

Capítulo 6

Elementos comunes y privativos

Contenido

1. CONCEPTO Y TRATAMIENTO DE LOS ELEMENTOS COMUNES DE LA COMUNIDAD
2. LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS
3. CASOS PARTICULARES DE ACTUACIÓN SOBRE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
4. RESUMEN
5. EJERCICIOS DE AUTOEVALUACIÓN

1. Concepto y tratamiento de los elementos comunes de la comunidad

1.1. Concepto de elemento común de la comunidad

De forma resumida, se puede afirmar que, según el art. 396 del CC, son todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute del inmueble.

De forma más extensa, en este mismo artículo se indica a qué se refiere el concepto de elementos comunes:

[...] 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 canalizaciones 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.

Es necesario hablar aquí de la diferente regulación que había antes de la Ley 8/99 y después. Antes de la reforma, el CC establecía una serie de supuestos considerados como *numerus clausus*, con lo cual solo podían calificarse como comunes los que señalaba el CC Sin embargo, tras la reforma del artículo 396, operada a través de la Ley de Propiedad Horizontal, se incluyó la cláusula "y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles". Por tanto, ahora se puede calificar la enumeración de abierta, de *numerus aperturas*.

En caso de que el elemento común pertenezca a la entidad registral global del edificio y no estén atribuidos a los pisos o locales determinados y, además, no exista ningún punto en el título constitutivo que indique nada en contra, se presuponen como elemento común del edificio.

Las características que se exigen a los elementos comunes son:

- Son indivisibles. El art. 396 del CC establece que: "Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y solo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable".
- Es posible desafectarlas si así se decide en acuerdo unánime de los propietarios, a través del procedimiento fijado en el art. 17 de la LPH, siempre y cuando no tengan el carácter de esenciales y se apruebe por unanimidad por la junta de propietarios.

La desafectación significa la conversión de un elemento común de la comunidad en un elemento privativo. Esta modifica las condiciones que se le aplican al elemento, según los estatutos y la LPH, y se genera, por ejemplo:

- Cuando se transforma la sala de calderas en un local privado, debido a que, por la antigüedad y desuso, se ha convertido en un elemento inservible para la comunidad.
- Cuando se transforma la vivienda destinada a portería o conserjería en un elemento de uso privativo, al desaparecer el servicio de portería.

Una razón por la que las comunidades de propietarios proceden a la desafectación de elementos comunes es con la finalidad de poder vender ese elemento obteniendo fondos extras y que las cuotas por gastos comunes disminuyan entre todos los propietarios.

- Son inseparables de la parte privativa de la que forman parte, esto es que solo pueden ser enajenados, grabados o embargados juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable (recogido en el art. 396 del CC).

Los elementos comunes pueden ser simples o llegar a tener cierta complejidad, en función del diseño de la construcción y de los continuos avances técnicos que se aplican a las edificaciones.

1.2. Definiciones y tratamiento de los elementos comunes del inmueble

El tratamiento del elemento común va a depender de su clasificación y de la zona en la que se englobe.

Definición de conceptos

Existe un listado de los elementos comunes en el art. 396 del CC, aunque no es exclusivo dado que, tras enumerar los distintos tipos o clases existentes, deja abierta la posibilidad de nuevas inclusiones, al establecer *"[...] y cualesquiera otros que por su naturaleza o destino resulten indivisibles"*.

A continuación, se indican algunos conceptos constructivos y arquitectónicos usados en las comunidades de propietarios descritos en el art. 396 del CC.

