

ÍNDICE

Legislación

Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal

Real Decreto de 24 de julio de 1889, que dispone la publicación del Código Civil (texto parcial)

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (texto parcial)

Doctrina

La doctrina del consentimiento tácito en el régimen de propiedad horizontal

Aurelio Puche Ramos. Doctor en Derecho. Profesor de Derecho Civil

José Gabriel Hernández García. Graduado en Derecho

¿El conocimiento de la comunidad supone consentimiento?

María José Polo Portilla. Directora de Sepín Propiedad Horizontal. Abogada

Opinión

Las terrazas o patios en las comunidades de propietarios. Aspectos generales

María José Polo Portilla. Directora de Sepín Propiedad Horizontal. Abogada

La instalación de toldos en las comunidades de propietarios

María José Polo Portilla. Directora de Sepín Propiedad Horizontal. Abogada

Encuestas Jurídicas

¿Puede un comunero adquirir por usucapión el pleno dominio de un elemento común o solo es posible la adquisición del derecho de uso privativo? Si así procediese, ¿podría la sentencia declararlo sin determinar la modificación del título constitutivo y la fijación de las nuevas cuotas de participación?

Coordinadora: María José Polo Portilla. Directora de Sepín Propiedad Horizontal. Abogada

Instalación de placas fotovoltaicas privativas en la azotea del edificio. Teniendo en cuenta que, en la mayoría de los supuestos, no habrá espacio para que todos los propietarios instalen la suya,

¿basta en este caso con el acuerdo del tercio de cuotas y propietarios como señala la regla 1.ª del art. 17 LPH o al cederse parte de un elemento común para uso privativo, se necesitaría el acuerdo unánime de la regla 6 del citado art. 17?

Coordinadora: María José Polo Portilla. Directora de Sepín Propiedad Horizontal. Abogada

Jurisprudencia comentada

¿El cierre de las terrazas con cortinas de cristal requiere el consentimiento de la comunidad?

Departamento Jurídico de Sepín Propiedad Horizontal

Cerramiento de elementos comunes: ¿cuándo requiere el acuerdo unánime?

Departamento Jurídico de Sepín Propiedad Horizontal

¿Cuándo alegar ejemplos precedentes?

Consultas

Calificación

¿Qué calificación tienen las cubiertas del edificio?

Consideración de las cubiertas como elementos comunes en edificaciones separadas

Calificación de la cubierta continua de los bungalows como elemento común o privativo

Derecho de vuelo de la terraza y calificación como elemento común o privativo

¿Qué calificación tienen los balcones o terrazas y responsabilidad por deterioros?

Validez de las anotaciones registrales del título no coincidentes con las escrituras individuales

Consideración terrado como elemento privativo

Calificación de las mamparas de las galerías exteriores

título constitutivo que atribuye carácter privativo a las terrazas

¿La terraza con acceso exclusivo desde una propiedad es de uso privativo de ese comunero?

Jurisprudencia aplicable

Terraza anexa a la vivienda que no se describe como de uso común

¿Puede un contrato de compraventa que establece un uso privativo prevalecer frente a la falta de inclusión de ese uso en el título constitutivo de la comunidad?

Uso comunitario

¿Se puede prohibir el uso de elementos comunes para actividades juveniles con invitados?

Acuerdo de no utilización conjunta por el propietario y el arrendatario de los elementos comunes

Acuerdo por el que se prohíbe el uso de la terraza comunitaria a los arrendatarios

Utilización del patio común para guardar bicicletas

Uso privativo

I. Atribución

Posibilidades de utilizar privativamente un elemento común

Cláusula estatutaria abusiva sobre el uso privativo del patio común

Acuerdo para permitir el uso privativo de una plaza común y voto de los ausentes

¿Se considera de uso privativo un patio que solo tiene acceso desde una vivienda, aunque no esté especificado como tal en el título constitutivo?

¿Puede el promotor, en contrato privado, conceder el uso privativo de un elemento común?

