

ELEMENTOS COMUNES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Administrador
Fincas
Colegiado

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca



Este apartado quiere dar a conocer cuáles son las zonas comunes y los elementos comunes de una Comunidad de Propietarios y, a partir de algunos ejemplos, explicar qué se puede hacer, o no, con los mismos.

¿CUÁLES SON LOS ELEMENTOS COMUNES EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

Con carácter general, todos los que no se han incluido como privativos en la Escritura de División Horizontal, es decir, todos los que sirven para el conjunto del edificio. Cada comunidad tiene sus propios elementos comunes, pero con carácter general son los siguientes:

- El suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas. Los 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. Hay que señalar que la Ley no distingue entre fachadas interiores y exteriores, al contrario de lo que muchos piensan.
- Las servidumbres y otros elementos materiales o jurídicos que sean indivisibles.
- El portal, las escaleras, porterías, ascensores, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías u otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo.
- Las instalaciones, conducciones y canalizaciones generales –todas ellas hasta la entrada al espacio privativo- para: suministro de agua, gas o electricidad, aguas residuales, servicios de telecomunicaciones...
- Piscinas, pistas deportivas, parques infantiles, zonas ajardinadas, zonas recreativas, salas comunes, garajes...

¿CÓMO PUEDO USARLOS?

El mantenimiento de los elementos comunes y el buen uso que hagan de ello los vecinos/as es fundamental para que no se produzcan problemas de convivencia entre los propietarios/as. Y para ello el trabajo realizado por los **Administradores de Fincas Colegiados** es clave, porque se consigue que todos los elementos y servicios comunes funcionen correctamente y especialmente, ahora, durante la COVID-19.

¿Cómo se ha conseguido?

En el momento actual de pandemia, no se han podido celebrar juntas de propietarios –excepto en Cataluña-, pero los inmuebles que cuentan con un **Administrador de Fincas Colegiado** han tenido, y tienen, todos sus servicios en perfecto funcionamiento, y se han llevado a cabo todas las actuaciones que se han requerido por urgentes o necesarias para el mantenimiento y funcionamiento del edificio.

Los Administradores de Fincas Colegiados también hemos aplicado las normas sanitarias impuestas por las distintas administraciones públicas para el uso de los elementos y zonas comunes, e informado con carteles indicativos sobre cómo, por ejemplo, se debía actuar para utilizar el ascensor, las escaleras, los jardines, las zonas recreativas y cómo actuar en caso de que se produjese un contagio por COVID-19 de algún propietario/a.

1

¿Dónde se establecen las normas sobre elementos comunes en las comunidades de propietarios?

Las comunidades de propietarios se constituyen mediante una Escritura, que generalmente redacta el promotor, que se llama Escritura de División Horizontal. En la mayoría de estas escrituras se incorporan los estatutos que regulan los aspectos propios de cada edificio. Con carácter supletorio se aplica la Ley de Propiedad Horizontal e incluso el Código Civil.

2

Además de los elementos comunes anteriores, ¿los vecinos/as pueden acordar que un elemento común pase a ser privativo?

Sí, pero esto supone que hay que modificar las escrituras de división horizontal, y suele ser un proceso largo y algo complicado.

Ejemplo: La Comunidad de Propietarios quiere convertir en un elemento privativo el piso destinado a portería, que es un elemento común. A esto se llama desafectación de un elemento común para convertirlo en privativo, lo que requiere que el acuerdo de la Junta de Propietarios sea por unanimidad, dado que variarán los coeficientes asignados a los inmuebles del resto de los propietarios/as al tener que definir el coeficiente de participación a la portería que se convierte en elemento privativo.

3

¿Se pueden suprimir o añadir servicios comunes?

Sí. Y solo se requiere para su aprobación el acuerdo de las tres quintas partes de los propietarios que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Ejemplo: Supresión o establecimiento del servicio de portería, de vigilancia o conserjería, entre otros, aunque supongan la modificación de la Escritura de Propiedad Horizontal o los estatutos.

4

¿Y qué ocurre con los elementos comunes de uso privativo?

Es muy infrecuente que se pueda regular un uso privativo sobre un elemento común si no está recogido en la Escritura de División Horizontal, porque requiere unanimidad. Sin embargo, con frecuencia la Escritura recoge este tipo de situaciones, siendo el caso más frecuente el uso de terrazas y patios comunes. Hay que recordar que, aunque un propietario tenga el uso de una terraza, la impermeabilización es elemento común y su reparación corresponde a la comunidad.

5

¿Cómo pueden disfrutar los vecinos/as de las zonas comunes?

Con la llegada del buen tiempo, el uso de las zonas comunes puede generar conflictos entre los vecinos/as, por lo que la Comunidad de Propietarios puede establecer unas normas de uso: prohibiciones, limitaciones, turnos y horarios, entre otros.

En muchos casos es conveniente aprobar un Reglamento de Régimen Interior. Esta norma de carácter interno se aprueba y se puede modificar por mayoría y sirve para regular el horario de recogida de la basura, las normas de uso de una piscina y en general aspectos del uso de los servicios comunes.

