

## PROPIEDAD HORIZONTAL. LAS TERRAZAS COMO ELEMENTOS COMUNES POR DESTINO

(Comentario de la STS de 30 de septiembre de 2015)<sup>1</sup>

**Carlos Beltrá Cabello**

*Subdirector general de Gestión de Personal y Relaciones con la  
Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid  
Secretario judicial*

---

### EXTRACTO

Propiedad horizontal. Elementos comunes por destino. Terraza. Cubierta del inmueble. Reparación. Las terrazas son 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. 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. No se puede confundir la terraza con un elemento común de impermeabilización, como es la cubierta del inmueble. En el presente caso, lo que necesita ser reparada, por ser la causa de las humedades, no es la terraza sino la impermeabilización de la cubierta por ser deficiente e inidónea. En consecuencia, obedeciendo los daños al mal estado de la tela asfáltica y al deficiente sistema de seguridad del desagüe a través de la bajante, la naturaleza común de esos elementos, por ser estructurales y esenciales en la comunidad de propietarios, conlleva necesariamente que su reparación no sea propia del titular de la terraza.

**Palabras claves:** propiedad horizontal y elementos comunes por destino.

---

*Fecha de entrada: 14-03-2016 / Fecha de aceptación: 23-03-2016*

---

<sup>1</sup> Véase el texto de esta sentencia en <http://civil-mercantil.com> (Selección de jurisprudencia de Derecho civil del 1 al 15 de marzo de 2016).

La sentencia objeto de comentario tiene como causa la determinación de qué se consideran elementos comunes y elementos privativos en una comunidad sujeta al régimen de propiedad horizontal. Para llegar a las conclusiones que fija la misma hemos de tener en cuenta unos datos generales sobre la propiedad horizontal así como sobre los bienes que integran la misma y los derechos y obligaciones que tienen los propietarios tanto respecto a los bienes comunes como a los bienes privativos.

### **La propiedad horizontal se regirá por el siguiente orden:**

- Por el artículo 396 del Código Civil (CC), por la Ley Hipotecaria (LH) y por la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que es norma de carácter imperativo, que impide la validez de los pactos que la contravinieren.
- Por los concretos estatutos de la propiedad horizontal. Los estatutos pueden ser redactados por los propietarios de los pisos y locales de común acuerdo y por unanimidad como regla general que admite ahora algunas excepciones (art. 17, norma 1.ª LPH), o bien pueden ser redactados por el propietario del inmueble antes de proceder a la transmisión de los pisos y locales a terceros, que los adquirieren ya bajo el régimen de propiedad horizontal y con sujeción, ya a unos estatutos concretos (art. 5 LPH).
- Por los reglamentos u ordenanzas de régimen interno, cuya función es regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes (art. 6 LPH).
- Por las normas del Código Civil especialmente relativas a la propiedad y copropiedad como régimen supletorio, en cuanto sean compatibles con la finalidad y función de la propiedad horizontal.

### **Elementos de la propiedad horizontal**

Los elementos privativos son, según el artículo 396 del CC, primer inciso, «los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública», suficientemente

delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, incluyendo los elementos arquitectónicos e instalaciones, dentro de aquel espacio (por ejemplo, un tabique) que sirva exclusivamente al propietario (no, por ejemplo, la pared maestra) y los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título constitutivo, aunque se hallen fuera del espacio delimitado [art. 3, apdo. a) LPH]. Como anejos se consideran ejemplificativamente el garaje, la buhardilla y el sótano (art. 5, apdo. 1.º LPH).

Los derechos de cada propietario sobre su piso o local se concretan en:

- Propiedad individual, como «derecho singular y exclusivo de propiedad» calificado en el artículo 3, apartado a) de la LPH.
- Facultad de aprovechamiento, sin menoscabar los derechos de los demás. El artículo 7 de la LPH, en su apartado 1.º, solo permite al propietario de cada piso o local modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel, cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario.
- También el artículo 4 permite la acción de división encaminada a hacer cesar las situaciones de condominio que puedan existir sobre un piso o local determinado y el artículo 8 permite la división material de pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentar por agregación a otros colindantes del mismo edificio, o disminución por segregación de alguna parte.
- Facultad de disposición. Dice el artículo 3 de la LPH, último inciso, que: «Cada propietario puede libremente disponer de su derecho», por lo tanto puede no solamente transmitir su propiedad, sino que además podrá establecer sobre ella derechos reales limitativos del dominio, incluso el de hipoteca (art. 107, núm. 11 de la LH, reformado por la LPH). Pero esta facultad de disposición está sujeta, según el propio artículo 3, a las siguientes limitaciones: que no puede el propietario separar los elementos que integran el derecho de propiedad horizontal, y que la transmisión del derecho no afecte en nada «a las obligaciones derivadas de este régimen».
- Asimismo, cada propietario tiene el derecho de inscripción en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a las obligaciones, se encuentran impuestas en el artículo 9 de la LPH a cada uno de los dueños de los pisos y locales, siendo estas:

- Respetar las instalaciones generales y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local.
- Mantener en buen estado de conservación su propio piso e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, re-

sarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

- Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas por la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por las tres quintas partes de los propietarios, teniendo derecho a que la comunidad les resarza los daños y perjuicios.
- Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.
- A las anteriores obligaciones, hay que añadir la prohibición contenida en el artículo 7, apartado 2.º de la LPH, de desarrollar en el piso o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

### **Elementos comunes. Derechos y deberes de cada propietario sobre los mismos**

Son elementos comunes, según el artículo 396 del CC, los elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, enumerando a continuación una serie de ellos, no en forma limitada, sino *ad exemplum*, como son: vuelo, suelo, cimientos, muros, patios, escaleras, porterías, ascensores, etc.

Además, la reforma de 1999 vino a consagrar la existencia de los denominados «complejos inmobiliarios privados», definiéndolos en su artículo 24 como aquellos integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales, participando todos sus titulares en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

#### *Derechos de los propietarios sobre las cosas comunes:*

- Cada propietario de un piso o local es, a su vez, copropietario de los elementos comunes, copropiedad inherente e inseparable de aquella propiedad del elemento privativo, como expresa el repetido primer párrafo del artículo 396 del CC.
- Por su parte, el segundo párrafo del citado artículo dice que «las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y solo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas conjuntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable».
- Tienen además facultad de uso y disfrute de los elementos y servicios comunes.
- Facultad de disposición, cuando esta se haga en las condiciones que establece el párrafo segundo del artículo 396 del CC.

*Obligaciones de los propietarios respecto del inmueble en su conjunto:*

Entre otras:

- El propietario tiene, en primer lugar, que «observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares, y responder ante estos de las infracciones cometidas y de los daños causados» [art. 9 g)].
- Tiene, además, la «obligación 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» [art. 9 e), apdo. 1.º]. La reforma de 1999 estableció como novedad la obligación de contribuir en la misma proporción a la dotación de un fondo de reserva que existirá en cada comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca [art. 9.1 f)].

En otro aspecto, relativo a innovaciones, mejoras o alteraciones en el inmueble, cabe diferenciar las innovaciones y mejoras ordinarias de las innovaciones que afecten a la estructura o la fábrica del edificio, que requieren unanimidad.

Después de todos los datos indicados y ya centrado en la sentencia objeto de comentario, hemos de señalar que los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se componen por elementos comunes y privativos. Y 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 jurisprudencia 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, puedan convertirse en elemento de naturaleza privativa.

La cubierta del edificio (STS de 24 abril de 2013, rec. núm. 1883/2010) 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, obedeciendo los daños al mal estado de la tela asfáltica y al deficiente sistema de seguridad del desagüe a través de la bajante; la naturaleza común de esos elementos, por ser estructurales y esenciales en la comunidad de propietarios, conlleva necesariamente que su reparación no sea propia del titular de la terraza, elemento privativo por dominio o por uso.

Es decir, si bien nos encontramos ante una parte del edificio que es de uso privativo, ello no obsta a que parte de la estructura de ese bien sea de carácter común y cualquier reparación de esa parte corresponda realizarla a la comunidad, como así se recoge en la sentencia comentada.

La conclusión es que no todo bien por ser de uso privativo queda excluido de la responsabilidad para la comunidad por defectos en la construcción del mismo.