

¿El arrendador puede disfrutar de los elementos comunes?

En estas fechas se plantea a menudo la cuestión de los propietarios de inmuebles que arriendan a tercero los mismos y los derechos que respecto al uso y disfrute de los elementos comunes les quedan en la comunidad a los propietarios.

Es decir, que si pueden los arrendatarios y arrendadores de un inmueble disfrutar por igual y al mismo tiempo de los elementos comunes de la comunidad o si por el hecho de arrendarlo el propietario pierde el derecho de uso de los elementos comunes aun cuando estuviere pagando los gastos de comunidad según se pactó en contrato y es práctica habitual.

Nos ponemos, entre muchos supuestos, en el caso de que existieran, por ejemplo, elementos comunes que se disfrutan previa reserva (pistas de tenis, pádel, club social, etc.) y que el propietario y el arrendatario quisieran disfrutar de este elemento común.

La doctrina y jurisprudencia mayoritaria entienden que existe una afección entre uso del elemento común y uso de elemento privativo, de modo que quien tiene este último tiene el primero en la medida en que ese elemento o ese servicio le esté destinado o afecto.



Así pues, durante la duración de ese contrato el arrendatario tiene no solo el derecho de uso o disfrute del elemento privativo sino de todos sus elementos accesorios (STS 25 de junio de 1985 y de 7 de marzo de 1987) a fin de que se pueda destinar la cosa arrendada al uso pactado (STS 30 de mayo de 1994) y de tal uso queda privado el propietario quien entre sus obligaciones tiene la de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

El artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal resulta muy revelador, cuando enuncia que “cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad”.

A pesar de esta norma general, habrá que estar en su defecto a las condiciones reflejadas en el contrato de arrendamiento sobre el particular al amparo del art. 1255 CC, sobre todo de cara a los elementos comunes que no sean indispensables para el uso de la cosa arrendada, tales como por ejemplo las zonas de ocio. Lo que no puede hacerse en virtud de la libertad de pactos, es que tanto arrendador como arrendatario acuerden ese disfrute porque esa cláusula afectaría a la comunidad como tal o al resto de sus miembros, ya que obviamente limitaría las posibilidades de uso de los otros comuneros.

Por ello, mientras el piso o local permanezcan arrendados, salvo que los estatutos permitiesen lo contrario o en el contrato arrendaticio se estipulase que el arrendatario no podría hacer uso de las instalaciones comunitarias, el propietario del piso o local, no podrá ejercitar tal uso pues el mismo, en principio, tiene la finalidad de servir a los ocupantes de la vivienda.