

# ¿Qué puedo hacer en el patio?

Determinadas zonas comunes de muchos edificios, tales como las terrazas de los áticos (que constituyen la cubierta del edificio) o los patios interiores (también llamados patios de luces), cuentan con un único acceso a través de una vivienda concreta. Incluso en las escrituras de división horizontal pueden atribuírseles como parte de la misma. Pero estas zonas, ¿pertenece a la vivienda?, ¿puede el propietario hacer el uso que quiera de ella?

## *Elementos comunes de uso privado*

En primer lugar vamos a definir lo que son los elementos o zonas comunes de uso privado. Esto hace referencia a elementos o zonas comunes que pertenecen a todos los propietarios del inmueble como cualquier otra, pero que la concesión de su uso y disfrute corresponde a un vecino (o varios) en concreto ya que el acceso al mismo se encuentra a través de su zona privada. Como ejemplo, un patio interior cuyo acceso sólo puede hacerse por medio del piso Bajo A. En este caso, y pese a que la propiedad de dicho patio es de todos los vecinos, su uso y disfrute le corresponde únicamente al propietario del Bajo A.

Cabe considerar que el propietario que disfruta del derecho de uso exclusivo del elemento común, tiene la obligación de utilizarlo según la naturaleza del mismo y para la finalidad que fue destinado, de forma que no perjudique a la comunidad. Además, debe permitir su utilización a otros propietarios si así procediera y estuviera previsto en los Estatutos y garantizar el acceso al mismo a efectos de la realización de obras o mejoras que se consideren adecuadas para la conservación del conjunto del inmueble.

## *Uso o abuso*

Delimitar los límites del derecho de uso y disfrute de estas zonas o elementos es la fuente de los conflictos que genera este tema. Por suerte la legislación vigente es muy clara.

## Tiene los mismos derechos y obligaciones de un usufructuario.

Esto implica que el propietario tiene derecho a disfrutar de ello, siendo su propiedad ajena a él y con la obligación de conservarlo en perfecto estado. Por este motivo, no se puede modificar la configuración del elemento, ya sea colocando techados, cerramientos, toldos, marquesinas o simplemente pintando, sin el consentimiento unánime de la comunidad.

Ni siquiera está permitida la colocación de muebles o enseres en estas zonas, aunque si no se causa ningún perjuicio a la comunidad, por regla general no se denuncia este hecho. Como ejemplo para este caso, la colocación de una lavadora en el patio, cuyo ruido genera molestias a los vecinos.

En ocasiones, el aprovechamiento privado de una zona común conlleva el interés o el deseo del vecino de contar con cierta intimidad, lo que le puede llevar a tapar una ventana que comunique con los pasillos o escaleras del bloque. Esta acción se considera un perjuicio grave para la comunidad ya que la función de la ventana no es otra que la de proporcionar claridad y ventilación.

Así pues, la comunidad puede obligar al vecino a dejar esta zona en su estado y finalidad original.