

## Los elementos comunes

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, Administrador de fincas de Grupo Escosa. 1-12-2016

---

Dispone el Artículo 396 del Código Civil (redacción según disposición adicional única de la Ley 8/199 de 6 de abril 1999)

“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas, elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados, 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; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y de más instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y solo podrán ser enajenadas, gravadas y embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrían derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados”

Trataré a partir de la lectura de este importantísimo artículo del CC, aclarar algunas las dudas que a los propietarios les surgen en la vida comunitaria, y que son disipadas normalmente por el Administrador de Fincas de la comunidad, y es importante aclarar entre otros, algunos elementos comunes no definidos, cuando dispone: “**y cualquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles**”.

**Los buzones de correos:** Son elementos comunes, se encuentran fuera de la propiedad privativa de cada vivienda o local, y deben de ser atendidos, y repuestos, en su caso, por la

## Los elementos comunes

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, Administrador de fincas de Grupo Escosa. 1-12-2016

---

comunidad, ya que las obligaciones de los propietarios son las que constan en el Artículo 9.1 b) de la Ley de Propiedad Horizontal: “mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder” ahora bien, si es importante destacar que el caso de que se pueda probar que si en los daños ha habido culpa del propietario que tiene el uso, la comunidad podrá trasladar el arreglo o pago al propietario.

En la práctica profesional, todos los gastos de arreglos de los buzones son de cuenta de la comunidad, aunque en la mayoría de las comunidades tienen determinado que el cambio de cerradura es de cuenta del propietario que tiene la apertura y cierre de su buzón.

**Timbre de llamada:** Es un elemento común que aún dando servicio individual al propietarios, está fuera de la vivienda.

**Cuadro de contadores y conducciones de agua potable:** Las conducciones de agua potable, aunque sirvan individualmente a cada uno de los propietarios, es elemento común desde la batería de contadores hasta la entrada a la vivienda, ya que su trayecto recorre los elementos comunes y el propietario no tiene la obligación de hacer el mantenimiento y conservación.

**Fonoporta o videoportero:** La placa del portal o vídeo es elemento común, incluso las líneas de comunicación hasta la entrada privativa de la vivienda, no así el telefonillo y/o cámara del interior que es susceptible de individualizar.

**Cuarto de contadores eléctricos y líneas:** El cuadro de contadores y las líneas de conducción eléctrica hasta la entrada privativa de cada propiedad son elemento común.

En consecuencia, todos los elementos que están fuera de la propiedad privada son elementos comunes, aunque beneficie individualmente a un propietario.