

La responsabilidad civil de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal por los daños causados por el inadecuado mantenimiento de los elementos comunes

MIGUEL NAVARRO CASTRO

*Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad de Murcia*

SUMARIO: I. EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES COMO GENERADOR DE RESPONSABILIDAD. II. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD SI EL DAÑO NO ES DEBIDO AL INADECUADO MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO COMÚN. III. RESPONSABILIDAD POR DETE-RIOROS EN ELEMENTOS QUE SON AL MISMO TIEMPO COMUNES Y PRIVATIVOS O CUYO USO EXCLUSIVO ES PRI-VATIVO. IV. PLAZO DE PRESCRIPCIÓN PARA EXIGIR RES-ponsabilidad A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. V. BIBLIOGRAFÍA.

I. EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE CONSER-VACIÓN Y REPARACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES COMO GENERADOR DE RESPONSABILIDAD

En los frecuentes casos en los que una persona sufre daños, sean sobre su persona o sus bienes, encontrándose dentro de un edificio sometido al

régimen de propiedad horizontal, es preciso delimitar en qué supuestos va a responder la comunidad de propietarios de dichos daños y en qué otros no lo va a hacer, bien porque el responsable es un propietario individual o un tercero ajeno a la comunidad o porque nadie es responsable de los mismos. A la hora de dar respuesta a esta cuestión, el principal factor que puede provocar la atribución de la responsabilidad a la comunidad (aunque no el único, pues se puede hacer responsable a la comunidad también por otras circunstancias como, por ejemplo, la actuación de alguna persona que depende de la comunidad o que siga sus instrucciones) es que los daños estén ocasionados por un estado inadecuado de alguno de los elementos comunes del edificio.

La comunidad de propietarios está obligada a mantener los elementos comunes del inmueble en adecuadas condiciones de seguridad y habitabilidad. Según el artículo 10.1 a) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH) tienen carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios «los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación»¹.

Por tanto, si, como consecuencia del mal estado o inadecuado funcionamiento de los elementos comunes de una comunidad en régimen de propiedad horizontal, se produce un daño a alguno de los propietarios de dicha comunidad o a un tercero, la comunidad de propietario va a ser responsable de los daños y perjuicios producidos. Sobre esto no hay ninguna duda, por lo menos en los casos en los que pueda considerarse a la comunidad culpable de ese deterioro o mal funcionamiento. Las dificultades las podemos encontrar sobre todo a la hora de acreditar la relación de causalidad entre el mal estado de los elementos comunes y el daño

1. Para PRATS ALBENTOSA (2000:60) este no es un deber del propietario frente a los demás comuneros, ni debe confundirse con el que el artículo 9.1 b) le impone al propietario del elemento privativo de conservarlo, ni con el de realizar obras que pueden calificarse de conservación ordinaria o entretenimiento del edificio o sus elementos comunes, a que se refiere el artículo 20 c). Es un deber legal, propio del régimen jurídico de la propiedad del suelo, que vincula a los comuneros, en tanto que propietarios de una edificación objeto de propiedad horizontal, a mantenerla en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de forma que pueda ser utilizada para el destino que le sea propio y que, por tanto, les obliga a sufragar el coste de las obras que sean necesarias para su mantenimiento.

producido, así como a la hora de determinar la naturaleza común o privativa del elemento causante del daño, que puede implicar la atribución de la responsabilidad a la comunidad o a un propietario individual.

El hecho de que la comunidad de propietarios vaya a ser la responsable de los daños derivados del mal estado de un elemento común no quiere decir que los propietarios individuales no puedan ser también responsables a título individual en la medida en que hayan podido provocar con su actuación ese mal estado. Los propietarios no solo tienen el deber de contribuir, en la proporción a su cuota, en los gastos necesarios para la conservación de los elementos comunes, sino que también deben ser respetuosos con estos elementos. El artículo 9.1 g) recoge el deber de observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante estos de las infracciones cometidas y los daños causados y el artículo 9.1 a) la obligación de respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos².

Para determinar cuáles son los elementos comunes debemos acudir al artículo 396 del Código Civil. Los propietarios deben respetar esos elementos con independencia de que su uso sea general o privativo y de que se encuentren o no en su piso o local y lo mismo cabe decir en cuanto a su deber de contribuir al mantenimiento de los mismos. Además, el artículo 9.1 c) obliga a los propietarios a consentir las reparaciones que exija el servicio del inmueble, por lo que, si la razón del mal estado del elemento común es el entorpecimiento ocasionado por un propietario, podría ser este responsable de los daños producidos por dicho elemento.

La naturaleza del elemento cuya mala conservación ha ocasionado el daño no es el único factor a tener en cuenta a la hora de determinar la responsabilidad, también es fundamental la forma en la que esté atribuido el uso en el título constitutivo o los estatutos y la disponibilidad de los

2. Respecto a las obligaciones del artículo 9 se plantea la cuestión de si pueden vincular también al titular del disfrute y si responde el propietario de la conducta de este. Al respecto, RODRÍGUEZ-ROSADO (2011:261) considera que cabe que el titular del derecho al disfrute se obligue al cumplimiento de esas obligaciones, pero ello no liberará al propietario de su responsabilidad, que viene impuesta por la Ley. En cuanto a la eficacia de ese acuerdo, si el titular del disfrute lo es por un derecho de naturaleza personal, el acuerdo por el que este se obligue a cumplir estas prestaciones tendrá efecto puramente *inter partes*; la comunidad no podrá exigir de él el cumplimiento, sino solo del propietario. Si el disfrute proviene en cambio de un derecho real como el usufructo, el titular adquirirá una posición *erga omnes* y, por tanto, la comunidad podrá exigirle a él directamente el cumplimiento. Sin perjuicio de que el propietario siga directamente obligado.

propietarios. En el caso de elementos comunes sobre los que tiene el uso exclusivo uno de los propietarios, como veremos después, es el beneficiario el que tiene la obligación de cuidar el elemento común, por lo que tendrá que costear todas las obras de conservación que se deriven del uso ordinario de la cosa, mientras que sería la comunidad la que debe soportar el coste de las reparaciones extraordinarias³. En consecuencia, dependiendo de si la causa de los daños producidos es el inadecuado mantenimiento ordinario del elemento común o el no haber realizado reparaciones extraordinarias que eran necesarias, se podría hacer responsable al propietario beneficiario o a la comunidad.