- **Suelo:** es la superficie interior del edificio.
 - **Subsuelo:** es lo existente bajo el suelo sobre el que se apoya la edificación.
 - **Cimentaciones:** son los elementos constructivos colocados bajo el edificio para su sostén y consolidación, constituyendo la base de apoyo del edificio. Las cimentaciones son elemento común en cuanto constituyen una parte esencial y básica del edificio, para uso y servicio de todos los copropietarios. Este elemento se puede ver afectado cuando se decide construir nuevas plantas y sea necesario actuar sobre ella para reforzarla.
 - **Sótanos:** pieza subterránea, a veces abovedada, entre los cimientos de un edificio. El art. 396 no lo define como elemento común pero la consideración no tiene dudas.
 - **Vuelo:** se trata del derecho a edificar sobre lo ya construido, perteneciente a distintos titulares y en régimen de propiedad horizontal.
 - **Muros:** los muros de sustentación o maestros son comunes cuando sostienen el edificio y sirven de apoyo a las vigas.
 - **Fachadas:** son elementos comunes, tanto en el caso del muro o pared de cerramiento, como todos los elementos que en ella se encuentran: enfoscados, molduras, cornisas, balcones, etc.
- Los muros que forman la fachada del edificio tienen la consideración de elemento común si tiene por finalidad delimitar la propia estructura del edificio o del conjunto inmobiliario. Por ejemplo, en ellas se pueden encontrar enfoscados, molduras, cornisas, balcones, etc.

Tras la entrada en vigor de la modificación de la LPH del año 1.999, también se incluyen como elementos comunes los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores, tanto en su constitución como en su imagen o configuración.

- **Paredes medianeras:** son comunes las que separan locales o apartamentos entre sí.
- **Elementos de la estructura horizontal o vertical del edificio:** pilares, vigas, forjados, etc. Estos elementos siempre han tenido consideración de elemento común, aunque no se consideraban enunciados como tal en la antigua redacción del art. 396 del CC. En la LPH sí se recogen de forma que a los pilares los define como las columnas que sirven de sostén, o pilastras sin proporción entre su grueso y su altura. A los forjados los define como aquellos elementos arquitectónicos destinados a tapar los huecos o espacios de un entramado o, en el caso del suelo, de su entrevigado.
- **Pozos:** son recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones. El destino de dichos recintos suele ser variado y, en general, destinado a contener equipamiento diverso de instalaciones comunitarias o, incluso tal como puntualiza la ley, aquellos servicios o instalaciones que fueren de uso privativo.
- **Cubiertas:** son uno de los elementos estructurales del edificio, junto con el suelo y los muros laterales y delimitan el inmueble por la parte superior. En este apartado se distingue entre pisables o transitables y no pisables o no transitables. Las pisables son las cubiertas transitables, que pueden destinarse a uso y disfrute del propietario que habita en la vivienda inferior.
- **Portal:** es un elemento común dado que se usa para el uso y disfrute del inmueble.
- **Escaleras:** el art. 396 de la primera edición del Código Civil se refería a las escaleras de la siguiente manera: "La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero; y así sucesivamente". Su función es permitir el acceso a los diferentes pisos. También es elemento común el hueco de la escalera. Existe alguna excepción, aunque en raras ocasiones, donde el título constitutivo atribuye su propiedad a un dueño o dueños de determinado o determinados pisos, para cuyo acceso sirva.
- **Ascensores y sus instalaciones:** cumple la misma función de la escalera, tiene la consideración de un servicio común fundamental.

- **Portería:** garita, pieza del portal o habitación de un edificio destinada al portero. También puede referirse al trabajo prestado por una persona física que ejerce las funciones propias tradicionalmente de aquel servicio.
- **Corredores:** son espacios que tienen como finalidad el permitir el acceso a los diferentes pisos o locales. Antes no era posible realizar obras o acristalamientos por acuerdo mayoritario. A partir de la promulgación de la nueva ley, habrá que estar a lo dispuesto en el art. 17 de la LPH y diferenciar si tales obras van a suponer un interés general para la finca.
- **Patios:** son espacios cerrados por paredes o galerías y que tienen como finalidad proporcionar aireación y luz a los pisos o locales concluyentes a los mismos. Puede ocurrir alguna excepción donde en el título constitutivo vengán reflejados como elementos privativos cuya función no es suministrar luz y aire a los pisos o locales sino servir exclusivamente a alguno de los locales del edificio.
- **Fosos:** son cavidades subterráneas que engloban otros elementos comunes, tales como instalaciones eléctricas o montacargas. En el art. 350 del CC se indica: "El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella; y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvo en las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de Policía".
- **Infraestructuras de telecomunicaciones:** para la definición, el art. 396 del CC las describe como "antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación", términos que comprenden diversas instalaciones, tales como las destinadas para la recepción de los servicios de TV terrestre, por satélite y por cable, así como las emisiones de radio y la telefonía.
- **Conducciones y canalizaciones:** las conducciones y canalizaciones son conductos destinados a transportar en su interior sólidos, líquidos, gases, así como para servir de uso al suministro de energía eléctrica, solar y como soporte para sistemas tecnológicos diversos, como los de detección y prevención de incendios, porteros electrónicos, sistemas de seguridad, antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación.

