Opinión

EL USO PRIVATIVO DE LOS APROVECHAMIENTOS DOMÉSTICOS DE LA AZOTEA Y LA INSTALACIÓN DE ANTENAS DE TELEVISIÓN

La problemática relativa tanto a la naturaleza de los espacios destinados a azotea de los edificios como al uso y disfrute de la misma constituye materia recurrente en nuestros Juzgados y Tribunales. Así, partiendo de la consideración de la azotea como elemento común, el parámetro del uso y disfrute de la misma, bien sea por parte de todos los miembros de la comunidad o por alguno o algunos de los vecinos en exclusiva, genera múltiples controversias en función de los intereses en juego (ejecución de obras, tendederos, servicios comunes, antenas, etc...) habiéndose generado por tanto una variada casuística judicial.

En este contexto, hemos analizado diversas sentencias judiciales dictadas por las Audiencias Provinciales (la conocida jurisprudencia menor) en las que se examinan supuestos en los que el destino de la azotea tiene un papel relevante en la resolución judicial. Entre las mismas, nos topamos con sentencia en la que se examina un caso en el que los dos pisos destinados a viviendas del inmueble disponen del uso exclusivo y privativo de la azotea, motivo éste invocado por los propietarios de dichos pisos para negar la autorización al propietario de un local bajo de instalar una antena de televisión en la azotea para el servicio

de uno del referido local. La Audiencia, en este caso la de Santa Cruz de Tenerife, resuelve la cuestión realizando una magnífica exposición y fundamentación de diversos aspectos vinculados a este tipo de controversias.

En primer lugar, se realiza la clásica distinción entre las partes en las que un edificio se halla dividido en el régimen de propiedad horizontal, es decir, partes privativas y comunes. Las primeras, partes privativas de cada propietario, son aquellas que están constituidas por los espacios susceptibles de aprovechamiento independiente atribuidos a cada uno con carácter exclusivo. Por el contrario, las partes comunes, son aquellas necesarias para el adecuado uso y disfrute de las mismas, cuya propiedad se adscribe, como anejo inseparable, a la de aquéllas (arts. 396 del Código Civil).

Las partes comunes del edificio, a su vez, pueden clasificarse entre las que son comunes por naturaleza, que tendrán siempre esa condición, sin que puedan perderla por decisión o acuerdo alguno, entre las que se encuentran las anunciadas por el artículo citado del Código Civil, y las que lo son por destino o adscripción voluntaria al servicio común de todos o algunos de los elementos privativos, que pueden perder ese carácter si así se acuerda válidamente.

Así, la cubierta del edificio se encontraría entre las primeras, sin la cual no se concibe la posibilidad de que existan siquiera partes privativas, si bien, refiere la sentencia, este carácter naturalmente común resulta compatible con el hecho de que si está construida adecuadamente pueda prestar un uso complementario, distinto de su finalidad principal de cubrir la edificación, como puede ser del servir para tender ropa a secar, para solario o para otros fines domésticos que no impidan el principal, no existe obstáculo para que ese uso sea atribuido exclusivamente a alguno o algunos de los propietarios de espacios privativos, extremo éste que entendemos es un hecho exento de toda controversia en la práctica diaria de las comunidades.

En nuestro caso se contempla la azotea del edificio en cuyos bajos tiene la sociedad la propiedad de un local, azotea que constituye la cubierta del mismo, por lo que, según lo anteriormente expuesto, su propiedad pertenece en común al titular del local y a los de

18

las dos viviendas que ocupan las dos plantas superiores, sin que pueda perder esa condición de anejo inseparable a esas propiedades, por lo que la atribución que de la misma se hace en la escritura de división horizontal, por mitades indivisas, a los propietarios de las viviendas, ha de entenderse referida no al dominio sino a su uso para los aprovechamientos domésticos de que es susceptible y que la propia escritura menciona.

La cuestión que se plantea se centra en la negativa de los propietarios de las dos viviendas de la planta superior a que el propietario del local bajo instale en la azotea del edificio la correspondiente antena de televisión que conduzca la señal al local de su propiedad sito en planta baja, negativa que trae su causa en la invocación del título de uso y disfrute en exclusiva que ostentan sobre la azotea.

La sentencia resuelve la cuestión considerando que partiendo de las características del edificio y el carácter de su azotea es claro que el propietario del local tiene derecho a servirse de la misma para instalar una antena de TV haciéndolo de forma que no impida o menoscabe el uso exclusivo atribuido a las dos viviendas, e incluso podría hacerlo aunque no fuera partícipe en la propiedad de la azotea, de acuerdo con lo que dispone el Decreto de 18-10-1957 que recoge las exigencias de la realidad social originadas por los progresos de la técnica en materia de comunicaciones, y una vez instalada le asistirá también el derecho, accesorio del de instalación, de acceder hasta ella para efectuar las reparaciones que precise, si bien este derecho no se estima que requiera la dis-

posición permanente de una llave de la puerta que cierra la azotea, dada la poca frecuencia de su utilización y la conveniencia de que tengan conocimiento de cualquier entrada a la misma sus usuarios.

Por lo tanto, la Sala resuelve la cuestión en el sentido de conceder al propietario del inmueble el derecho a servirse de la azotea, elemento común, para llevar a cabo tanto la instalación de la antena de televisión como las labores de mantenimiento y conservación que sean necesarias, todo ello sin perjuicio del uso privativo o exclusivo que en virtud de la propia declaración de propiedad horizontal se concede a los propietarios de las dos viviendas superiores. El fundamento de dicha concesión, reside no sólo en el hecho de que el uso privativo del elemento común no menoscaba el derecho a que cualquier vecino a servirse del mismo para aquellas actividades que no limiten o menoscaben dicho uso privativo, sino que igualmente se ampara en la normativa existente que recoge las exigencias de la realidad social originadas por los progresos de la técnica en materia de comunicaciones.

Cabe finalmente destacar, que la estrategia procesal seguida por el propietario del local para obtener dicho pronunciamiento fue realizar un requerimiento previo a los propietarios de las viviendas para, a continuación, interponer una demanda de conciliación judicial. Ante la manifiesta oposición de los demandados, el comunero se vio obligado a interponer la demanda judicial, actuación ésta que motiva, con el correspondiente comentario, la expresa imposición de costas a los demandados.



Óscar Fernández León

Abogado especialista en Derecho Inmobiliario León & Olarte - Firma de Abogados