La obligación de la comunidad no solo comprende la reparación de los daños producidos, sino también las obras necesarias en los elementos comunes para que esos daños no vuelvan a producirse en el futuro. Como indica la STS n° 1365/2007 3 enero 2007 (RJ 813) «la obligación de sostener y reparar los elementos comunes que corresponde a la comunidad no puede limitarse a una mera conservación de aquellos cuando presenten defectos que afecten a la estructura, estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad del edificio..., sino que comporta la realización de las obras pertinentes para superar los expresados defectos con arreglo a las técnicas constructivas en cada momento vigentes, con independencia de las acciones que pudieran proceder respecto de los agentes de la construcción para exigir responsabilidad por los daños materiales sufridos por el inmueble. Las únicas obras que no pueden exigirse por los propietarios son las que constituyan nuevas instalaciones, servicios o mejoras que no se requieran para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble según su naturaleza y características».

Los daños producidos por el deterioro en elementos comunes que ocasionan la responsabilidad pueden producirse en elementos privativos, en cuyo caso la comunidad responderá frente al propietario individual, aunque teniendo en cuenta que, en cuanto miembro de la comunidad, dicho propietario individual contribuiría proporcionalmente a su cuota en dicha responsabilidad. Problema distinto es que los daños que generen la responsabilidad sean a un elemento común, cuando el mismo sea provocado por alguno de los propietarios. En ese caso la comunidad estará legitimada para exigir responsabilidades a dicho propietario, aunque la jurisprudencia también ha considerado legitimado a un propietario a título individual para entablar acción contra otro propietario por los daños causados en un elemento común (SSTS n° 253/1992 18 marzo 1992

3. STS n° 127/1993 17 febrero 1993 (RJ 1239).

(RJ 2203) y nº 46/1995 31 enero 1995 (RJ 292)). Además, esta posibilidad no estaría condicionada a la inactividad del Presidente, pero la acción no se ejercería en beneficio de la comunidad, sino en el propio, aunque pueda repercutir en beneficio común.

Aunque, en principio, la responsable es la comunidad de propietarios, la jurisprudencia en ocasiones ha hecho responsable solo a un grupo de propietarios que se habían organizado con un funcionamiento independiente en el título constitutivo, como subcomunidad o como portal con funcionamiento autónomo. Según la STS nº 1365/2007 3 enero 2007 (RJ 813) «Como se desprende de la STS nº 681/1999 21 julio 1999 (RJ 5961)... en doctrina también seguida por las SSTs nº 749/1993 19 julio 1993 (RJ 6160), nº 856/1993 17 septiembre 1993 (RJ 6643), nº 869/1994 4 octubre 1994 (RJ 7449), nº 1107/1995 18 diciembre 1995 (RJ 1997, 6364) y nº 707/1999 28 julio 1999 (RJ 6102), de acuerdo con la jurisprudencia de esta Sala cabe admitir el funcionamiento independiente de las subcomunidades en el seno de una comunidad en régimen de propiedad horizontal cuando se halla expresamente previsto en el título constitutivo».

Incluso aunque no constaba el funcionamiento independiente en el título constitutivo, la STS nº 1071/2007 22 octubre 2007 (RJ 8634) hace responsable a un grupo de propietarios en función de ejercicio del control de facto del elemento en que se produjo el siniestro productor del daño. Según esta sentencia «Nada impide... que se impute la responsabilidad a uno de los propietarios o a un grupo de ellos. Y más cuando tal responsabilidad no se atribuye por razón de la titularidad misma, sino que este dato se utiliza como factor de determinación del sujeto, o de los sujetos que, por tener las facultades de control, han de sufrir las consecuencias de un ejercicio negligente o descuidado de tales facultades... La jurisprudencia, en sentido amplio, ciertamente, no ha reconocido la existencia de una Comunidad separada, salvo que se haya reconocido en el título constitutivo, con los requisitos de modificación, en su caso (RDGRN 15 noviembre 1994 [RJ 1994, 8897]...), pero no se requiere tal reconocimiento para imputar la responsabilidad a un grupo o sector de los copropietarios cuando, como es el caso, se trata de una responsabilidad susceptible de individualización... Por otra parte, el criterio que aquí se sustenta sobre la posibilidad de imputar responsabilidad sólo a un grupo de copropietarios, en función de la determinación de quiénes tenían y ejercían el control de facto del elemento en que se produjo el siniestro productor de los daños, parece coherente con el establecido en la Sentencia de esta Sala nº 1365/2007 3 enero 2007 (RJ 813), en la que se examina un supuesto en el que —dice la sentencia— “se ha impuesto una situación de hecho en la que cada portal opera de forma autónoma, y en el acuerdo de constitución de

la comunidad interesada no constan precisiones que lleven a sostener la existencia de necesarias relaciones con la otra subcomunidad"».

II. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD SI EL DAÑO NO ES DEBIDO AL INADECUADO MANTENIMIENTO DEL ELEMENTO COMÚN

Por supuesto, tiene que existir una relación de causalidad entre el mal estado del elemento común y los daños producidos, no existiendo responsabilidad si el daño es ajeno a las obligaciones comunitarias incumplidas. La STS n° 587/2002 6 junio 2002 (RJ 4979), en un caso en que una señora había sufrido una caída por resbalar en el suelo de la escalera, sin que se probara el mal estado del mismo, considera que «la comunidad de propietarios no tiene por qué soportar una responsabilidad objetiva, debiendo responder sistemáticamente de cualquier siniestro o lesión que se produzca en sus dependencias, sino que debe analizarse, a la luz de la prueba practicada, las circunstancias concretas que constituyen los elementos de imputación de responsabilidad. Ya la tendencia objetivadora que apunta en la jurisprudencia... solo resulta aplicable cuando el daño acaece en el marco de una actividad generadora de riesgo para la indemnidad de terceros, actividad que, desde luego, no se da sin más en una comunidad de vecinos».⁴

