

ARIZA

@administraciones
su comunidad  en su casa

*Elementos comunes en particular
Jardines y parques*

Delimitación del concepto

Por jardín ha de entenderse el terreno donde se cultivan plantas, en especial de adorno -flores, árboles o arbustos de sombra-, con fines de recreo que suelen adornarse con fuentes, estatuas y cualesquiera otro elemento decorativo.

Cuando se habla de parques, nos referimos al terreno cercado, destinado a recreo, que generalmente cuenta con zona de juegos infantiles.

En ambos casos, se trata de parques y jardines que constituyen elementos comunes de la finca, excluyendo los que sean de propiedad privativa de los propietarios o los ajenos a la comunidad.

El [Art. 396 C.Civil](#) no los menciona expresamente en su enumeración de elementos comunes, no obstante estamos ante una cláusula meramente enunciativa, que no tiene carácter taxativo o de cierre, y además, en el mismo se hace mención a cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles, por lo que indudablemente, los parques y jardines se pueden considerar elementos comunes del inmueble.

Como indica el [TS 1ª 31-12-93](#), debe diferenciarse dentro de los elementos comunes los que lo son "por naturaleza" y los que lo son "por destino" o adscripción voluntaria al servicio comunitario de todos o algunos de los elementos privativos.

Los jardines y parques a los que nos referimos en este comentario, no son elementos que sean esencialmente comunes, pues cabe que adquieran carácter privativo por disposición especial del título constitutivo, o acordada con modificación del mismo.

También es posible que el jardín sea común, pero su uso y disfrute sea privativo, por ejemplo, que quede reservado en exclusiva a los propietarios del piso primero donde está ubicado, siempre y cuando esté atribuido tal uso privativo en el título constitutivo y se haya acordado por unanimidad por todos los propietarios.

Es preciso recordar que dada la existencia, cada día más acentuada, de zonas ajardinadas en las urbanizaciones o complejos inmobiliarios, se hace necesaria la contratación por parte de la Comunidad de propietarios de empresas encargadas del mantenimiento de las mismas.

Por último, debemos tener en cuenta que estas zonas pueden verse afectadas por servidumbres de paso de personas ajenas a la finca.

Derecho de utilización

Si el jardín es común, todos los propietarios tendrán derecho al uso y disfrute del mismo, con la diligencia debida, sometido a las reglas generales de todo elemento común con sus posibles limitaciones.

Como reiteradamente ha señalado el TS, es obligación de la Comunidad de propietarios velar por el mantenimiento de los elementos comunes, de manera que se garantice su buen uso para los copropietarios y sin causar daños o perjuicios a terceros.

Si el jardín es elemento común, su conservación corresponde a los propietarios de todo el inmueble en proporción a su cuota.

Si el jardín es de propiedad o uso privativo, su reparación y conservación es a cargo de su titular.

Diversas sentencias del Alto Tribunal ponen de manifiesto este deber de conservación de las zonas ajardinadas por parte de la Comunidad y el régimen de contribución a los gastos que se ocasionen.

Se puede reglamentar su uso, bastando el acuerdo de la mayoría con el fin de regular la adecuada utilización del jardín. **Art. 6 L 49/1960**

Si el uso y disfrute del jardín es privativo, ha de llevarse a cabo conservando su carácter, destino y naturaleza. **Art. 7 L 49/1960**

El cambio de la configuración del jardín, transformándolo por ejemplo en otro distinto, utilizarlo como aparcamiento, construir casetas para guardar cubos de basura etc., exige acuerdo unánime al formar parte de la estructura de la finca.

Sin embargo, si lo que se quiere es mejorarlo en el sentido de sustituir ciertas plantas que por fuerza mayor se han destruido, bastará el acuerdo mayoritario ya que es obligación de la Comunidad la conservación del mismo.

Normativa aplicable

El **Art. 396 C.Civil** no menciona expresamente los jardines y los parques en su enumeración de elementos comunes, no obstante estamos ante una cláusula meramente enunciativa, que no tiene carácter taxativo o de cierre, y además, en el mismo se hace mención a cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles, por lo que indudablemente, los parques y jardines se pueden considerar elementos comunes del inmueble.

Son las normas de la Comunidad, generalmente los Estatutos o Normas de Régimen Interior, las que establecen las normas relativas a la utilización, conservación y mantenimiento de estas zonas.

En materia de parques infantiles, en el año 1998, el Defensor del Pueblo presentó a las Cortes Generales un Informe sobre la «Seguridad y prevención de accidentes en áreas de juegos infantiles», en el que destacaba la laguna normativa existente en materia de medidas de seguridad.

A esta necesidad responde el **D 127/2001** de la Junta de Andalucía, de 5 de junio, donde se regula la ubicación, medidas de seguridad de los elementos de juego, el mantenimiento y la señalización que deben cumplir los parques infantiles. Este Decreto, resulta aplicable, no sólo a los parques infantiles de titularidad pública, sino también a los de titularidad privada de uso colectivo, es decir, a los de Comunidades de Propietarios; de ahí el especial interés que para los Administradores de Fincas de Andalucía, que administren comunidades que dispongan de estos elementos, tiene el conocer esta interesante disposición que sin duda es pionera y tendrá un rápido reflejo en otras Comunidades Autónomas.

En materia de jardinería, en el caso de que la Comunidad de Propietarios, actuando como empresaria, concierte con una persona un contrato de trabajo para el cuidado del jardín, estaremos ante una relación de carácter laboral, sometida por lo tanto a todo el bloque normativo laboral. Ejemplo de ello son numerosas sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia que se refieren a la situación laboral de estos trabajadores.

Respecto al Convenio Colectivo aplicable, se pueden suscitar dudas en torno a si son de aplicación los distintos convenios de empleados de fincas urbanas o bien el convenio de jardinería de carácter estatal.

Uso y acceso por personas ajenas a la finca

Es claro el **TS 1ª 04-11-88** al establecer que para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y de las cosas comunes,

dentro de los límites establecidos por la LPH y los Estatutos de la Comunidad, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interno, que obligarán a todo titular en cuanto al uso y acceso por personas ajenas a la finca.

Con la finalidad de proteger la seguridad de las personas y bienes del edificio, será válido el acuerdo de la mayoría, con las formalidades y garantías de la LPH , prohibiendo el acceso de toda persona ajena a la finca, cerrándola mediante vallas, muros de piedra, carteles en los que se lea "prohibido el paso, propiedad privada", etc.

No obstante, puede acordarse por la Junta la autorización sobre el uso de los parques y zonas ajardinadas a terceros ajenos a la finca.

Por último señalar que estas zonas pueden verse afectadas por servidumbres de paso a favor de personas ajenas a la finca.

