

**Apuntes sobre las reparaciones en terraza de uso privativo que es, a su vez,
cubierta del edificio. Daños que afectan a la tela asfáltica de aislamiento.
Responsabilidad de la comunidad de propietarios**

El art. 9.1.b) LPH, aparte de la obligación genérica contenida en los arts.1907 y 1910 CC, establece la de cada propietario de mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios; y el art.10.1 a) LPH impone, a su vez, a la comunidad la obligación de realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

La claridad de estas reglas queda enturbiada en casos como el presente en que el uso y disfrute de todo o parte del elemento común es atribuido a un copropietario, por lo que la delimitación de las concurrentes obligaciones de reparación es fuente de conflicto, al persistir la naturaleza común del elemento y, sin embargo, desgajarse el uso o aprovechamiento exclusivo a favor de un propietario, por solo tenerse acceso a aquel a través de la parte privativa perteneciente a este o por así convenir al régimen especial de copropiedad. En tales casos de concurrencia de obligaciones sobre elementos comunes con uso privativo, conforme a la misma jurisprudencia antes indicada, 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. Y esto es lo que hemos visto en el fundamento anterior que sucede con las terrazas privativas que sirven de cubierta del edificio.

bufediar@diazarias.com

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. Y en tal sentido debe ser interpretada toda previsión estatutaria en este caso de igual manera cuando esté acreditado que los daños por humedades en las viviendas se debieron al mal estado de la tela asfáltica impermeabilizante, situada bajo el suelo de la terraza que sirve de cubierta del edificio, su reparación constituye una obligación propia de la comunidad de propietarios. Y añadió que no cabe confundir la terraza con un elemento común de impermeabilización, como es la cubierta del inmueble, máxime cuando el elemento necesitado de reparación no es la terraza en sí, sino la tela asfáltica que protege la cubierta. Las terrazas de los edificios constituidos en el régimen de propiedad horizontal son elementos comunes por destino, lo que permite atribuir el uso privativo de las mismas a uno de los propietarios. Lo que no es posible, según nuestra jurisprudencia, es atribuir la propiedad exclusiva en favor de algún propietario de las cubiertas de los edificios, que no pueden perder su naturaleza de elemento común debido a la función que cumplen en el ámbito de la propiedad horizontal, y ello pese a que la terraza situada en la última planta del edificio se configure como privativa (sentencia 402/2012, de 18 de junio).

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. Como indicó la citada sentencia 402/2012, de 18 de junio, "la tela asfáltica que se encuentra situada bajo el suelo de la terraza que sirve de cubierta del edificio, [...] su naturaleza es común al ser uno de los elementos esenciales de la comunidad de propietarios tal como los cimientos o la fachada del edificio por ser elemento delimitador del edificio"

Salvo mejor opinión

