

ARIZA

@administraciones
su comunidad  en su casa

INFORME SOBRE PAGO DE LOS GASTOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS TERRAZAS DE LOS ATICOS

Las terrazas de los áticos suelen ser elemento común con el “uso y disfrute” exclusivo del propietario de la vivienda. Y eso es así porque son a su vez cubierta del edificio. Rara vez figuran estas terrazas como elemento privativo.

Esta cualidad, común o privativo, ha de venir, y así suele ser, definida en la escritura de propiedad del piso, en todo caso, en la Escritura de División Horizontal o Título Constitutivo de la comunidad.

En el peor de los casos, el carácter privativo o común puede deducirse de las lindes del piso.

No necesita mayor explicación que si figura como privativo, todos los gastos corresponden al propietario.

El “uso y disfrute exclusivo” conlleva la obligación de sufragar los gastos de conservación del elemento utilizado, así como los de reparar las deficiencias que sean producto del uso normal y diligente.

- Por el contrario, las obras de carácter extraordinario, salvo que su necesidad derive de una conducta culposa o negligente del usuario, deben correr a cargo de la Comunidad la cual no puede, como contraprestación al uso privado, gravar en exceso a su titular.

Casuística jurisprudencial:

El TS 1ª 11-10-93 condena a los usuarios exclusivos de la cubierta del edificio a reparar los daños ocasionados por el uso que hacen de dicha cubierta, pero no los atribuibles a vicios ruinógenos, que la Comunidad de Propietarios pretendía que pagasen sólo los usuarios.

Según la Doctrina Jurisprudencial, el deterioro causado por el desgaste ordinario, las obras de simple conservación y mantenimiento, serán de cuenta del usuario; pero si el problema surge por defectos o vicios de la construcción o de la propia estructura, corresponderá a la Comunidad, titular de todo aquello que se encuentra fuera del límite del interior de los pisos o locales.

Por lo expuesto, lo principal en estas cuestiones es definir la causa del deterioro o avería, dictamen que proporcionará el técnico o especialista.