Las más comunes son:

- Las conducciones de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos.
- Las necesarias para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar.

- Las de detección y prevención de incendios.
- Las conducciones por donde se conduce la instalación de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación.

Es importante delimitar hasta dónde se considera una conducción elemento común o elemento privativo del propietario. Para ello, se expone lo que indica el art. 396 del CC, que tiene la consideración de elemento común hasta la entrada al espacio privativo. Este tema ha suscitado siempre gran controversia, de forma que hasta la entrada en vigor de la LPH, las reparaciones en las instalaciones comunes corrían a cargo de la comunidad, salvo que la avería fuera causada por negligencia del propietario en cuestión, por ejemplo, al haber arrojado objetos que hayan motivado el desperfecto.

Instalación de sistemas comunes para el aprovechamiento de energías renovables, o infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos. Un ejemplo de estas pueden ser las placas solares para la obtención de agua caliente sanitaria de uso colectivo, los paneles solares para la obtención de energía eléctrica, etc. Tienen igual tratamiento que las instalaciones de telecomunicaciones y se regulan en el art. 17 de la LPH.

- **Servidumbres:** es la denominación de un tipo de derecho real que limita el dominio de un predio denominado **fundo sirviente** en favor de las necesidades de otro llamado **fundo dominante** perteneciente a otra persona. Las cargas y gravámenes en forma de servidumbres existentes sobre las zonas comunes están recogidos en la LPH, en el art. 9.1.c), donde se indica que es obligación de cada propietario el consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas por la creación de servicios comunes.

Se indica además que el propietario tendrá derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

- **Pasos:** según el art. 396 del CC, es el espacio por donde se pasa de un sitio a otro.

Se diferencian de los corredores en que su espacio de paso es más breve y su fin es facilitar el acceso a una parte común del edificio como el cuarto de calderas etc.

- **Desvanes / buhardillas:** parte más alta de una casa, inmediata al tejado, que generalmente tiene el techo inclinado y que normalmente se usa para almacenaje o está en desuso.

En el art. 5 de la LPH se indica que en la descripción del inmueble se incluirán las buhardillas como servicio o instalación con que cuenta aquel, en caso de

que existan, indicando en la descripción de los pisos o locales contenido en el título constitutivo si este es un elemento privado o bien es un común con derecho a uso y disfrute del propietario. En el caso de que se mencionen tales elementos, el propietario podrá hacer un uso privativo de ellos.

Sobre los desvanes o buhardillas se plantea la cuestión de si la transformación de una planta que tenía este uso se transforma en viviendas, si es necesario modificar el título constitutivo para incluirlas. La Resolución de la DGRN de 25-9-1991. RA/6236 indica al respecto: "[...] la cuestión gira en torno a si la transformación de una planta de desvanes en vivienda supone o no modificación del título constitutivo, pues si lo alterase sería necesario el acuerdo de la junta de copropietarios en la forma requerida en los artículos 5 y 11 (derogado actualmente) de la Ley de la Propiedad Horizontal"

- **Elementos destinados a esparcimiento**, tales como jardines, zonas deportivas, zonas de reuniones, departamento procomunal, etc.

El departamento procomunal es un elemento susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública, que pertenece a los propietarios de los pisos o locales en copropiedad. Se les conoce como **club social** y son más comunes en los edificios destinados a apartamentos turísticos, donde se recogen zonas de esparcimiento para juegos de sobremesa, tertulias y otras actividades.

