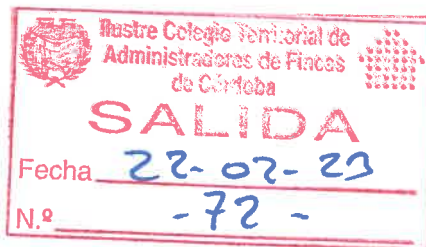




Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba



Administrador
Fincas
Colegiado

Responsabilidad del propietario de la vivienda-ático en el mantenimiento de la terraza (cubierta del edificio) o patio común de uso privativo. ¿Qué tipo de obras deben entenderse incluidas dentro del mantenimiento ordinario? ¿Y del extraordinario?

En cuanto al mantenimiento de la terraza o patio como elemento común pero de uso privativo, debe tenerse en cuenta el siguiente criterio:

En virtud del artículo 396 del Código Civil, tanto las terrazas como las cubiertas tienen la consideración de elementos comunes del edificio así como los elementos estructurales, dentro de los cuales, se encuentran incluidos la capa de impermeabilización o tela asfáltica.

Estos elementos no dejan de ser comunes por el hecho de que un propietario, dada la ubicación de su vivienda, tenga atribuido su uso privativo comparece que es el caso ya que en el Título no viene definida como de titularidad privativa.

En consecuencia, el mantenimiento ordinario de la terraza-cubierta le corresponde al propietario que hace uso de la misma, dentro del cual, se encuentra incluido, el mantenimiento del suelo o del sumidero salvo que se pruebe que los daños tienen su origen en un problema en la capa de impermeabilización o tela asfáltica, en cuyo caso, le corresponderá la reparación a la comunidad como obras de conservación y mantenimiento del edificio tal y como establece el artículo 10.1.a de la Ley de Propiedad Horizontal.

En estos casos, pueden darse tres supuestos determinados por un informe técnico:

1. La humedad sea originada por un incorrecto mantenimiento del suelo o un mal uso de dicha terraza por parte del propietario: debe sufragar la reparación el propietario.
2. La humedad sea originada únicamente por un defecto en la capa de impermeabilización o tela asfáltica: dado el carácter de elemento estructural y, por lo tanto, común, debe sufragar la reparación la comunidad como obra necesaria de conservación y mantenimiento del edificio.
3. La humedad es originada por ambas causas, es decir, incorrecto mantenimiento del propietario y el deterioro propio de la capa generalmente por el paso de los años: en estos casos, suele repartirse los gastos de reparación al 50% o lo que acuerden las partes.

En consecuencia, el propietario que dada la ubicación de su vivienda tiene atribuido el uso privativo de la cubierta, deberá sufragar los gastos derivados de su mantenimiento ordinario derivados de su uso pero no de los derivados de la reparación de la impermeabilización asfáltica al ser elementos de carácter estructural.

¿Qué debe entenderse incluido dentro del mantenimiento ordinario?

- Pintura de la zona interna de la terraza tanto del muro de cerramiento como de la pared.
- Reparación zócalo.
- Mantenimiento solado, en concreto, rotura baldosas y lechada.

En el supuesto de que en la terraza se sitúan instalaciones comunitarias como puede ser el shunt de ventilación la comunidad deberá asumir su reparación sin perjuicio de la obligación del propietario de comunicar a la comunidad en tiempo y forma los daños que se originen.