Si el daño es provocado por el mal estado de un elemento común, la comunidad va a responder aunque también haya intervenido un tercero en la producción del daño, sea un propietario individual o un tercero ajeno a la comunidad. Sería el caso de la STS n° 993/2001 25 octubre 2001 (RJ 8670), en el que una comunidad conocía el mal estado del ascensor y no lo dejó fuera de servicio, haciendo el Tribunal corresponsables solidarios a la comunidad y la empresa de mantenimiento, pues entiende que «se ha advertido en la empresa una conducta omisiva que se estima, por la sentencia de instancia y por esta Sala, que es causa adecuada del daño, pues sabiendo la existencia del mal estado del ascensor, no pusieron remedio por la falta de la orden de encargo por la Comunidad y, lo que es determinante del nexo causal, no paralizaron el uso del ascensor que podía causar,

4. RUDA GONZÁLEZ, comentando esta sentencia (2002:1076), indica que la sentencia considera que la comunidad no responde por el simple hecho de que en las inmediaciones de la misma se produzca una caída, dado que no ha generado una actividad de riesgo, pero se pregunta si, además de este argumento formal, existe una razón de fondo que explique su desviación con respecto al criterio, hoy generalizado, de la inversión de la carga de la prueba de la culpa, apuntando que posiblemente esa razón material puede encontrarse en el dato de que, en este caso concreto, la víctima no consiguió probar la causalidad.

como efectivamente lo causó, graves daños. Ciertamente, hubo concausas, pero no puede pensarse que la conducta de la empresa de mantenimiento del ascensor fuera de menor entidad que la de la Comunidad»⁵.

Si es un propietario individual el que con su actuación causa daños en las instalaciones generales y otros elementos comunes⁶, será él y no la comunidad el que responda tanto respecto de los daños que sufran dichos elementos comunes como por los daños producidos a terceros por el deterioro en los elementos. En consecuencia, si la responsable del mal estado de los elementos comunes es la comunidad por su inadecuado mantenimiento, será esta la responsable, mientras que, si la razón del mal estado del elemento común es la actuación de algún propietario, será este el responsable de los daños producidos. Ahora bien, hay que tener en cuenta que si no se tiene constancia de quién ha sido el responsable del mal estado de los elementos comunes, será la comunidad la que responda en todo caso, en cuanto responsable última de la conservación de dichos elementos.

Al mal estado del elemento común el Tribunal Supremo ha asimilado el fallo en dicho elemento derivado de una mala construcción. Tal sería el caso de la STS nº 529/2018 26 septiembre 2018 (RJ 4229), para la que la ejecución deficiente de un elemento común (forjado) ha producido desperfectos en un elemento privativo y es la comunidad la que deberá hacerle frente, de tal forma que las fisuras y grietas de la vivienda de la demandante se habrán de reparar por la Comunidad de Propietarios⁷. Ello, con independencia de que, dependiendo de la fecha en que se descubran esos

5. GÓMEZ LIGÜERRE (2002:374), comentando esta sentencia, resalta que comunidad y empresa de mantenimiento obviaron sus deberes. Aunque la comunidad conocía el mal estado del ascensor no interrumpió el servicio y la compañía encargada del mantenimiento, aunque comunicó oportunamente a la propietaria del ascensor los defectos de su funcionamiento, no hizo nada por interrumpir el servicio. A ninguno de los dos le sirvió aducir en el proceso la culpa del otro: quien controla una fuente de peligro debe prever la negligencia ajena. Ambos responden, así, por lo que no hicieron y deberían haber hecho.

6. Para ZURILLA CARIÑANA (2014), la actual redacción del artículo 9.1 a) resulta redundante, pues habría bastado la referencia a los elementos comunes, sin mención expresa de las instalaciones generales, dado que estas, hasta la entrada en el correspondiente departamento privativo, tiene la consideración de elementos comunes (*cfr.*, artículo 396 del Código Civil).

7. Los daños en elementos privativos (grietas en el suelo y en el techo) se deben según la sentencia a la falta de mallazo en los forjados, que es una especie de retícula metálica que se pone sobre el hormigón para evitar la fisuración de este por retroacción, cambios de temperaturas...). Y las fisuras no afectan a la estructura, como se deduce del informe pericial, también es evidente que las fisuras y grietas de la vivienda de la demandante traen causa de una ausencia de mallazo en el forjado.

defectos constructivos, el propietario o la comunidad pudieran entablar una acción contra el constructor u otros agentes de la edificación si se dan los presupuestos de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Sin embargo, no parece ser este el criterio seguido por la STS nº 689/2006 3 julio 2006 (RJ 3984). En la sentencia que se recurre, se declara la responsabilidad por muerte del portero de la finca basándose en la defectuosa ventilación del cuarto en que se ubicaban las calderas, así como en la inexistencia de un sistema de alarmas para detectar la presencia de monóxido de carbono producido por una defectuosa combustión de carbón utilizado. Ante ello, el Tribunal Supremo considera que «tales defectos no son imputables a la Comunidad de Propietarios codemandada que en ningún momento ha alterado la configuración del cuarto de calderas tal y como fue proyectado y construido en su momento; otro tanto, cabe decir de la inexistencia de un sistema de alarmas para detectar la presencia de monóxido de carbono, teniendo en cuenta que la Comunidad tenía concertado el servicio de mantenimiento de las calderas... No puede imputarse, por tanto, a la Comunidad demandada una conducta imprudente o negligente en el mantenimiento y conservación del edificio y sus instalaciones que sea causante del evento dañoso producido». Si se siguiera la línea argumental de la sentencia anterior y partiendo de la idea de que el daño se ha producido por un inadecuado diseño y construcción de un elemento común, debería haber hecho responsable a la comunidad. No obstante, seguramente habrá tenido un peso importante en la decisión la existencia de una empresa de mantenimiento de la caldera que, entre otras cosas, debería haber advertido de las deficiencias de la sala de calderas, cosa que no hizo.

