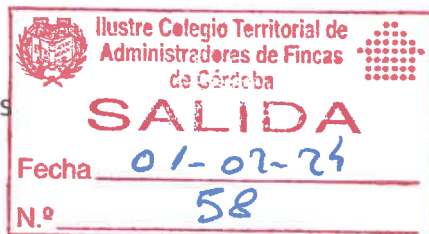




Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba



Administrador
Fincas
Colegiado

SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO. LA COMUNIDAD ESTÁ OBLIGADA A PAGAR GASTOS DERIVADOS DE REPARACIÓN DE TELA ASFÁLTICA DADO CARÁCTER ELEMENTO ESTRUCTURAL

El Alto Tribunal ha dictado una nueva sentencia sobre un tema muy recurrente y que de forma habitual genera dudas en cuanto a la responsabilidad en el mantenimiento de las terrazas del edificio que, a su vez, disfrutan de forma privativa los propietarios cuando su acceso solo se realiza a través de sus viviendas y no por una zona común.

Os enviamos un resumen detallado de los aspectos más destacables de la sentencia:

1. La cubierta del edificio se encuentra dividida en cuatro terrazas anexas a las cuatro viviendas de la cuarta y última planta, a cuyo efecto la escritura de declaración de obra nueva estableció: *«Está rematada cada una de las casas por una terraza que está dividida en cuatro departamentos, los cuales se adscribirán como anejos e inseparables de cada una de las viviendas sobre la cual gravitan».*
2. El propietario de la vivienda 4º B del citado edificio, que incluye una terraza aneja que coincide con la cuarta parte de la cubierta del inmueble. La terraza aneja a la vivienda estaba deteriorada por el agotamiento de los materiales de construcción, lo que producía continuos daños a la vivienda por filtraciones de agua. Por lo que este comunero solicitó a la comunidad de propietarios que arreglara la terraza.
3. La junta de propietarios de la comunidad del citado edificio acordó no atender la petición del comunero porque consideró que, según los estatutos de la comunidad, eran de cuenta de los propietarios de las viviendas que tienen aneja una terraza todos los gastos de conservación y reparación, lo que incluía impedir las filtraciones de agua hacia los locales o pisos inferiores. Las normas estatutarias atribuían los gastos de reparación al propietario usuario de la terraza al tratarse de un anejo inseparable y no a la comunidad.
4. **Primer motivo de casación. Las terrazas son elemento común si también son cubierta del edificio.** Denuncia la infracción del art. 396 CC; la cubierta del edificio es un elemento común por naturaleza y no puede perder tal condición por desafectación, por cuanto su función es asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos y locales que componen el edificio.
5. Dentro de los elementos comunes, cabe distinguir entre elementos comunes por naturaleza o esenciales, imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales; y por destino, o no esenciales, entre los que se encuentran las terrazas o cubiertas de parte del edificio. Respecto a éstas, se permite que en el título constitutivo del



- edificio en régimen de propiedad horizontal o por acuerdo posterior unánime de la comunidad de propietarios, pueda atribuirse su carácter privativo.
6. Ahora bien, las terrazas pueden desafectarse y quedar como elementos privativos, pero, en todo caso, si hubiera daños por filtraciones provenientes de defectos estructurales del edificio debe responder la comunidad, lo que suele ocurrir en el caso de filtraciones, ya que el comunero es extraño a ello cuando la filtración provenga de defecto estructural cuyo mantenimiento no compete al propietario. Cuestión distinta es que se hubiera probado la existencia de un defecto de mantenimiento del comunero en su terraza.
 7. En concreto, por lo que se refiere a las terrazas que a su vez sirven de cubierta, **si la filtración que causa las humedades se debe al mal estado de la estructura o forjado, o de la impermeabilización que excluye un mal uso o la falta de mantenimiento del propietario a que está atribuido el uso, corresponde a la comunidad asumir el coste de la reparación y la indemnización de los daños y perjuicios que hubiese originado el vicio o deterioro, mientras que si este proviene del solado o pavimento, ya sea por el uso autorizado o por la falta de diligencia del propietario en su cuidado y mantenimiento, será este quien esté obligado a la ejecución de la reparación.**
 8. En este caso, no consta probado que las filtraciones de agua se debieran a un defectuoso uso o mantenimiento de la terraza por el propietario, sino que, al contrario, tuvieron su origen en el desgaste de los materiales estructurales de la cubierta, este primer motivo de casación debe ser estimado.
 9. Segundo motivo de casación. Reparación de los elementos comunes. La parte recurrente alega, resumidamente, que corresponde a la comunidad de propietarios el mantenimiento de los elementos comunes del inmueble, por lo que siéndolo la terraza que sirve de cubierta al edificio, debería haber sido la comunidad quien afrontara los gastos de reparación.
 10. **Quedan a cargo del propietario beneficiario de la utilización del elemento común las obras de conservación o reparación de las deficiencias que sean consecuencia directa del uso y disfrute ordinario del elemento que se trate, así como las que tengan su origen en su proceder descuidado o negligente. Mientras que pesa sobre la comunidad de propietarios la obligación de acometer las reparaciones de carácter extraordinario o las que procedan de un vicio o defecto de la construcción o de la estructura del propio elemento.**
 11. En consecuencia, como la terraza es al mismo tiempo elemento privativo por atribución o desafectación y elemento común por su carácter estructural de cubierta, para determinar quién debe financiar la reparación, será preciso, en cada caso, determinar la índole o la razón de la avería. **Si de lo que se trata es de hacer reparaciones propias del**



mantenimiento de la terraza, será cuestión del propietario. Pero si el defecto es estructural, si afecta a la propia configuración de la terraza como elemento de la construcción, debe ser reparado a costa de los fondos comunes.

En este caso, la prueba pericial concluyó que la tela asfáltica de la terraza, en la parte descubierta, estaba muy deteriorada y había acabado su vida útil. De tal manera que puede considerarse que las filtraciones de agua se debían a defectos estructurales y su reparación correspondía a la comunidad.

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, por lo que su reparación constituye una obligación propia de la comunidad.

(f) Mercedes Romero Balsera

PRESIDENTA