



COMUNIDAD DE CHALET ADOSADOS ARREGLO TEJADO

En una comunidad de casas adosadas, debe repararse el tejado de una de las casas así como un solárium que sufre filtraciones y que afectan únicamente al propietario que hace uso del mismo.

¿Quién debe hacerse cargo de la reparación tanto del tejado como del solárium, el propietario directamente afectado o la comunidad?

En el caso de que las humedades fueran responsabilidad del propietario afectado, si se hubiera aprobado por la Junta que el arreglo será sufragado por la comunidad, ¿podría revocarse el acuerdo para reclamar el coste al propietario afectado?

En primer lugar, debemos remitirnos a la escritura de División Horizontal y Obra Nueva.

En virtud del artículo 396 del Código Civil, tanto las cubiertas como el solárium tendrán la consideración de elementos comunes del edificio.

Por lo tanto, tendrán dicha consideración siempre y cuando la Comunidad se rija por las normas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal.

El carácter común de estos elementos no se verá alterado por el uso privativo que, en su caso, tenga atribuido sobre los mismos algún propietario.

Si se adoptara el acuerdo, podrá derogarse por la misma mayoría que fue necesaria para su adopción. No obstante, no es recomendable que se adopten este tipo de acuerdos ya que este tipo de reparaciones deben ser sufragadas por el propietario directamente afectado y que ha generado las humedades o filtraciones.

Por último, en estos casos es aconsejable que la Comunidad adopte el acuerdo con el voto favorable de la unanimidad de los propietarios, encaminado a que los gastos derivados de aquellos elementos comunes pero de uso privativo, sean sufragados únicamente por aquellos propietarios que tengan atribuido ese uso privativo (artículo 17.1 de la LPH).

NORMATIVA

Artículo 396 Código Civil

Artículo 17.1 de la LPH

JURISPRUDENCIA

AÑO 2010