- **Calles privadas**: es un elemento común que sirve para el mejor uso y disfrute de los elementos privativos. Permite el acceso, desde la vía pública, al inmueble.
- **Elementos de accesibilidad universal**: en primer lugar, se define accesibilidad como la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de "diseño para todos" y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse.

Los elementos de accesibilidad son los que permiten este acceso a las viviendas o demás espacios de uso público del inmueble por parte de todos los usuarios que tienen que hacer uso de ellos, tales como rampas, ascensores, salvaescaleras, baños accesibles, barandillas, etc.

Se regulan en el art. 10 y 17 de la LPH. En el art. 10 se recogen las obras y actuaciones que tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la junta de propietarios y en el art. 17 se recoge el mismo caso anterior cuando no sea obligatoria su realización o no se cumplan los requisitos mencionados.

Clasificación de elementos comunes del edificio

Una clasificación de los elementos comunes los distingue en función de si se trata de elementos comunes esenciales, o por naturaleza, y elementos comunes accidentales, o por destino.

- Elementos comunes esenciales: son aquellos indivisibles por la ley física y por tanto, su inclusión en la copropiedad es imperativa (ej. el suelo, los muros, los fosos, las escaleras, los ascensores y las canalizaciones) y su negociabilidad separada está también excluida en forma imperativa. Se trata de elementos comunes adscritos al uso común de los propietarios.
- Elementos comunes accidentales: son aquellos que se establecen como elementos comunes para la común utilidad de los vecinos, sin que ello sea necesario por ley física (ej. los garajes). Cabe que se dividan, enajenen, etc. Pero como ello supone una modificación del título constitutivo, requiere unanimidad. Este tipo de elementos comunes, anejos según el título constitutivo, pueden perder, por tanto, su cualidad y carácter a través de la desafeción acordada de modo unánime por la comunidad para convertirse en privativos.

Otra clasificación se puede realizar en función de la tipología:

- a. Elementos físicos, estructurales y constructivos básicos del inmueble a nivel comunitarios, tal como el suelo, la cimentación, los pilares, las vigas, los muros, las terrazas, etc.
- b. Instalaciones, conducciones y canalizaciones generales: tales como red de saneamiento, instalación eléctrica, fontanería, gas, telecomunicaciones, instalación de detección y prevención de incendios, antenas colectivas, etc.
- c. Servidumbres y pasos.
- d. Locales y espacios comunitarios: son recintos destinados a albergar las distintas instalaciones, tales como ascensores, cuartos de máquinas, cuartos de contadores, depósitos de agua y demás.
- e. Los anejos. Estos son los espacios arquitectónicos tales como buhardillas, sótanos y, en algunos casos, trasteros y garajes, separados de un piso o local y que, aunque se pueden aprovechar de forma independiente, pertenecen al mismo propietario, formando parte del mismo título constitutivo (según el art. 5 de la LPH).

1.3. Tratamiento de los elementos comunes

Las modificaciones más habituales que se producen en los elementos comunes son:

- Acristalamiento de balcones y terrazas, las cuales suponen una alteración estética de importancia.
- Colocación de rejas en ventanas, puertas, balcones, etc.
- Apertura de nuevas ventanas o traslado de las existentes. Procedimiento prohibido en general, a no ser que no alteren la fisonomía del inmueble en zonas poco expuestas.
- Perforación del muro de la fachada para la instalación de aparatos de aire acondicionado.
- Colocación de letreros profesionales o publicitarios en viviendas o en locales. En este caso, se necesita la autorización de la comunidad, salvo que se hable expresamente del asunto en los estatutos, permitiéndolo y delimitando la actuación al respecto.

Para poder modificar un elemento común se exige que se adopte un acuerdo por unanimidad de los propietarios, aunque este hecho no cause perjuicio al resto de copropietarios.

En algunos elementos particulares, la LPH indica otro tipo de mayorías para poder realizar modificaciones sobre este. Por ejemplo, en el art. 17 de la LPH se indica que:

[...] El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

2. Los elementos privativos

2.1. Los elementos privativos

Este concepto se recoge en el art. 396 del Código Civil, indicando que *“los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ello susceptibles de aprovechamiento*

independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada”.

Son los contrarios a los elementos comunes de un edificio.