¿Puede la comunidad ceder el uso del patio de luces a cambio de su conservación?

Zona sin uso a la que se le ha otorgado el uso y disfrute a un propietario

II. Acceso por la comunidad

Apertura por la comunidad de puerta, salida de incendios, en terraza elemento común de uso exclusivo

III. Mantenimiento/Reparaciones

Pago mantenimiento elementos comunes de uso privativo

¿Quién debe mantener y reparar las terrazas de uso privativo?

Sustitución de baldosas de las terrazas por filtraciones

Reparación de baldosas de las terrazas

Reparaciones de elementos comunes de uso privativo

Reparaciones necesarias en elementos comunes de uso privativo, ¿cómo se debe proceder?

IV. Renuncia

Renuncia al uso exclusivo de la terraza del inmueble para evitar los gastos

V. Constitución de servidumbres

Instalación de un ascensor siendo necesario constituir una servidumbre sobre una zona común que ha sido ocupada durante años por una comunera

VI. Uso exclusivo

Si los elementos comunes de uso privativo se han venido utilizando por todos los propietarios, ¿podrá el beneficiario solicitar esta utilización individual?

VII. Venta

Venta de elemento común de uso privativo

Uso abusivo/Indebido

¿Se puede utilizar un patio de uso privativo como almacén de escombros?

Actividades que se pueden desarrollar en un patio común de uso privativo

Llave de acceso a la terraza del edificio

Utilización de una terraza común por los propietarios

Soluciones ante la utilización abusiva de los elementos comunes

Arrendamiento

Acuerdo para el arrendamiento de una terraza comunitaria

¿Se puede arrendar la azotea el edificio que es de uso privativo de un propietario?

Arrendamiento de la terraza/cubierta de un bloque que forma parte de una comunidad general

Ampliación contrato arrendamiento de la terraza/cubierta de la finca

Renovación del contrato de arrendamiento de una terraza para telefonía móvil

¿Puede la comunidad pedir una renta por el uso de la terraza/cubierta a los locales cuando lo ha estado admitiendo de forma gratuita?

Cesión, mediante precio, del uso de una zona comunitaria

Alquiler de terraza y cobro por todos los propietarios

Forma de reparto de alquileres del arrendamiento de la terraza comunitaria

Quorum para la resolución del contrato de arrendamiento sobre zonas comunes

Cesión

Cesión gratuita del uso de la terraza

Reparaciones

Reparaciones necesarias en terrazas y cornisas realizadas por los comuneros

Reparación de las barandillas de los balcones o terrazas

Pago de la reparación de las barandillas cuando algunas de las terrazas están cerradas

Reparación de jardineras que hacen de barandilla

¿Quién debe pagar la reparación de las terrazas privativas?

Cuidado y mantenimiento de elementos comunes de la fachada: ventanas, cristales, barandillas

Gastos de reparación de las cristaleras que separan las terrazas individuales

Ante la reparación de elementos comunes en los que existen instalaciones privativas, ¿quién será el responsable de la retirada y reposición?

Daños

Obras y humedades en terrazas

Daños derivados de cerramientos indebidos de terrazas y balcones

Obras/Alteraciones

I. Cierre

1. Acuerdo

Cerramiento de terraza que está prohibido por los estatutos

Cerramiento elementos comunes de utilización privativa

¿Si la comunidad autoriza el cerramiento, este se convierte a todos los efectos en un elemento común?

Autorización de obras y realización de otras diferentes

Legitimación del nuevo titular del piso para reclamar la retirada de obras del ático

Aprobación del cierre de la terraza por parte de un propietario con uso privativo, ¿el acuerdo ha de adoptarse en la propia junta?

2. Eficiencia energética

¿Puede la comunidad obligar a los propietarios al cierre de los balcones para mejorar la eficiencia energética?

3. Ejemplos precedentes)

Quorum para el cerramiento de la terraza y ejemplos precedentes

Cierre de terrazas y perjuicios para otro propietario, ¿se podría alegar ejemplos precedentes?