En otras sentencias anteriores a la Ley de Edificación también ha mantenido el Tribunal Supremo el criterio de hacer responsable a la comunidad de propietarios en el caso de daños por ruina parcial o total del edificio, pero solo para el caso de que ya hubiese transcurrido el plazo de responsabilidad decenal del artículo 1591 del Código Civil. Así, en la STS nº 681/1991 7 octubre 1991 (RJ 6891) se afirma que «El artículo 1907 del Código Civil que los recurrentes denunciaron infringido, contiene una regla genérica de responsabilidad, en los casos de ruina total o parcial de los edificios. Y cuando la causa de tal anomalía procede de la ausencia de las reparaciones necesarias, en concordancia a los preceptos 389 y 391 de dicho Código, sin hacer olvido al momento histórico de su redacción, dicho Código está refiriendo situaciones con marcado sentido de responsabilidad subjetiva por culpa de los propietarios, de la que cabría eximirse si concurren pruebas cumplidas de observancia de la diligencia debida; concurrencia de caso fortuito o que el daño ocasionado derivase de vicios constructivos, también convenientemente adverados,

en cuyo caso y dentro del período de los diez años, la responsabilidad se desplazaría al Arquitecto director de la obra o, en su caso, al constructor de la misma (artículo 1909 del Código Civil)... al haber sobrevenido la ruina de la cornisa de referencia, fuera del período decenal, al tratarse de un edificio con una antigüedad constructiva superior a los treinta años, la responsabilidad consecuente, queda concretada a los propietarios del mismo». En la misma línea, la STS n° 631/1990 31 octubre 1990 (RJ 8276), en la que se producen desprendimientos de fachada que causan daños a terceros, afirma que no es aplicable el artículo 1907 si la ruina del edificio se produce, «no por falta de reparaciones necesarias, sino por los defectos de construcción a que se refiere su inmediato artículo 1909 y el básico artículo 1591». Hay que tener en cuenta que, con la legislación actual, y dado el breve plazo por el que responden los agentes de la edificación cuando no estemos ante daños estructurales, las comunidades de propietarios van a terminar respondiendo conforme a este criterio por daños provocados por defectos constructivos en los elementos comunes que difícilmente se podrían imputar a su negligencia en el mantenimiento de los mismos. Por otro lado, también es cierto que en otras sentencias el Tribunal Supremo pone el acento en la culpa de la comunidad como concurrente con los defectos constructivos. Así, la STS n° 727/1989 16 octubre 1989 (RJ 6922), para la que «... si dicha Comunidad era consciente de la defectuosa construcción debió ejercitar las pertinentes acciones contra aquél no pudiendo escudarse en dichos defectos pues su obligación es la de repararlos o exigir que los corrijan los posibles responsables y su inacción ha de llevar consigo la responsabilidad por los daños causados en base del art. 1907 del Código Civil. Concurren pues los requisitos que la doctrina de esta Sala establece para el nacimiento y exigibilidad de la llamada responsabilidad extracontractual, dado que, además, en casos como el presente en que el daño cuya indemnización se reclamó deriva bien de la defectuosa construcción de los desagües y canalizaciones de un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, bien de su inadecuado mantenimiento en estado de servir para los fines a que está destinado, la obligación de reclamar contra quien hizo la defectuosa instalación o la de responder por su defectuosa conservación corresponde a la propia Comunidad y no a cada uno de sus propietarios singulares, cuya única obligación es dar cuenta a quien corresponda (Presidente, Administrador) del evento a corregir o reparar, cosa que aquí se realizó sin que la Comunidad resolviese nada acerca de ello»⁸.

8. Para MARTÍNEZ VELENCOSO (2005), en el caso de que, debido a defectos constructivos en los elementos comunes del edificio en régimen de propiedad horizontal se causen daños en elementos privativos, podríamos plantearnos si sería aplicable el art. 1907 del Código Civil a la Comunidad de Propietarios, en cuanto propietaria, para hacerle

Aunque el hecho dañoso se produzca en un espacio común de la comunidad, si la causa del daño no es el mal estado de los elementos comunes, sino una causa externa a ellos, la comunidad no sería responsable. Así, la STS nº 1269/1993 29 diciembre 1993 (RJ 10159), en un caso en el que los daños son causados por la obstrucción de una tubería de desagüe de aguas residuales correspondiente a una parte de edificio por una toalla cuyo origen se desconoce, considera que la comunidad no es responsable «porque tras el taponamiento de la tubería están los usuarios o no usuarios de la parte del edificio por la que aquella desagua, y no cabe generalizar la supuesta, que no probada, imprudencia a todos los comuneros. Los propietarios no pueden prever los daños cuya causa no está en la falta de cuidado de un elemento común, sino en el mal uso que persona desconocida hizo y a la que como única responsable puede demandar»⁹. En la misma línea, en la STS nº 769/2003 17 julio 2003 (RJ 4783) en un caso en que una persona sufrió lesiones al resbalar por haber en el suelo del portal una sustancia resbaladiza, exime de responsabilidad a la comunidad al entender que no había ninguna relación entre la existencia de la sustancia y cualquier actuación de una persona que actuara por cuenta de la comunidad: «De ahí que no pueda discutirse las circunstancias que han concurrido en el hecho de autos que la sentencia impugnada acredita con toda claridad: es decir, que la caída ocurrió a primeras horas de la mañana, que la limpieza del vestíbulo se verificaba al mediodía, y que no existe prueba alguna de cómo y por quién se produjo la mancha, ni ha sido posible conocer de qué sustancia se componía. En relación al artículo 1902 del Código Civil invocado, la evolución de la jurisprudencia que da soluciones prácticas percibidas en los fallos y que denuncian una evidente tendencia tuitiva en favor de las víctimas, no puede alcanzar al abandono teórico de la doctrina de la culpa, considerando a ésta elemento justificativo de la responsabilidad civil, al menos en los supuestos puros de responsabilidad por actos propios. Todo lo cual determina que esta exigencia no está comprobada, como razonablemente indica la sentencia recurrida,

responder de esos daños..., en estos casos la jurisprudencia aplica preferentemente el régimen general del artículo 1902 del Código Civil frente a la responsabilidad por ruina del propietario del artículo 1907 del Código Civil, máxime cuando estos daños tienen su origen en defectos de construcción de los elementos comunes y no en la falta de las reparaciones necesarias.

