del Código Civil, pues delimita lo que son elementos comunes, aunque no de forma exhaustiva:

"... Son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y cana-

lizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles".

Este artículo queda justificado por la publicación en el BOE 279, el pasado 20 de noviembre de 2012, de una resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado (DGRN), fechada el 23 de octubre, sobre el recurso interpuesto contra la calificación de un Registrador de la Propiedad, por la que se suspendía la inscripción de una escritura de modificación estatutaria de comunidad de propietarios.

En esa resolución, la DGRN afirma que las comunidades de propietarios pueden incluir cláusulas en sus estatutos que impidan el acceso a la piscina comunitaria y a las pistas de tenis a aquellos propietarios que no se hallen al corriente de pago de sus cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, puesto que estos elementos, por su

carácter, exceden de los que podrían considerarse elementos necesarios para la vivienda y, dada la temporalidad de la medida, no puede considerarse una privación del derecho de propiedad.

Análisis de la resolución

La comunidad de propietarios incluyó en el Orden del Día de la convocatoria de Junta General la aprobación de una modificación estatutaria, consistente en la inclusión de un nuevo artículo (el décimo) del régimen jurídico de la división horizontal de esa comunidad, siendo esta su redacción:

“Los propietarios que no contribuyan o se hallen en mora en el pago de sus cuotas de comunidad, ordinarias o extraordinarias, tendrán vedado el acceso a la piscina comunitaria y a las pistas de tenis”.

En el acta de la reunión consta que se aprobó el acuerdo por la unanimidad de los asistentes y además se remitió el acta de forma fehaciente a los ausentes, con la advertencia de que de no producirse contestación negativa en el plazo legal, quedaría facultado el Presidente para el otorgamiento de la escritura pública y tramitación hasta la inscripción registral.

Habitualmente, cuando se hace frente al problema de la morosidad se recurre a la Ley de Propiedad Horizontal que, para el caso de impago de las cuotas de comunidad, tiene previstas las consecuencias que además son imperativas. Estas consisten en privilegios y limitaciones como la afectación real del piso a los gastos de la anualidad corriente y la anterior (artículo 9.1 de la LPH), o la suspensión del derecho de voto (artículo 15.2

de la LPH), o el procedimiento monitorio para su cobro (artículo 21.5 de la LPH).

Sin embargo, atendiendo a la jurisprudencia nada obsta a que la voluntad negocial establezca previsiones paralelas y complementarias a las en ellas previstas, sobre todo si son “coherentes con la finalidad del legislador de que cada copropietario contribuya al pago de los elementos comunes para no perjudicar a los demás que, entre tanto, tendrían que suplir con su propio patrimonio la falta de pago del propietario moroso”. El Tribunal Constitucional, en Sentencia 301/1993, de 21 de octubre, resalta (en su fundamento jurídico tercero) que, en la propiedad horizontal, “la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos, justifica, sin duda, la fijación legal o estatutaria, de específicas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares”, argumento que vale al Tribunal para demostrar que no es contrario al Régimen de la Propiedad Horizontal la privación del uso de determinados elementos, cuando existe una razón de proporcionalidad que lo justifique.

Así, la resolución de la DGRN admite que la cláusula estatutaria se refiere únicamente a la **privación del acceso a una clase de elementos comunes especiales**, como son la piscina y la pista de tenis, **que entran dentro de lo que podrían considerarse elementos comunes que no son de los necesarios para la habitabilidad, seguridad o accesibilidad del inmueble**, sino que su carácter excede de lo que podrían considerarse elementos necesarios para la vivienda y, como no se trata de la privación del derecho de propiedad, sino de su

mero uso con carácter meramente eventual, mientras no se ponga al día en la contribución a los gastos que exige su mantenimiento, debe considerarse que no afecta al contenido esencial del derecho de propiedad, sino todo lo contrario, que las limitaciones impuestas son coherentes con este régimen especial de la propiedad que es el de la comunidad en propiedad horizontal.

Por otra parte, no hay que olvidar que el artículo 11.2 de la LPH ya prevé que determinados propietarios no disfruten de la mejora o ventaja de aquellas instalaciones a las que no han contribuido, lo cual no ha sido el objeto del presente artículo.

Una segunda lectura de la resolución permite atisbar que pudiera producirse un aluvión de modificaciones de estatutos de comunidades de propietarios, toda vez que se ha puesto en bandeja la forma y el alcance de acometer tal modificación, por lo que ahora se plantea la siguiente pregunta.

¿Cómo se procederá a la modificación de los estatutos?

En primer lugar, se debe convocar una Junta de Propietarios, con los requisitos que se marcan en la

LPH. Una vez reunida la Junta de Propietarios con el quórum necesario, se establecerán las modificaciones oportunas, siempre que así lo estimen por unanimidad los propietarios presentes en la Junta.

Concluida la Junta de Propietarios se notificará a los propietarios ausentes las modificaciones introducidas en los Estatutos de la Comunidad. Por el contrario, los propietarios ausentes tendrán un plazo máximo de 30 días, para llevar a cabo la impugnación sobre la modificación de los Estatutos. Si no se produce dicha impugnación podrá elevarse el acuerdo a escritura pública, siendo esencial, para que los estatutos tengan utilidad, su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Finalmente, cabe recordar la **disposición transitoria primera** de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que versa sobre los estatutos y que, lamentablemente, no es frecuente su observación.

“La presente Ley regirá todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma. En el plazo de dos años, a contar desde la publicación de esta Ley en el Boletín Oficial del Estado, las comunidades de propietarios deberán adaptar sus estatutos a lo dispuesto en ella, en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos. Transcurridos los dos años, cualquiera de los propietarios podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición por el procedimiento señalado en el número 2 del artículo 16”. ♦♦