4. Consentimiento tácito

Cierre de terrazas sin autorización realizadas hace 13 años y nuevas obras por la comunidad

5. Permiso administrativo

Acuerdo de la comunidad para el cierre de terrazas y permiso administrativo

II. Orden administrativa

Obras en elementos comunes estructurales y licencia del ayuntamiento

III. Nuevas construcciones

Acuerdo para la creación de nuevas terrazas modificando la fachada

IV. Otras

Instalación de caldera individual de gas en el exterior

Se necesita licencia para la instalación de una pérgola en un jardín o en un ático de una vivienda particular?

Colocación de un tejadillo de chapa en el balcón de la fachada principal

Instalación de un cartel anunciador en la barandilla de la terraza

Sustitución del tejadillo consentido tácitamente por la comunidad

¿Un propietario puede utilizar un elemento común para instalar una piscina privativa?

¿Puede el propietario que tiene el uso exclusivo de un elemento común hacer obras en el mismo?

Apertura de una puerta por el patio/terrazza común

Obras de la comunidad que cubren la terraza de uso privativo para evitar filtraciones

Obras de fábrica en la terraza de un local comercial que exceden de lo permitido en junta

V. Prescripción

Cuál es el plazo de prescripción de las obras realizadas por los propietarios en elementos comunes
Usucapión
Adquisición del derecho a usar el patio o una terraza común por usucapión

Jurisprudencia

Elemento común

Calificación

Por naturaleza

Título constitutivo

Descripción de la vivienda

Acceso por la vivienda

Nuevas construcciones

Arrendamiento

Nuevo contrato

Renovación/Resolución

Uso específico

Reparto de beneficios

Obras

Mantenimiento y reparaciones

Responsabilidad de la comunidad

Acuerdo comunitario

Pago

Daños

Elementos comunes de uso privativo

Atribución del uso

Título constitutivo

Descripción de la vivienda

Cesión

Autorización comunitaria

Error en la inscripción/atribución

Acceso por la vivienda

Consentimiento tácito de la comunidad

Interpretación

A favor

En contra

Cese del uso

Constitución de servidumbres por la comunidad

Obligación de soportarla por el afectado

Procede

No procede

Indemnización al afectado

Procede

No procede

Uso excluyente

Procede

No procede

Obras

Exceden de la autorización en junta

Autorización administrativa

Cerramiento

No desmontable

Desmontable

Cortinas de cristal

Alteran la configuración del edificio

No alteran la configuración del edificio

Apertura de huecos y división de espacios

Instalación de elementos

- En beneficio de la comunidad
- Consentimiento tácito
 - Interpretación
 - A favor
 - En contra
- Ejemplos precedentes
 - Vinculan a la comunidad
 - No vinculan a la comunidad
- Prescripción de la acción
 - Treinta años
 - Cinco años
- Usucapión
 - Procede
 - No procede
- Adquisición de derecho de uso
- Pago de un canon
- Derecho de acceso por la comunidad
- Utilización abusiva
- Reparación y mantenimiento
 - Reparaciones extraordinarias. Responsabilidad de la comunidad
 - Reparaciones ordinarias. Responsabilidad privativa
 - Responsabilidad solidaria
 - Obligación del propietario de permitir el acceso a su propiedad
- Daños: responsabilidad
 - Comunidad
 - Privativa
 - Por falta de mantenimiento
 - Por nuevas construcciones
 - Solidaria
- Elemento común de uso público
- Elemento privativo
 - Calificación
 - Título constitutivo
 - Descripción viviendas
 - Nueva construcción
 - Locales
- Obras
 - Autorización de la junta
 - Es necesaria
 - No es necesaria
 - Autorización estatutaria
- Cerramiento
 - Afecta a elementos comunes. Es necesario consentimiento
 - Desmontable
 - Es necesario consentimiento
 - No es necesario consentimiento
- Mantenimiento y reparaciones
 - De la comunidad
 - Privativa
- Daños: responsabilidad
 - De la comunidad
 - Privativa