

M.^a del Mar CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

• ENUNCIADO:

Habiéndose producido unas filtraciones de humedades en la vivienda de A, éste reclama su reparación a la Comunidad de Propietarios a la que pertenece dicha vivienda en régimen de propiedad horizontal, y ello por entender que, tratándose de una instalación comunitaria, la instalación de calefacción central, a dicha Comunidad era imputable la responsabilidad que su falta de conservación adecuada pudiera causar.

La Comunidad se opone a costear la reparación por considerar que, se trata de una tubería que va desde la sala de contadores de agua hacia el piso propiedad del demandado, y que al mismo corresponde su conservación, al convertirse en privativa por su uso exclusivo.

• CUESTIONES PLANTEADAS:

En el presente caso se trata de clarificar si la calefacción central es un elemento común o un elemento privativo, concepción que resulta importante en orden a sostener quién debe correr con los gastos derivados de las humedades provocadas por dicho elemento.

• SOLUCIÓN:

Efectivamente, tal y como queda anunciado en el planteamiento del supuesto fáctico, la cuestión litigiosa se concreta en la calificación que ha de darse al elemento dañado que se concreta en la tubería de entrada y retorno de un radiador del piso del perjudicado.

En este sentido, a la hora de distinguir elementos comunes y privativos hay que tener en cuenta que al construir un edificio, se inicia (Ventura-Traveset) por el inicial elemento común, el suelo, se construyen luego los elementos comunes de sostén de la estructura del edificio (cimentaciones, muros, pilares y columnas); después elementos comunes de separación o división (fachadas frontera y posterior, paredes laterales y divisorias entre dos pisos, techos, suelos entre piso y piso y cubiertas, adopten o no la forma de terrazas), quedando encima el elemento común constituido por el vuelo; canalizaciones de agua, conforme a su semántica, sino también las de gas, electricidad, calefacción central, chimeneas y salidas de humos, teléfono y otras similares.

En cuanto al carácter comunitario o privativo de la instalación de la calefacción comunitaria existen dos tendencias jurisprudenciales, por un lado la correspondiente a la Sentencia dictada por la Sección 8.^a de la Audiencia Provincial (AP) de Madrid de 13 de noviembre de 1997 en la que se establece que:

«Los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal cuentan con unos conductos generales y otros conductos que, desde aquéllos, llevan líquido hacia las tuberías generales. El servicio de calefacción suele prestarse mediante tantas tuberías generales como radiadores haya en cada vivienda o local, de forma que todos los que quedan en la misma vertical tomen agua caliente de la misma tubería mediante tubos de pequeño diámetro. Las tuberías verticales son elemento común y no lo son esos conductos menores que hacen posible la conexión desde el radiador al conducto general.»

Por su parte la SAP de Vizcaya de 16 de septiembre de 1999 participando de la misma tendencia «establece que las canalizaciones del edificio que prestan servicio individual a cada vivienda se consideran elementos privativos, aunque transcurran eventualmente o se apoyen en algún elemento de carácter común y no se encuentren a la vista del propietario» y la de Barcelona de 9 de febrero de 1998 que «su instalación habitualmente empotrada en los muros del edificio impiden una correcta apreciación de su estado de conservación, así como la constatación de cualquier fuga, que pasa tan desapercibida para la comunidad como para los propietarios de cada departamento susceptible de aprovechamiento independiente. Por tal motivo y como criterio clarificador a efectos de conseguir una equitativa distribución de responsabilidades se ha venido a mantener que las tuberías de agua son comunitarias hasta la llave de paso de suministro al inmueble y a partir de ahí tienen carácter privativo».

