



## REPARACIÓN POR EL COMUNERO DE DEFECTOS EN ELEMENTOS COMUNES DE USO PRIVATIVO



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Suele ocurrir con mucha frecuencia en las comunidades de propietarios que algunos comuneros detectan defectos en elementos comunes de uso privativo y que lo suelen achacar siempre a la comunidad, bajo el alegato de que se trata, no de un elemento privativo, sino que su naturaleza es común de uso privativo y por la primera característica intentan achacar a la comunidad su ámbito de responsabilidad en la reparación.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que la responsabilidad por el mantenimiento de los elementos comunes de uso privativo, como suelen ser las terrazas, corresponde al propietario que las utiliza, ya que se pone el acento en el ámbito de la responsabilidad, más en el uso exclusivo y excluyente con carácter privativo de ese elemento común, que en la propia naturaleza inicial del mismo.

Suele llevar, pues, a confusión el entendimiento que la naturaleza de elemento común atrae la responsabilidad comunitaria, pero olvidan que el uso privativo de ese elemento con exclusión de los demás conlleva que la responsabilidad en el mantenimiento del suelo, la barandilla y demás elementos de la terraza que se usan de forma exclusiva

y excluyente derivan que el mantenimiento de estos elementos es del comunero. Distinta es la circunstancia que se da cuando los defectos en el elemento común de uso privativo proceden de defectos estructurales, o elementos comunes propiamente dicho, que han causado humedades, en cuyo caso la responsabilidad es comunitaria, ya que el origen no es controlable por el comunero, sino que la responsabilidad es de la comunidad al tratarse de una causa en elemento común que provoca un efecto en elemento común de uso privativo, en cuyo caso la responsabilidad es de la comunidad de propietarios.

En la STS 80/2024, de 23 de enero, se trató de una demanda formulada por un propietario solicitando la condena de la comunidad de propietarios al pago de la cantidad que abonó él por el arreglo de la terraza comunitaria cuyo uso tiene atribuido que fue estimada condenando a la comunidad. Se declaró que por informe pericial - que es lo que hay que pedir siempre en estos casos- no consta probado que las filtraciones de agua se debieran a un defectuoso uso o mantenimiento de la terraza por el propietario, sino que tuvieron su origen en el

desgaste de los materiales estructurales de la cubierta, en concreto, la tela asfáltica que asegura la impermeabilización del edificio, situada bajo el suelo de la terraza que sirve de cubierta del edificio y al ser su origen por defecto estructural corresponde a la comunidad asumir el coste de la reparación. Hay que destacar que en estos casos se recomienda:

1. Reclamar el comunero al presidente o administrador colegiado formalmente por comunicación fehaciente de que ha existido un daño dimanante de elemento común.
2. Hacer constar la concesión de plazo para que se le repare y con la advertencia de que transcurrido el cual se procederá a reparar por el comunero y pasar la factura a la comunidad.
3. Se deberá encargar por la comunidad un informe pericial que dictamine el origen de los daños y en base a ello tener la comunidad razones científicas para saber si es su responsabilidad por defecto estructural o del comunero por falta de mantenimiento, a fin de reparar, o no.

La unión entre **Watium** y **GasHogar** nos consolida como la comercializadora de energía líder en el sector de comunidades de vecinos que te ofrece:

- Atención personalizada
- Integración con tus sistemas
- Factura única
- Tarifas competitivas y estables en el tiempo

900 901 059  
900 102 045  
grupovisalia.com



Energía en tus manos