

## 'El uso de la piscina por quienes no son propietarios de viviendas'

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 23 de junio de 2019, domingo

---

Entre los problemas que se plantean con determinada frecuencia en las comunidades, es el uso de elementos comunes especialmente por la utilización de piscina, jardines, juegos recreativos para niños, pistas deportivas, etc. por propietarios que lo son exclusivamente de las plazas de garajes que pueden ser anejos a las viviendas o fincas registrales independientes.

La exclusión del uso, la conservación y mantenimientos de estos de elementos comunes previstos en el Artículo 396 del Código Civil, pueden venir legalmente establecidos en los Estatutos y/o Título Constitutivo por la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal, y claro está, aceptado por los compradores de estas fincas en la propia escritura de compra.

El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal establece “El título de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local (se entienden también los garajes) expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano”

“En el mismo título se fijara la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuar de los servicios comunes”.

“El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio de derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad”

Ahora bien, y pese a que en algunas comunidades no determine en el título constitutivo”

Expuesto lo anterior, señalaremos sobre lo dispuesto en el Art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y el ejercicio del derecho o el orden al uso o destino del edificio, y a este respecto, la comunidad podrá adoptar un acuerdo al efecto para excluir del uso de la piscina a los propietarios de garajes, fundamentado que conforme al uso, el propietario de garaje lo debe utilizar conforme a su destino exclusivo, que es el aparcamiento de vehículos, toda vez y a diferencia con las viviendas, se entiende que el derecho de los expresados elementos comunes lo tienen los propietarios de las viviendas, que “sirven para el mejor uso y disfrute de quienes habitan” como dispone el 396 del Código Civil, y en una plaza de garaje no se habita.

Pero aún no siendo necesario el acuerdo de la Junta, el artículo 396 del Código Civil alude a los elementos comunes como aquellos necesarios “para el adecuado uso y disfrute de la propiedad privada”, y parece evidente que la piscina o cualquier otra instalación deportiva,

## **'El uso de la piscina por quienes no son propietarios de viviendas'**

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 23 de junio de 2019, domingo

---

recreativa, etc. sirven para mejor uso y disfrute de quien habita en el inmueble y no guardan relación con el disfrute de una plaza de aparcamiento donde no se habita, y que exclusivamente se destina al aparcamiento de vehículo.