



Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba



Administrador
Fincas
Colegiado

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO, VALIDEZ DE ACUERDO DE PROHIBIR EL USO DE LA PISCINA A LOS PROPIETARIOS DE GARAJE.

Apreciado/a compañero/a:

La Sala de la Civil del Tribunal Supremo en la sentencia dictada el 25 de mayo de 2022 (se acompaña), **considera válido el acuerdo de una comunidad de propietarios que prohíbe el uso de la piscina y la barbacoa a los propietarios de las plazas de garajes que no dispongan de vivienda.**

Os resumo, la sentencia parte de la consideración de que una piscina, por su propia naturaleza, está al servicio de los propietarios que tengan en el edificio su residencia y que los titulares de los garajes son propietarios de los mismos, “pero no por ello son residentes, sino usuarios de una plaza de estacionamiento”.

La Sala señala que la comunidad de propietarios “está facultada para prohibir expresamente el uso de la piscina por los titulares de los garajes que no fuesen titulares de viviendas, dado que o constaba autorización para ello en los estatutos ni en el Título Constitutivo, por lo que el acuerdo impugnado no constituía una prohibición de los derechos de los titulares de los garajes sino el acuerdo era una mera constatación o reproducción de lo que ya podía deducirse de los actos constitutivos de la comunidad de propietarios(...)”.

Añade que de acuerdo con el artículo 394 del Código Civil cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino, lo que debe complementarse conforme al artículo 396, cuando determina que los diferentes pisos y locales de un edificio llevarán inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para el adecuado uso y disfrute.

La piscina en cuanto a elemento común -aclara la Sala- no tiene como destino natural servir de disfrute a los titulares de los aparcamientos, los cuales los adquieren para estacionar un vehículo y no por las particularidades recreacionales de la edificación. Subraya que “el uso de la piscina es extraño, por ello, a la propia naturaleza y finalidad de adquisición de un garaje”.

Recibe un afectuoso saludo.

(f) Mercedes Romero Balsera

PRESIDENTA