

USO DE SALA COMUN EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

1.- Planteamiento de la cuestión.

Por la Jefe del Departamento Jurídico del Distrito de Moratalaz, se solicita informe en el que se indique, respecto de las salas de uso común o de reunión que pueden existir en los edificios, que uso pueden tener, si están sujetas a algún tipo de control municipal, como por ejemplo, el sometimiento a previa licencia, o si se les puede exigir la adopción de alguna medida tendente a eliminar posibles molestias a los vecinos.

2.- Consideraciones jurídicas.

Antes de efectuar cualquier consideración sobre la cuestión planteada, será necesario comprobar que efectivamente el espacio físico afectado tiene la condición de una sala de uso común por los propietarios, una zona comunitaria, lo cual debe de estar reflejado en la correspondiente licencia.

Las notas caracterizadoras de estos espacios, que únicamente existen en la categoría de vivienda colectiva, las encontramos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en concreto, en su artículo 7.3.4 apartado 2.e), en el que se establece que:

“....la titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá , como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal...”.

Esta última afirmación, obliga a traer a colación el artículo 396 del Código Civil, conforme al cual, dichos elementos comunes son objeto de una derecho de copropiedad que coexiste con un “derecho de propiedad separada”, expresión esta empleada por el propio Código Civil, respecto de los pisos o locales, o las partes del inmueble susceptibles de aprovechamiento independiente.

Esta peculiar forma de dominio cuenta con una regulación especial y específica, representada por la Ley Reguladora de la Propiedad Horizontal, Ley 49/1960, de 21 de julio, modificada por Ley 8/1999, de 6 de abril, junto con la que hay que tener en cuenta las previsiones mínimas contenidas en el Código Civil.

No obstante, la principal norma de funcionamiento a todos los niveles de esta forma de copropiedad, está representada por los Estatutos que las comunidades de propietarios deben aprobar, en los que se desciende al detalle a establecer las normas de convivencia entre todos los vecinos.

En esta línea es de destacar que el uso a que se destinen las posibles salas de uso común, así como las conductas o comportamientos autorizados o consentidos, corresponde fijarlos a los propios copropietarios en el seno de los respectivos Estatutos. Debiendo añadir que estos mismos Estatutos son los que deben contemplar la forma de proceder frente a los miembros de la comunidad que incumplan lo acordado por la misma, y que las posibles contiendas que entre los comuneros puedan surgir, son ajenas al Ayuntamiento correspondiendo su sustanciación y resolución a los Tribunales Ordinarios de Justicia, por ser cuestión de marcado carácter privado ajeno a cualquier competencia municipal.

El único control que puede efectuar el Ayuntamiento respecto de estas salas, es que efectivamente figuren en la respectiva licencia y que se cumpla la normativa que desde un punto de vista constructivo o de seguridad sea aplicable.