9. En la misma línea, la STS nº 218/2007 19 febrero 2007 (RJ 1896) exime a la comunidad de responsabilidad por una caída porque no intervino ningún género de culpa o negligencia por parte de la demandada, «sino que la expresada caída integra un acaecimiento casual y fortuito producido al margen de las obligaciones comunitariamente incumplidas al no darse cuenta la mujer que sufrió el accidente de la existencia de un escalón mínimamente roto y plenamente visible, por no ir atenta y conocerlo perfectamente».

y sin que casacionalmente pueda ser conseguida. En relación al artículo 1903 del Código Civil, no existe prueba ni indicio alguno de que la colocación de un producto resbaladizo y deslizante en el portal de la comunidad se hiciera por persona dependiente o por cuenta de la última; de ahí que no puede invocarse tal precepto; sin que tampoco se pueda admitir que la desgraciada colocación pertenezca al ámbito de actividades propias del funcionamiento de la comunidad».

También se puede citar en esta línea jurisprudencial la STS nº 689/2006 3 julio 2006 (RJ 3984), ya mencionada anteriormente, en la que se afirma: «No acepta esta Sala que en el caso concreto enjuiciado sea aplicable la doctrina de la responsabilidad por riesgo, ya que es evidente que la Comunidad de Propietarios codemandada no realiza ninguna actividad industrial creadora de riesgo, independientemente de la peligrosidad que pueda comportar el uso de determinados elementos comunes, como pueden ser los ascensores o, en este caso, las calderas de calefacción».

III. RESPONSABILIDAD POR DETERIOROS EN ELEMENTOS QUE SON AL MISMO TIEMPO COMUNES Y PRIVATIVOS O CUYO USO EXCLUSIVO ES PRIVATIVO

En muchas ocasiones resulta difícil determinar si un determinado elemento es privativo o común, teniendo en cuenta que dentro del propio espacio físico de los pisos o locales privativos se insertan elementos comunes, por lo que la ubicación no es un criterio que sea concluyente para la determinación de su carácter. Esto puede ocasionar que lo que se ponga en discusión es si la responsabilidad por los daños causados por un elemento del inmueble mal conservado corresponde a un propietario individual o a la comunidad de propietarios.

El caso que más problemas ha presentado en este sentido en la práctica es el de las terrazas. La primera cuestión que suele plantear dificultades es la de determinar si estamos ante un elemento común, individual o de titularidad conjunta. En realidad, tanto doctrina como jurisprudencia admiten que se pueden dar las tres posibilidades¹⁰. En muchas ocasiones, la atribución como común resulta clara, cuando presta servicio a la generalidad de los propietarios, es accesible a todos o varios de ellos o así aparece reflejado en el título de propiedad horizontal. Sin embargo, cuando el acceso a la terraza solo lo tiene uno de los propietarios, podemos encontrarnos ante un elemento privativo, circunstancia que suele darse en las terrazas a nivel que están integradas en un piso a través del

10. BARCELÓ DOMENENCH (2015).

cual se accede a ellas, aunque también puede darse en terrazas que estando por encima del piso, solo tienen acceso a través del mismo; o ante un elemento común de uso exclusivo, lo que suele darse, por ejemplo, en las terrazas de patios interiores en las que solo se da acceso a los propietarios de la primera planta. Esa diversidad de situaciones requiere determinar en cada caso quién es el responsable del mantenimiento de la terraza, pues de ello resultará quién debe responder por los daños ocasionados por su inadecuado mantenimiento, que en la gran mayoría de los casos se van a manifestar en forma de filtraciones de agua que van a provocar el deterioro de otros elementos, privados o comunes, del edificio¹¹.

En el caso de elementos comunes de uso privativo, el criterio que ha seguido la jurisprudencia para la distribución de responsabilidades es considerar que las reparaciones ordinarias debían ser realizadas por el titular del uso, mientras que las extraordinarias correspondían a la comunidad, entendiendo que son reparaciones ordinarias las que derivan del mero uso del elemento, como, por ejemplo, la rotura de una baldosa, mientras que las extraordinarias serían aquellas que irían más allá de la mera conservación cotidiana, como, por ejemplo, la necesidad de renovar la impermeabilización de la terraza. Frente a este criterio, BARCELÓ DOMENECH¹² considera preferible aplicar un criterio que prescinda de la distinción basada en el carácter de la reparación y atienda al punto de vista arquitectónico, es decir, teniendo en cuenta si el daño se encuentra en la estructura de separación entre la terraza y los pisos inferiores o si el desperfecto está en la superficie de la terraza. Esta opinión tiene el acierto en poner de relieve que la terraza tiene también la función de cubierta y en cuanto tal forma parte de la estructura del edificio, por lo que todas las reparaciones que estén relacionadas con instalaciones que no se hallen al servicio exclusivo de la titular de la terraza, como puede ser la estructura, el armazón, la impermeabilidad, etc., deberían correr por cuenta de la comunidad.

Esta idea está presente en la STS nº 412/2012 18 junio 2012 (RJ 9318): «Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se componen por elementos comunes y privativos. Dentro de los denominados elementos comunes, algunos tienen tal consideración por su propia naturaleza y otros por destino. La diferencia estriba en que los primeros no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el edificio,