6

¿Cuáles son los casos que más conflicto generan en las comunidades de propietarios?

Son muy frecuentes los conflictos por el uso de zonas verdes, sala común, zonas deportivas, piscinas o en los garajes por rozaduras entre coches, entre otros.

Los conflictos se producen cuando se coincide con otros propietarios para el uso o disfrute de un elemento común, y en estos casos se deben establecer acuerdos sobre el horario, el tiempo, el número de personas, etc.

Hay que recordar que el acuerdo para el establecimiento de estas normas de utilización se debe de tomar en Junta de Propietarios por la mayoría de las cuotas y propietarios presentes en la Junta.

7

¿Y qué ocurre si se quiere utilizar un elemento común para uso privativo?

- Si la comunidad lo arrienda, se cede su uso por un precio y tiempo determinado, y ha de ser aprobado por acuerdo de las tres quintas partes de la totalidad de cuotas y propietarios.
- Si no es un arriendo y lo que se quiere es la utilización privativa de un elemento común por parte de un vecino/a, hay que modificar la Escritura de División Horizontal y para ello se requiere el acuerdo, por unanimidad, de la Junta de Propietarios.

8

¿Qué puedo hacer si se producen actividades molestas en las zonas comunes?

Cuando la actuación del vecino/a perturbe las relaciones de buena convivencia, se debe de informar al presidente y al Administrador de Fincas Colegiado de la existencia de estas actuaciones en elementos, servicios o pertenencias comunes –piscina, zonas recreativas, por el aire acondicionado...-, para que se tomen las medidas oportunas que lleven al cese de esta actividad.

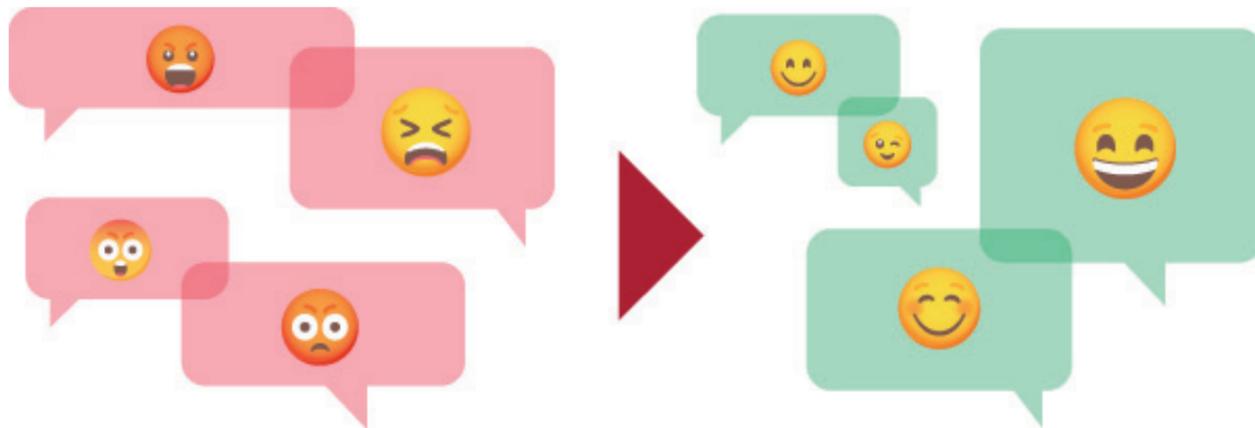
La Ley de Propiedad Horizontal establece diferentes actividades no permitidas a los vecinos: las prohibidas en los estatutos; las que resulten dañosas para la finca; las que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícita.

9

Y si el vecino/a no cesa en su actividad molesta, ¿qué puede hacer la Comunidad de Propietarios?

El presidente de la comunidad enviará un requerimiento escrito y de manera fehaciente –burofax o requerimiento notarial-, a la persona o personas que realicen la actividad molesta para que cesen en dicha actividad. También puede realizar este requerimiento cualquier vecino/a que sufra las molestias.

Si el vecino/a no cesa en esta actividad tras el requerimiento fehaciente, se convocará Junta de Propietarios con este punto del orden del día, y deberá aprobarse que el presidente de la comunidad inicie la acción judicial para el cese de la actividad molesta.



10

REGULACIÓN EN CATALUÑA

En Cataluña no es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. La regulación civil de los elementos comunes se recoge en los artículos 553.33, 553.40, 553.47 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña.

Los elementos privativos:

Art. 553.33

Art. 553.40

Código Civil Catalán

Los elementos comunes:

Art. 553.40

Art. 553.47

Código Civil Catalán

ELEMENTOS COMUNES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

#AFColegiados

#laTranquilidadTieneMarca

Para vivir tranquilo, cuenta con un
Administrador de Fincas Colegiado.
Búscalo aquí.



Administrador
Fincas
Colegiado