También, en el **artículo 3 de la LPH** se indica que en el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del CC corresponde al dueño de cada piso o local “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”.

La LPH fija las condiciones de conservación que se exigen para cada propietario que habita en un inmueble sujeto a la propiedad horizontal respecto al inmueble de su propiedad, disponiendo una serie de limitaciones al derecho sobre la parte privada que suele causar a veces controversias entre los vecinos. No es la primera vez que se oye la frase “si no estás de acuerdo en acatar las normas de una comunidad de propietarios, cómprate un chalet independiente”.

Este derecho está limitado por la obligación que tiene de mantenerla en buen estado de conservación y de permitir la entrada en la misma al objeto de efectuar las reparaciones y obras de conservación en los elementos comunes y en el resto de las privativas.

Sobre la modificación de sus elementos privativos, la LPH establece en el art. 7 que “el propietario de cada piso o local podrá 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, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad”.

Además indica que “en el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador”.

La LPH también fija que “al propietario u ocupante del piso o local no le está permitido desarrollar en el o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos,

que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas". En este artículo se basan muchas restricciones aplicadas a las actividades de los propietarios, tales como limitar la actividad desarrollada en una vivienda (por ejemplo, se prohíben colocar negocios donde se atienda al público, aunque esto debe venir recogido en los estatutos).

En la LPH se recoge cómo debe actuarse si el propietario incumple este apartado, indicando que "el presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes".

3. Casos particulares de actuación sobre la comunidad de propietarios

Se van a exponer diversos casos particulares respecto al concepto y uso de los elementos comunes y privativos de una comunidad de propietarios.

3.1. Presencia de una calle particular en la comunidad

En esta división entre elementos comunes y privativos, cabe preguntarse si una calle particular es un elemento común o privado.

En este sentido, se han publicado distintas sentencias en la jurisprudencia española, por ejemplo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 2/12/2010.

El concepto de **calle particular** no aparece en los textos legales, pero por oposición al de **calle pública** puede considerarse como aquella vía destinada a la circulación, tanto personal como viaria, de quienes son propietarios de un inmueble en propiedad horizontal, lo cual, de conformidad con el art. 396 del Código Civil, en relación con el 3 de la LPH y título constitutivo, constituye a dicha calle particular en un elemento común del edificio. Las diversas sentencias se dictan con ocasión de acuerdos comunitarios que limitan el acceso a tales calles particulares mediante la colocación de verjas, puertas móviles u otros cerramientos. Tales actuaciones no constituyen alteración del título constitutivo y, por ello, los acuerdos adoptados en tal sentido no requieren de

unanimidad. Se califican como simples regulaciones del uso de tales calles particulares o de sus aparcamientos, sin que se estime que se produzcan perjuicios a titulares de locales por cuanto el derecho de uso del elemento común corresponde a los copropietarios y no a los potenciales clientes de locales allí instalados que, en todo caso, siempre podrán usar los accesos peatonales; siempre, naturalmente, que se respeten los derechos que adquirieron los dueños de los locales establecidos, durante las horas en que estos locales puedan permanecer abiertos al público, según las normas legales y reglamentarias que regulen esta materia, pues en caso contrario sí cabría hablar de acuerdos que alteran el título o que perjudican a un propietario concreto.

3.2. Los contadores de instalaciones, ¿son elementos comunes o privativos?

Como norma general, son elementos privativos, ya que son contratados por cada propietario de forma privada e individual con la compañía suministradora y, de hecho, son cobrados a estos de forma particular en contrato privado, ya sea en venta o alquiler.

Existe la excepción de los contadores de instalaciones de uso comunitario, tal como electricidad, agua, etc., en cuyo caso sí son comunitarios que se contratan a través del presidente o representante y sí se consideran elementos comunes.

3.3. Diferencia entre las características constructivas de un inmueble respecto a las publicitadas durante la venta

Cuando se constituye una comunidad de propietarios en un edificio de nueva construcción pueden aparecer algunas consideraciones referentes a defectos constructivos en periodo de garantía o respecto a discrepancias existentes con las características constructivas que se vendieron al comprador en la publicidad de la promoción y lo que después se ha construido y entregado a estos.

