



Propiedad Horizontal

En una Comunidad de propietarios, ¿quiénes pueden utilizar la piscina?

14 de junio de 2024 - 08:15 |



María José Polo Portilla
Directora de Sepín Propiedad Horizontal

Intentado pensar es un post estacional, se me ocurre tratar un tema no exento de problemática comunitaria, **la piscina**; con las altas temperaturas nada mejor que poder disfrutar de este servicio comunitario, sin embargo, **¿su uso es extensible a todos los comuneros?**

En principio, la **respuesta sería afirmativa**, si se trata de un elemento, todos, sin excepción, tendrían este derecho. No obstante, **existen excepciones**, por eso creo de interés dedicar unas líneas, justo en este momento del año, para aclarar estos supuestos, intentado evitar, en la medida de lo posible, los conflictos comunitarios que puedan derivar de estas limitaciones. Partamos de la base de que, se trata de **un servicio que existía desde la construcción de la finca** y que así aparece en el Título Constitutivo o escritura de división horizontal.

En este caso, se aplicaría la regla general, a tenor de lo dispuesto en el art. 3.b) de la LPH y el art. 394 del



Código Civil que regula la facultad de uso de la cosa común, "*cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho*"

De este modo, no existiendo cláusula estatutaria de limitación, reitero, todos tendrán derecho de uso. En este sentido se ha pronunciado, entre otras, las sentencias de las Audiencias Provinciales de **Baleares, Sec. 4.ª, 348/2018, de 8 de noviembre. Recurso 411/2018** (SP/SENT/985846) y de **Alicante, Elche, Sec. 9.ª, 39/2016, de 4 de febrero. Recurso 764/2015** (SP/SENT/866639), que se declaran a favor del uso a los propietarios de garaje que no lo son a su vez de vivienda, al no existir limitación alguna en Título constitutivo ni estatutos, señalando esta última que prueba de ello, es el pago de este servicio por dichos propietarios.

Por lo tanto, locales, oficinas, garajes o trasteros, si son unidades jurídicas independientes, tienen este derecho de uso.

El problema estará, en el posible abuso de este elemento o servicio común, por lo que son habituales las preguntas que se piden sobre si estos propietarios que, no son de viviendas, pueden hacer un uso indiscriminado, incluso si pueden hacerlo sus empleados.

El uso dependerá de lo dispuesto por la Junta, es decir, del mismo modo que puede bañarse un amigo del propietario de una de las viviendas, podría hacerlo el cliente del bar o el empleado de la oficina, pero está claro que la Comunidad debe señalar unos límites para un correcto uso del elemento común.

Otra problemática suelen ser los supuestos en los que la propiedad está arrendada, en estos casos se plantea la posibilidad de que el uso, además del inquilino, lo pueda tener también el propietario. A este respecto, aunque no hay precepto legal que expresamente lo impida, sin duda se trata de un abuso de derecho que estaría en contra de lo dispuesto en el art. 7.2 del Código Civil, por lo que, la Comunidad puede impedir el uso conjunto de la piscina, gimnasio, pistas deportivas, etc. de los propietarios con los inquilinos o arrendatarios.

La cuestión es más práctica que jurídica, pues el problema consiste en qué manera se prohíbe este uso conjunto, pues salvo que haya un portero, guarda, conserje, etc. que lo impida por la vía de hecho, algo bastante difícil, no hay un sistema eficaz. Desde luego lo primero que se debe hacer es tomar un acuerdo en Junta y comunicar esta prohibición al propietario.

De este modo, la regla habitual es que, mediante acuerdo comunitario, se adopte la forma en que se puede utilizar, fijando, por ejemplo, un número de pases para cada comunero, unas horas, etc., acuerdo que requeriría tan solo, en segunda convocatoria, la mayoría de las cuotas y propietarios, aplicando la regla 7 del art. 17, al tratarse de un acto de administración del repetido elemento común.



Ahora bien, la duda sería si, **¿la Comunidad puede acordar la prohibición de uso a un propietario?**

Este derecho, como he señalado, lo es de todos los propietarios, sin embargo, existen resoluciones judiciales que admiten el acuerdo por el que se limita el uso a determinados comuneros, considerando que, si bien es inherente a las viviendas no está tan claro cuando se trata de locales y sobre todo de **garajes**, por eso, es fundamental tener en cuenta lo dispuesto en el citado Título y/o estatutos, no solo en cuanto a las limitaciones, si estas existen está más claro, sino también a la descripción de las fincas.

Veamos los distintos supuestos:

1. Diferenciando por tipo de propiedades, en concreto, respecto a garajes.

- Prohibición sin existir límite estatutario.