No obstante, si acudimos a la doctrina dominante nos encontramos con las que son muestra, por un lado, la SAP de Vizcaya de 3 de enero de 2001 en la que se afirma que «se entiende que cuando la canalización discurre por un elemento común ha de entenderse, salvo disposición contraria de los estatutos que la misma es elemento común»; la SAP de Jaén de 29 de abril de 1999 que también manifiesta que «el artículo 396 del Código Civil (CC) menciona a las "canalizaciones" como uno de los elementos comunes del edificio, y efectivamente todas ellas han de estimarse comunes hasta que se introducen en un piso o local en concreto, mientras que las instalaciones y conducciones son particulares desde su acometida interior hasta la tubería o conducto general del edificio»; la SAP de Zaragoza de 7 de octubre de 1996 que relata «como quiera que las denominadas "canalizaciones"; son enumeradas tanto en el artículo 1.º de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) como en el artículo 396 del CC, debe ser tenida como elemento común en tanto no se acredite que los afectados son privativas de alguno de los comuneros (SSAP de Málaga de 31 de enero y 5 de mayo de 1993), habiéndose entendido que cuando la canalización discurre por el elemento común ha de entenderse, salvo disposición contraria la de los estatutos, que es elemento común (SAP de Madrid de 24 de diciembre de 1990)»; la SAP de Córdoba de 24 de mayo de 2000 que en el mismo sentido que la anteriores establece que:

«En efecto es criterio generalizado que las denominadas canalizaciones (entre las que deben entenderse comprendidas las conducciones eléctricas) son enumeradas en los artículos 1.º de la LPH y 396 del CC y deben ser tenidas como elemento común en tanto no se acredite que los afectados son privativos de alguno de los comuneros (SAP de Málaga de 3 de mayo de 1993), por ello cuando la conducción discurre por el elemento común ha de entenderse, salvo disposición contraria de los Estatutos, que es elemento común (SSAP de Madrid de 24 de diciembre de 1990 y de Zaragoza de 7 de octubre de 1996) ello implica que la distinción que pretende el recurrente entre el cuarto donde se encuentra centralizado todo el grupo de contadores, que sería comunitario, y la derivación eléctrica de cada vecino que parte desde cada contador, que todo comunero tiene y que va a parar individualmente a cada vivienda por elementos comunes que sería privativa, no pueda aceptarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 396 del CC, en relación con el artículo 3.º a) de la LPH, que atribuye a cada propietario el derecho singular y exclusivo sobre las instalaciones de toda clase sólo cuando se reúnen dos requisitos: que estén comprendidos dentro de los límites de un piso o local

y sirvan exclusivamente a su dueño, y en el caso concreto que nos ocupa aunque el daño en las instalaciones se haya provocado en la derivación individual de un abonado, la instalación troncal de la derivación, aun siendo para cada uno de los comuneros, pertenece a la comunidad, ya que deriva de instalaciones comunes, regletas únicas y capas de fusibles con la disposición de todos los abonados de la escalera y discurre por zonas comunes, resultando imposible mantenerlas individualmente.»

Por último la SAP de A Coruña, Sección 6.^a de 29 de abril de 2003 afirma que:

«Así es posible considerar una tubería de estas características como un elemento común accidental o por destino o "relativamente común", ya que si bien sólo da un servicio a uno de los pisos su trayecto recorre sin duda algunos elementos comunes hasta que penetra en la vivienda a la que va destinado; siendo importante destacar que ese propietario no puede proceder de modo adecuado a su mantenimiento y conservación en tanto que para ello necesita afectar elementos comunes del inmueble, para lo que no resulta facultado sin autorización de los órganos de la comunidad lo cual excede de las obligaciones que le viene imponiendo la norma 2.^a del artículo 9.º de la LPH.»

De todo lo dicho cabe concluir que la Comunidad de Propietarios ha de hacerse cargo de los gastos que supongan la reparación de los daños causados por la rotura de tuberías de la instalación de la calefacción comunitaria.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Código Civil, art. 396.**
- **Ley 49/1960 (LPH), art. 3.º a) y norma 2.ª del art. 9.º.**
- **SSAP de A Coruña, Secc. 6.ª, de 29 de abril de 2003; de Madrid de 24 de diciembre de 1990 y 13 de noviembre de 1997; de Zaragoza de 7 de octubre de 1996; de Málaga de 31 de enero y 3 y 5 de mayo de 1993; de Córdoba de 24 de mayo de 2000; de Vizcaya de 16 de septiembre de 1999 y 3 de enero de 2001; de Jaén de 29 de abril de 1999; y de Barcelona de 9 de febrero de 1998.**