11. Un estudio de la amplia jurisprudencia existente al respecto puede verse en BARCELÓ DOMENECH (2011:1869 y ss.).

12. BARCELÓ DOMENECH (2015).

mientras que los denominados elementos comunes por destino, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, podrían ser objeto de desafectación, pero ello no significa que la parte de ellas que configura la cubierta y el forjado del edificio, que son elementos comunes por naturaleza, pueda convertirse en elemento de naturaleza privativa (STS nº 265/2011 8 abril 2011, (RJ 3156)). De forma clara se manifiesta también al respecto la STS nº 273/2013 24 abril 2013 (RJ 3497): «Ciertamente, la sentencia recurrida confunde la terraza con un elemento común de impermeabilización, como es la cubierta del inmueble. No son las terrazas el elemento necesitado de reparación, ni causante de las humedades, ni era, en definitiva, el objeto de controversia. Las terrazas de los edificios constituidos en el régimen de propiedad horizontal donde se sitúan las cámaras de aire, debajo del tejado y encima del techo, con objeto de aislar del frío y del calor y que resulta ser uno de los elementos esenciales de la comunidad de propietarios tal como los cimientos o la fachada del edificio por ser el elemento común que limita el edificio por la parte superior. La cubierta del edificio no puede perder su naturaleza de elemento común debido a la función que cumple en el ámbito de la propiedad horizontal, y ello pese a que la terraza situada en la última planta del edificio, se configure como privativa (SSTS nº 127/1993 17 febrero 1993 (RJ 1239), nº 265/2011 8 abril 2011 (RJ 3156), nº 402/2012 18 junio 2012 (RJ 9318), entre otras)... el hecho de que los daños que se causaron se deban al mal estado de la tela asfáltica, que asegura la impermeabilización del edificio, y que esta se encuentre situada bajo el suelo de la terraza que sirve de cubierta del edificio, determina su naturaleza común al ser uno de los elementos esenciales de la comunidad de propietarios». El mismo criterio es seguido por la STS nº 755/2015 30 diciembre 2015 (RJ 2016, 197).

Este criterio arquitectónico nos sirve para determinar la naturaleza del elemento que es necesario reparar y, además, es aplicable cualquiera que sea el régimen jurídico de la terraza, pues incluso en el caso de las terrazas privativas, la parte de la misma que constituya su estructura o impermeabilizado debe ser considerada elemento común¹³. Como dice la STS nº 127/1993 17 febrero 1993 (RJ 1239), «si la reparación afecta no sólo a la

13. Por eso, no comparto la afirmación de LÓPEZ FRÍAS (2001) de que, si el título constitutivo o los Estatutos han atribuido carácter privativo a la terraza del ático, no hay problema en afirmar la obligación de pago por parte del titular del elemento privativo, ya que así se ha calificado. A pesar de esta calificación, sigue siendo necesario analizar que parte de la terraza es la que ha causado el daño y cuál es el motivo de que esa parte sea la causante, igual que cuando un propietario de un piso comprueba que le cae el agua del piso de arriba no puede, sin más, atribuir la responsabilidad al propietario de ese piso, sino que es necesario comprobar si dicha agua no procede de

sustitución del pavimento superficial, sino a la de la tela asfáltica subyacente y al saneamiento de toda la obra gruesa hasta el techo de los pisos inferiores ... aunque la superficie de la terraza, en tanto que espacio aprovechable la disfruten sólo los propietarios que pueden acceder a ella, en cambio en su función estructural, de elementos de cubrición del edificio es claro que la terraza-cubierta actúa en beneficio común y defiende del agua de lluvia a los que están debajo...».

Frente a este criterio jurisprudencial, una cierta nota discordante la podemos encontrar en la STS nº 340/2018 7 junio 2018 (RJ 2403) que considera que el hecho de que exista una regla especial en los estatutos sobre la propiedad y el régimen de la cubierta de la terraza, atribuyendo el carácter de privativo a ese elemento y la atribución de la reparación a los dueños, hace que no sea aplicable el artículo 396 del Código Civil, por cuanto en su párrafo último se dispone que rige la voluntad de los interesados, en este caso manifestada en los estatutos de la comunidad. De todas formas, posiblemente sea un elemento significativo en la adopción de este criterio que se trataba de terrazas de los locales, que solo prestaban servicio de cubierta a esos locales, cuyos propietarios eran los únicos que podían acceder a las mismas. Eso, unido a esa disposición estatutaria, que no se limita a darla a las terrazas el carácter de privativas, sino que específicamente les atribuye la obligación de repararlas a sus propietarios, hace que el tribunal se decante por asignar la obligación de la reparación a los titulares de los locales. Si se hubiera tratado de terrazas privativas cuya función de cubierta se hubiera proyectado sobre otros propietarios distintos al de la terraza, es posible que el criterio jurisprudencial hubiera sido otro y no hubiera bastado la mera disposición estatutaria.

En cualquier caso, siendo, como se ha visto, fundamental, no debemos olvidar que la naturaleza del elemento deteriorado no es el único factor que debemos tener en cuenta a la hora de determinar las responsabilidades derivadas de los daños ocasionados por el mal estado de ese elemento, sino que es preciso examinar también las causas del deterioro, pues si es debido simplemente a una mala conservación, la responsabilidad será claramente del titular del elemento, pero en un caso como este en el que, aunque la titularidad sea en parte de un propietario y en parte de la comunidad, el uso, sin embargo, corresponde en exclusividad al propietario de la terraza, la forma en que es usada puede influir decisivamente en el estado de conservación, por lo que si el deterioro se debe a un mal uso de la terraza que haya podido afectar a esa parte de elemento común

alguna de la bajantes que se encuentran dentro del espacio físico de ese piso, pero que son elementos comunes.

de la misma, como, por ejemplo, si no se han repuesto adecuadamente las baldosas rotas o se han instalado elementos en la terraza que han afectado a la impermeabilización, el responsable sería el propietario, que no estaría cumpliendo con su obligación de respetar las instalaciones comunes (artículo 9.1 a) LPH, que precisamente hace la salvedad de que es indiferente respecto a esta obligación que el uso del elemento común sea general o privativo o esté incluido o no dentro de su piso o local) o la de mantener en buen estado los elementos privativos (artículo 9.1 b) LPH)¹⁴.

