



Impermeabilización de jardineras de uso privativo que forman parte de la fachada del edificio, ¿a quién corresponde su mantenimiento?

INFORME JURÍDICO

1.- Motivo del presente informe.

Se redacta el presente informe jurídico a petición de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE DE POZUELO DE ALARCÓN**, sobre si, a petición de un propietario cuya jardinera de uso privativo que presenta problemas de impermeabilización, existe obligación por parte de la comunidad de propietarios de reparar el mal estado de la tela asfáltica que asegura la impermeabilización de la jardinera y, por tanto, de la fachada, dado que la jardinera forma parte de ésta.

2.- Antecedentes: Motivos y fundamentos de la solicitud del propietario que insta a la Comunidad.

Para enfocar adecuadamente el presente asunto hemos de partir de la petición que realiza el copropietario de la Comunidad cuya jardinera presenta filtraciones como consecuencia del mal estado de la tela asfáltica. El mismo se niega a costear exclusivamente los gastos de reparación de la misma, al



considerarla un elemento común, dado que forma parte de la fachada del edificio, sosteniendo que debe ser la comunidad la que debe asumir dicho gasto.

3.- Normativa aplicable.

Resulta procedente la aplicación de los siguientes artículos:

Artículo 396 del Código Civil:

*"Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las **fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores**; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a **otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo**; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles."*

Artículo 10.1 a) de la Ley de Propiedad Horizontal:

"1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

*a) **Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de***



***sus servicios e instalaciones comunes**, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.”*

Pues bien, el concepto de elemento común es nuclear para determinar en el supuesto planteado a quién corresponde reparar la tela asfáltica que se encuentra en mal estado de las jardineras que forman parte de la fachada.

4.- Obligación de reparar la tela asfáltica para garantizar la impermeabilización de la jardinera.

El problema que se plantea, por tanto, estriba en determinar si la reparación de la impermeabilización de la jardinera corresponde al propietario o por el contrario corresponde a la Comunidad.

Para ello hemos de partir del dato esencial de considerar que las jardineras forman parte de la fachada del edificio y, por tanto, son jardineras de fábrica, no pudiendo, en consecuencia, cuestionarse el carácter de elemento común por destino de las mismas aunque su uso sea privativo. De acuerdo a lo expuesto, la consideración de elemento común por destino de las mismas implica la aplicación de la doctrina consolidada existente sobre las cubiertas de edificios, privadas o de uso privativo, que presentan problemas de impermeabilización.

Atendiendo a esta doctrina es necesario distinguir la naturaleza de los gastos a satisfacer. De tal manera, que si las obras o trabajos son ordinarios, de conservación o uso, su importe y ejecución corresponde a los usuarios o titulares de la terraza privativa que tiene la jardinera. Ahora bien, **si los gastos en cambio son extraordinarios y estos afecten a un elemento**



que cumple una función estructural, como en este caso es la fachada, y por tanto actúa en beneficio común, todos deben contribuir a costear la reparación.

No cabe duda de que en el supuesto planteado las filtraciones de las jardineras, cuyo carácter de elemento común aunque de uso privativo no se discute, afectan a la fachada y por lo tanto afectan a un elemento que cumple una función estructural que actúa en beneficio de todos, y **por ello resulta indudable que el coste de reparación de las mismas debe ser sufragado por la comunidad y no solo por el propietario que tiene su uso privativo.**

Un supuesto parecido al aquí planteado fue resuelto por el Tribunal Supremo. En el caso enjuiciado por el Alto Tribunal existían problemas de impermeabilización tanto de la terraza de uso privativo como de las jardineras.

El Tribunal Supremo considero que la reparación de la tela asfáltica de la terraza era una obligación propia de la Comunidad de propietarios, al ser un elemento esencial de la misma, y esta misma consideración debía tenerse respecto de la tela asfáltica de las jardineras, debiendo la comunidad asumir el gasto de reparación, sustitución, o, en su caso eliminación de esas jardineras. **(Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, número 273/2013, de 24 de abril)**. El Tribunal consideró en dicha sentencia, que era una obligación propia de la Comunidad en base a lo que establece su fundamento tercero:

"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 es atribuir la propiedad exclusiva en favor de algún propietario, de las cubiertas de los edificios configurados en régimen de propiedad



horizontal donde se sitúan las cámaras de aire, debajo del tejado y encima del techo, con objeto de aislar del frío y del calor y que resulta ser uno de los elementos esenciales de la comunidad de propietarios tal como los cimientos o la fachada del edificio por ser el elemento común que limita el edificio por la parte superior. La cubierta del edificio no puede perder su naturaleza de elemento común debido a la función que cumple 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 (SSTS 17 de febrero 1993 (RJ 1993, 1239), 8 de abril de 2011 (RJ 2011, 3156) ; 18 de junio 2012 (RJ 2012, 9318), entre otras).

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 ésta 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".

Esta misma doctrina debía ser de aplicación a las jardineras como elemento común por destino.

En este mismo sentido se han ido pronunciando las Audiencias Provinciales, entre las que se puede mencionar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, número 265/2012, de 19 de abril, en cuyo fundamento tercero establece:

"La parte recurrente acepta en su escrito de recurso que efectivamente, como se declara en la referida sentencia, trayendo a colación la doctrina del Tribunal Supremo al respecto, seguida por las distintas Audiencias Provinciales, la obra gruesa del elemento arquitectónico terraza, consistente en tela



asfáltica y material de sostén, pertenecen a los elementos estructurales del edificio y tiene por tanto naturaleza o carácter común".

Por tanto no cabe duda, de la aplicación de la doctrina consolidada existente sobre las cubiertas de edificios, privadas o de uso privativo, que presentan problemas de impermeabilización en el supuesto aquí planteado, correspondiendo asumir el coste de impermeabilización de las jardineras la Comunidad de Propietarios.

Una cuestión distinta es que por mal uso o culpa del propietario que tiene su uso privativo se haya producido una aceleración del deterioro normal y, por tanto, un acortamiento de la vida útil de la tela asfáltica. Punto del todo descartado dada la información suministrada por la Comunidad, ya que no es la primera jardinera cuya impermeabilización tiene problemas, por lo que no hay duda que el coste del cambio de la tela asfáltica de las jardineras en el supuesto planteado corresponde a la Comunidad.

5.- CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS JURÍDICO.

En definitiva y como conclusión, cabe señalar que es la Comunidad de Propietarios la que debe asumir el gasto de impermeabilización de la jardinera solicitada por el propietario afectado, así como las que en el futuro puedan surgir, siempre y cuando exista un fallo más o menos generalizado de las mismas, como es el caso planteado, y no se produzca por mal uso o culpa del propietario que tenga el uso privativo, que haya causado su aceleración.

Los gastos deberán ser asumidos por la Comunidad, toda vez que la jardinera es un elemento común aunque su uso sea privativo y afecta a un elemento



esencial de la Comunidad que cumple una función estructural como es la fachada, que actúa en la práctica en beneficio común.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no supe en modo alguno a otros Informes que se hayan podido solicitar o que emitan en el futuro.

Luis Miguel Fernández Jiménez

Abogado

Socio-Director de AESTIMATIO ABOGADOS

C/ Ríos Rosas, 54 Esc. A 4º Dcha.
28003 Madrid

TELEFONO: 91 451 99 00

FAX: 91 441 96 31

luis@aestimatiaoabogados.com

www.aestimatiaoabogados.com



Twitter



LinkedIn