En este sentido, si bien existía jurisprudencia contradictoria, como señala la sentencia del **TS, Sala Primera, de lo Civil, 411/2022, de 23 de mayo. Recurso 292/2019** (SP/SENT/114891), *"... por un lado, aquellas resoluciones que, para resolver la legalidad del acuerdo litigioso, consideran que no existiendo un reconocimiento expreso de uso de la piscina y zona recreativa en el título constitutivo, en favor de los garajes, el acuerdo de privación de uso, adoptado por mayoría, no está afectado de nulidad, indicando al respecto las sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección Quinta, de fechas 17 de marzo de 1999, 24 de julio de 2004 y 28 de mayo de 2012 y la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14.ª, de fecha 16 de febrero de 2006. Por otro lado, cita aquellas sentencias que consideran que no existiendo una limitación en el uso de la piscina y zona recreativa en el título constitutivo, respecto de los garajes, el acuerdo de privación de uso debe ser adoptado por unanimidad, indicando al respecto las sentencias de la Audiencia Provincial de Baleares, Sección Cuarta, de fechas 11 de junio de 2014, 8 de noviembre de 2018 (recurrida), la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección Novena, de fecha 4 de febrero de 2016, la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección Quinta, de fecha 21 de marzo de 2013"*.

El Alto Tribunal, en la presente resolución, estima que, **es suficiente el acuerdo de mayoría** conforme al art. 17.7 de la LPH para este tipo de prohibición. El argumento parece ser que, una piscina, por su propia naturaleza está al servicio de los propietarios que tengan en el edificio su residencia y los titulares de garajes son propietarios, pero no por ello son residentes sino usuarios de una plaza de estacionamiento y, además. la piscina en cuanto elemento común 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. Señala la citada sentencia que, el uso de la piscina es extraño, por ello, a la propia naturaleza y finalidad de la adquisición de un garaje.

- El segundo supuesto sería el que no da lugar a dudas, **existiendo limitación estatutaria**, la Comunidad tan solo deberá aplicarla, es decir, **si la piscina esta destina solo al uso de las viviendas**, pues las características propias de la finca ya se debieron tener en cuenta en el momento de fijar la cuota de participación, como establece el art. 5 LPH.



2. Privación por morosidad.

Según la última redacción del art. 21.1 de la LPH, la Junta podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad, entre ellas, la privación temporal de uso de servicios o instalaciones, siempre que no afecten a la habitabilidad de los inmuebles, por lo que considero que, entre ellos, pudiera estar la piscina.

Esta medida, solo será efectiva desde el momento de la adopción, es decir, como señala el citado precepto legal, no tendrá, en ningún caso, carácter retroactivo y podrá incluirse en los estatutos de la Comunidad, en este caso, si así se hiciera, lo que es recomendable para que vincule a futuros propietarios, para su adopción, sería necesario el acuerdo unánime a tenor de lo dispuesto en el artículo 17.6 de la LPH,

Si no se modifican los estatutos, considero que bastaría con el acuerdo de la mayoría simple, en segunda convocatoria, de los propietarios asistentes a la Junta, aplicando, en este caso, la regla 7 del citado artículo 17, siendo un acuerdo de obligado cumplimiento para todos los propietarios, al menos para los que lo fuesen en el momento de la adopción, por lo que, además de esta privación, se podrían acordar las medidas para llevarla a cabo, para lo que considero sería necesario este mismo *quorum* al ser un acuerdo derivado del principal que es la repetida sanción.

El problema, en este caso, será nuevamente, la forma de hacerla efectiva. Según realizó una encuesta jurídica ([SP/DOCT/119697](#)) en la que encuestados proponían algunas medidas; además de las ya señaladas para el caso de controlar el acceso, la posibilidad de contratar a guardas de seguridad privada, socorristas, el cambio de cerraduras con asignación de las nuevas llaves a los propietarios al corriente de pago, etc., pero en cada Comunidad se podrán acordar la solución que considere más efectiva para cumplir con esta privación de uso.

3. Normas fijadas en el reglamento de régimen interior.

La Comunidad, por acuerdo de mayoría de la regla 7 del art. 17, puede establecer la forma en la que se debe utilizar este servicio, si bien nunca podrá limitar hasta tal punto que haga imposible su uso.

En este sentido se pronunció la sentencia del Tribunal Supremo 217/2023, de 13 de febrero (SP/SENT/1172594), que considera una vulneración de los derechos fundamentales, las actuaciones de la Comunidad de propietarios que declaró como indispensable la práctica nudista para el acceso a los elementos comunes de la finca, **sin justificación en los estatutos.**

Es decir, se puede fijar normas para el uso, por ejemplo, la recomendación de llevar zapatillas o no usar vasos de cristal en el recinto de la piscina, etc., pero no pueden llegar a prohibir el acceso si no se cumplen estos requisitos. Se trataría, simplemente, de fijar normas de convivencia y aunque sean de obligado cumplimiento, la Comunidad no tiene capacidad sancionadora, salvo en el supuesto, permitido por Ley, de no permitir a los morosos el uso de servicios o instalaciones no esenciales para la habitabilidad.

Por último, hay que recordar que, **la Comunidad puede acordar la construcción de una piscina en aquellas fincas que carezcan de este servicio**, en este caso, como ya vimos en un post anterior **"La construcción de una piscina en la Comunidad de Propietarios"** habrá de estarse al acuerdo por el que se decide la citada instalación, para saber quiénes pueden utilizarla.