Esta dificultad en la individualización de las responsabilidades ha llevado en varias ocasiones a las Audiencias a condenar al mismo tiempo a la comunidad y a algún propietario individual. Es el caso, por ejemplo, de la SAP Vizcaya 12 junio 1997 (AC 1997, 1290), que entiende que ni el propietario ni la comunidad habían cumplido las obligaciones de conservación y mantenimiento, lo que ocasionó daños en un local, o la SAP Vizcaya 12 julio 2001 (AC 2001, 1467) que distribuye el coste de la reparación de unas humedades procedentes del mal estado de unas tuberías en un 50% entre la comunidad y el propietario del piso dañado. En este caso, la sentencia determina el grado de participación de cada uno de los responsables. Sin embargo, si dicha determinación no pudiera realizarse, conforme a los criterios generales, cabría considerar como responsables solidarios a la comunidad y al copropietario. En este sentido, podemos citar la SAP Asturias 17 noviembre 2003 (JUR 2003, 277682), que considera responsable solidario al titular de la terraza, aunque con un fundamento criticable, pues reconoce que las filtraciones causantes del daño obedecen a la caducidad de la tela asfáltica, al deterioro del peto de la fachada o al forjado de la terraza, todos ellos elementos comunes cuyo mantenimiento corresponde exclusivamente a la Comunidad de Propietarios. Para que verdaderamente estuviera justificada la solidaridad, deberían existir otras posibles causas que hubiesen podido ocasionar, o al menos coadyuvar, a la producción del daño y que pudieran ser responsabilidad del propietario, como realización de reformas o colocación de instalaciones que hubiesen podido contribuir al deterioro de los elementos comunes, etc.

14. Como dice LARA GÓMEZ (2012:38), «una vez que tenemos clara la titularidad y el uso del elemento, hay que decir que ninguno de estos dos factores va a ser determinante para la atribución de responsabilidad, de forma que la Comunidad de Propietarios puede ser responsable de daños derivados de elementos descritos en el título como privativos y un copropietario de aquellos que tienen su origen en un elemento común. Porque lo que determina dicha responsabilidad en el ámbito de la Ley de Propiedad Horizontal es el incumplimiento de las obligaciones que dicha norma atribuye a cada uno de los que conforman este régimen especial de propiedad, recogidas en los artículos 9 y 10».

IV. PLAZO DE PRESCRIPCIÓN PARA EXIGIR RESPONSABILIDAD A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Existe una larga discrepancia jurisprudencial sobre el plazo de prescripción para exigir responsabilidad a la comunidad de propietarios. En realidad, la controversia se encuentra en la calificación de esa responsabilidad como contractual o extracontractual, pues precisamente su clasificación como uno u otro tipo de responsabilidad es el que va a fundamentar la aplicación de uno u otro plazo.

Para un sector de la jurisprudencia, esta responsabilidad puede derivar del incumplimiento de las obligaciones legales de la comunidad respecto al adecuado mantenimiento de los elementos comunes. Al respecto, el artículo 10.1 a) recoge la obligación de todos los propietarios de contribuir a los trabajos y las obras necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes. Al fundamentar la responsabilidad en el incumplimiento de una obligación legal, no nos encontraríamos en el ámbito de una responsabilidad extracontractual, sino en la relación jurídica existente por el hecho de pertenecer a la comunidad de propietarios, generadora de una serie de derechos y obligaciones, aunque este fundamento solo podría aplicarse a aquellos casos en los que los daños se causaran a elementos privativos de los propietarios de la comunidad, no a terceros ajenos a la misma, respecto de los que no existiría ese entramado de derechos y obligaciones que surgen entre la comunidad y los propietarios.

Hay, sin embargo, otro importante número de sentencias que encuadran a la responsabilidad derivada de los daños producidos por los elementos comunes de la comunidad de propietarios dentro de la responsabilidad extracontractual, aunque los perjudicados sean los miembros de la comunidad, fundamentando dicha responsabilidad en el artículo 1902 del Código Civil.

Esta disparidad de criterios ha tenido su reflejo durante muchos años a la hora de determinar el plazo de prescripción de estas acciones de responsabilidad, estando divididas las sentencias de las Audiencias Provinciales entre las que consideraban que nos encontramos ante un caso de responsabilidad extracontractual, por lo que el plazo de prescripción debe ser el de 1 año del artículo 1968. 2º del Código Civil y las que entendían que el plazo es el general previsto en el artículo 1964 para el caso de las acciones personales que no tienen señalado un plazo específico, es decir, en la actualidad el de 5 años.

El Tribunal Supremo, consciente de esta discrepancia, se ha terminado pronunciando finalmente al respecto en la STS nº 491/2018 14

septiembre 2018 (RJ 5139). Para el Tribunal, «la cuestión jurídica controvertida radica en determinar si la reparación de los daños causados por el incumplimiento del deber de conservación que impone el artículo 10.1 LPH a la comunidad de propietarios está sujeta al plazo de prescripción de un año –por tratarse de un supuesto de responsabilidad extracontractual– o al plazo general de quince años –actualmente cinco años– por tratarse de una acción personal sin plazo especial de prescripción sujeta a lo dispuesto por el artículo 1964 Código Civil. La tesis que sostiene la sentencia recurrida es que la exigencia de cumplimiento de la obligación de conservación del artículo 10.1 LPH está sujeta al plazo general de las acciones personales y, sin embargo, la de exigencia de indemnización de los daños y perjuicios causados por dicho incumplimiento lo está al plazo de prescripción de un año propio de la responsabilidad extracontractual».

El Tribunal Supremo se inclina por considerar que el plazo aplicable es el de 5 años, argumentando que «Para resolver la cuestión controvertida es necesario tener en cuenta que la acción de reclamación de indemnización de daños y perjuicios causados parte de la afirmación, no discutida, de que los daños y perjuicios que se dicen producidos nacen precisamente del incumplimiento de una obligación legal que a las comunidades de propietarios impone el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal en el sentido de llevar a cabo las obras que resulten necesarias para el mantenimiento y conservación de los elementos comunes, de modo que no causen daño alguno a otros bienes comunes o a los privativos. Se trata de una obligación legal, en el sentido a que se refiere el artículo 1089 del Código Civil, que no resulta asimilable a las derivadas de actos u omisiones ilícitas, que comprenden un ámbito distinto y a las que resulta de aplicación el plazo de prescripción anual del artículo 1968-2.º. No cabe disociar el plazo de prescripción para exigir el cumplimiento de las obligaciones legales del correspondiente a la acción para exigir las consecuencias dañosas de dicho incumplimiento».

