

D. Eduardo

Madrid, 14 de mayo de 2.008

**CONSULTA:**

**Vivo en una urbanización de 65 pisos con piscina y zonas comunes. Los pisos de la planta baja tienen patio. Los del primer y segundo piso son normales. Los del tercero son áticos con terraza. Por encima de ellos está la zona de los trasteros. Para aprovechar las zonas muertas de esta zona bajo cubierta, la constructora "vendió" a los vecinos de los áticos la posibilidad de agrandar sus trasteros o instalar una escalera de caracol en su salón y convertir su piso en un dúplex con una habitación extra. Me consta que no figura en sus escrituras, no se computa en los metros cuadrados del catastro ni pagan más cuota en los gastos de la comunidad. Estos metros cuadrados no construibles están junto al pasillo de acceso a la zona de trasteros y comparten pared con varios trasteros por lo que yo entiendo que esos espacios no son de nadie en exclusiva o en cualquier caso serían de la comunidad. Aunque son ilegales se podrían aprovechar como salas de juegos para los niños, salas de reuniones o un lugar donde celebrar cumpleaños, como tendedero, para poner máquinas de aire acondicionado o para "ceder su uso" a cualquier vecino que necesite un trastero más grande haciendo éste una aportación voluntaria extra a la comunidad para sufragar los gastos generales. ¿Qué opináis?. ¿A que podemos obligarles a pagar?**

**RESPUESTA:**

Si esos espacios no son parte de los elementos privativos (ya sea como parte de los pisos o como trasteros adscritos precisamente a esos pisos), no hay duda de que son elemento común, de modo que no cabe su apropiación por parte de ninguno de los dueños a no ser que se proceda a su desafeción y posterior venta o adjudicación a algún vecino, si la Comunidad quiere.

Si las cosas son como nos cuenta, no sólo se está vulnerando el derecho de propiedad de toda la comunidad sino también, con toda probabilidad, la normativa urbanística (suelen ser superficies que extralimitan la edificabilidad del inmueble y que, además, no cuentan con los aislamientos que se exigen para las superficies vivideras). Si usted no quiere "levantar la liebre" hasta el punto de denunciar el tema en el ayuntamiento (esos espacios tampoco podrían ser aprovechados por la comunidad) o de instar acciones reivindicatorias en nombre de la comunidad, y no logran un acuerdo interno con estos vecinos, lo que sí puede hacer es instar una modificación del título para que las superficies reales de los pisos se computen de cara al reparto de los gastos comunes

Su consulta ha sido atendida por las letradas Dña. Itziar Echeandía Rentería y Dña. Rosa Alevito Álvarez (C/ López de Hoyos nº 66, escalera 2, entreplanta; 28002 Madrid) sobre la base de los datos facilitados por usted en la comunicación remitida. La respuesta tiene un valor meramente informativo y no constituye aceptación de encargo profesional ni prestación de servicios. Para el estudio adecuado y completo de la cuestión es imprescindible acudir a un asesor legal que pueda valorar todos los antecedentes y documentos relativos a su consulta.