

Apuntes Filtraciones en Terrazas a Nivel y Cubiertas del Inmueble de uso Privativo

Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se componen por su naturaleza; por elementos comunes y privativos. Dentro de los denominados elementos comunes, algunos tienen tal consideración por su propia naturaleza y otros por destino. La diferencia estriba en que los primeros no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el Inmueble, mientras que los denominados elementos comunes podrían ser objeto de desafectación por su destino, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, *la desafectación o liberación del uso o servicio común solamente puede producirse a partir del acuerdo unánime de los propietarios, en la medida en que ello implicaría la modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo (art. 17. 6 de LPH)*, pero ello no significa que la parte de ellas que configura la cubierta y el forjado del edificio, que son elementos comunes por naturaleza, pueda convertirse en elemento de naturaleza privativa.

La desafectación de elementos comunes no esenciales es posible en la medida que el art. 396 CC, no es en su totalidad de ius cogens, sino de ius dispositivum que permite que, bien en el originario título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, bien por acuerdo posterior unánime de la comunidad de propietarios con el quorum necesario, pueda atribuirse carácter de privativos a ciertos elementos comunes que no siéndolo por naturaleza o esenciales, como el suelo, las cimentaciones, los muros, las escaleras, etc., lo sean solo por destino o accesorios, como los patios interiores, las terrazas a nivel o cubiertas de parte del edificio, etc.

Ahora bien, y 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.

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.

Por lo que 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

Salvo mejor opinión