Respecto a la segunda consideración, se exponen las conclusiones de una sentencia judicial donde una comunidad de propietarios denunció a la promotora inmobiliaria que había construido el inmueble debido a que las características de esta diferían de lo

que se les había vendido inicialmente en la publicidad de la promoción, a través de las fotografías, trípticos, memorias de calidades, planos de ventas, etc.

Caso: una comunidad de propietarios exigió judicialmente a la promotora del inmueble las características que les vendió y que diferían de lo realmente ejecutado.

La comunidad de propietarios de un complejo residencial de Ceuta demandó a la empresa promotora y constructora para que entregara los terrenos que aparecían inscritos en el Registro de la Propiedad como parte integrante de las fincas sobre las que se alzaban las viviendas vendidas.

Además, solicitó que realizara las obras de cerramiento necesarias y que dotara al complejo de jardines, columpios, piscina y pista de tenis, tal y como figuraba en la publicidad gráfica entregada.

El juez de Primera Instancia de Ceuta aceptó las consideraciones de la comunidad de propietarios y condenó a la empresa a realizar las obras y operaciones notariales y registrales necesarias para cumplir con lo que indicaba la publicidad. Para ello, se basaba en la normativa nacional y comunitaria de protección a los consumidores, que establece que la oferta publicitaria forma parte del contenido del contrato.

Pero la Audiencia Provincial de Sevilla, ante la que recurrió la empresa, revocó la sentencia y la absolvió de todo lo solicitado en la demanda, aduciendo que, en los contratos celebrados no se incluyeron las prestaciones a que se referían los folletos y, por eso, no puede reclamarse. Entonces, fue la comunidad de propietarios la que recurrió al Tribunal Supremo, que le devolvió la razón. Dice el Supremo que los folletos son "documentos que contienen actividad publicitaria con intención de atraer a los clientes", que constituyen una clara oferta y que son parte integrante de los contratos. Para que no fuera así, en los contratos de compraventa debía haber constado expresamente que el contenido de los folletos quedaba excluido de los contratos en sí, cosa que no se hizo.

Por lo tanto, el Supremo confirma la sentencia del juez de Primera Instancia en el sentido de que la zona verde queda incluida, aunque excluye la obligación de que deba entregarse convertida en jardines, columpios, piscinas y pista de tenis.

Tribunal Supremo, 8/11/1996.

4. Resumen

Los elementos comunes de la comunidad de propietarios:

- Engloba aquellos elementos que son necesarios para el adecuado uso y disfrute del inmueble, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, cubiertas, fachadas, etc., y que forman parte compartida del inmueble.
- Estas son indivisibles.
- Se pueden modificar sus condiciones si se decide con acuerdo unánime de los propietarios, a través del procedimiento fijado en el art. 17 de la LPH, siempre y cuando no tengan el carácter de **esenciales**.

Clasificación de elementos comunes:

- Son los elementos físicos, estructurales y constructivos comunes del inmueble, tales como el suelo, la estructura, los pasos, etc.
- Instalaciones, conducciones y canalizaciones generales, tales como conducciones de instalaciones, electricidad, fontanería, telecomunicaciones, etc.
- Locales y espacios comunitarios, como depósitos, contadores, espacios deportivos comunitarios, etc.
- Servidumbres.
- Anejos, como buhardillas, sótanos, trasteros, garajes, etc., los cuales tienen un uso y aprovechamiento de forma independiente por parte de los propietarios y pertenecen a todos ellos de forma compartida.

También hay que hacer mención a aquellos elementos particulares de las zonas comunes en los que se divide el inmueble, como: suelo, subsuelo, sótanos, cimentaciones, cubiertas, elementos estructurales, fachadas, escaleras, posteriores, pasos, ascensores, fosos o recintos destinados a ascensores, depósitos e instalaciones, así como las actuaciones que se pueden realizar sobre ellos.

Por otro lado, los elementos privativos son: "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".

La LPH indica que al propietario de un inmueble no le está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten

dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

En caso de advertir la necesidad de reparaciones urgentes, deberá comunicarlo sin dilación al administrador.