Ahora bien, el fundamento para justificar la aplicación del plazo de 5 años, el de ser daños ocasionados por el incumplimiento de obligaciones legales de los copropietarios y de la comunidad, sería aplicables si las acciones se entablen entre propietarios y la comunidad o entre copropietarios entre sí, pero no cuando el que reclama sea un tercero ajeno a las relaciones vecinales¹⁵, pues frente a este ni la comunidad ni los propietarios tienen obligación legal alguna de mantener adecuadamente los elementos del inmueble, con independencia de que si su culpa o negligencia

15. En este sentido, LARA GÓMEZ (2012:44).

causa un daño a un tercero, deban responder en los términos de los artículos 1902 y siguientes del Código Civil, con el correspondiente plazo de prescripción de 1 año.

Otra cuestión que plantea la prescripción de las acciones contra la comunidad por los daños ocasionados por los elementos comunes en mal estado es el del comienzo del cómputo del plazo. Al respecto, hay que tener en cuenta que, en muchas ocasiones, los daños no se producen en un momento puntual, sino que se prolongan a lo largo del tiempo. Es lo que sucede en la STS nº 114/2019 20 febrero 2019 (RJ 679), en un caso en el que existen filtraciones de aguas como consecuencia del mal estado de unas terrazas de cuyo mantenimiento se hace responsable a la comunidad. Dado que se trata de filtraciones que se van produciendo recurrentemente a lo largo del tiempo, la sentencia califica esos daños como continuados y respecto a esta calificación entiende que «la consideración de los daños como permanentes («que se mantienen en el tiempo») o continuados («que no sólo se mantienen, sino que se van agravando en cuanto su causa productora no cesa»), no es una mera cuestión fáctica... sino que alcanza efectos jurídicos en tanto que influye en la determinación del *dies a quo* para el comienzo del plazo de prescripción, siendo por otra parte incontestable que los daños que se producen por filtraciones desde un elemento superior continúan produciéndose y agravándose con el transcurso del tiempo hasta la subsanación de los defectos que dan lugar a los mismos; por lo que se podrán considerar como permanentes..., pero también son continuados pues se agravan por las sucesivas filtraciones que se producen en cada momento en que cae agua sobre la terraza superior. La aplicación de lo dispuesto por el artículo 1969 Código Civil da lugar a que la fijación del *dies a quo*, en el caso de daños continuados, haya de coincidir con la fecha en que los mismos cesan y, en consecuencia, cuando cabe cuantificar su alcance definitivo, pues es entonces –no antes– cuando la acción puede ejercitarse».

El plazo no empezaría a contar, por tanto, hasta que no se pudieran conocer los daños definitivos, que en estos casos en que los daños se van produciendo mientras el elemento común sigue en mal estado coincidirían con el momento en que dicho elemento es reparado. La propia sentencia citada precisa que también puede ser necesario que se determine quién es el responsable de los daños, en el supuesto de que exista una controversia respecto a si lo es la comunidad o alguno o varios de los propietarios de los pisos o locales, ya que el comienzo del plazo de prescripción, según el artículo 1969 Código Civil, coincide con el momento en que la acción pudo ejercitarse.

V. BIBLIOGRAFÍA

- BARCELÓ DOMENECH, Javier,
 - «La reparación de las terrazas de los áticos en el régimen de propiedad horizontal», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 726, 2011, pp. 1869-1925.
 - «Daños procedentes de terrazas privativas y comunes de uso exclusivo: el enfoque arquitectónico como solución a un viejo problema», *La Ley* 2858/2015, edición online.
- CAÑIZARES LASO, Ana, *La propiedad horizontal en el Código Civil*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid 2009.
- ECHEVARRÍA SUMMERS, Francisco M., «Artículo 10», en Bercovitz Rodríguez-Cano (Coordinador) *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Pamplona 2014, (BIB 2010, 7378).
- GÓMEZ LIGÜERRE, Carlos Ignacio, «Indemnización de las lesiones sufridas por la caída del ascensor al que subieron los demandantes. Condena a la comunidad de propietarios titular del aparato y a la empresa encargada de su mantenimiento», *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, nº 58, 2002, pp. 363-374.
- LARA GÓMEZ, M^a Eugenia, «La responsabilidad civil en la Ley de Propiedad Horizontal», *Revista de la Asociación Española de Abogados Especializados en Responsabilidad Civil y Seguro*, nº 43, 2012, pp. 35-44.
- LÓPEZ FRÍAS, M^a Jesús, «La problemática de las terrazas a nivel de los áticos», *La Ley* 1899/2001, edición online.
- MARTÍNEZ VELENCOSO, Luz M., «La responsabilidad del propietario por ruina de los edificios: arts. 1907 y 1909», *Revista de Derecho Patrimonial* nº 14/2005 (BIB 2005, 233).
- PRATS ALBENTOSA, Lorenzo, «El deber de conservación de los elementos comunes de la propiedad horizontal», *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, nº 5 2000, pp. 59-73.
- REBOLLEDO VARELA, Ángel Luis, «Cuestiones sobre responsabilidad civil de las comunidades de propietarios», en Cuenca Casas/Anguila Villanueva/Ortega Doménech (coordinadores) *Estudios de derecho civil en homenaje al profesor Joaquín José Rams Albesa*, Dykinson, Madrid 2013, pp. 993-1016.
- RODRÍGUEZ-ROSADO, Bruno, «Artículo 9», en Miguel Gonzalez/Rodríguez Tapias/Aranda Rodríguez (coordinadores) *Comentarios a la Ley*

de *Propiedad Horizontal*, Civitas Thomson Reuters, Pamplona 2011, pp. 255-299.

- RUDA GONZÁLEZ, Albert, «Responsabilidad civil extracontractual. Caída en portal de edificio. Prueba del nexo causal. Responsabilidad por culpa de la comunidad de propietarios. Tendencia objetivadora: creación de riesgo para terceros. Actividad no peligrosa. Predisposición y "culpa" de la víctima. Valoración de la prueba: informe pericial», *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, n° 60, 2002, pp. 1067-1080.
- ZURILLA CARIÑANA, M^a de los Ángeles, «Artículo 9.1», en Bercovitz Rodríguez-Cano (Coordinador) *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Pamplona 2014, (BIB 2010, 7373).