



valcap.es
Comunidades
de Propietarios

OBRAS DE MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES

En una finca dotada del servicio de gas natural desde su construcción pero en la que no todas las viviendas de una misma vertical disponen de este servicio dado que las medidas de las cocinas no lo permiten, es necesario realizar obras de mantenimiento y adaptación en la instalación receptora.

La comunidad considera que al tratarse de un elemento común, el coste de dichas obras debe ser soportado por todos los copropietarios en función de sus respectivos coeficientes. Sin embargo, los propietarios de las viviendas que carecen de dicho servicio y que nunca han disfrutado del mismo, se niegan al pago alegando que es un elemento común solo para los que lo disfrutan.

¿Quién debe hacerse cargo del coste de las obras?

En virtud del **artículo 396** del Código Civil las conducciones y canalizaciones para el suministro de gas tienen la consideración de elemento común del edificio.

En consecuencia, para la distribución de los gastos derivados del servicio de gas, deberemos atender al siguiente criterio de carácter subsidiario:

1º Las normas establecidas en el Título Constitutivo o en los Estatutos de la finca.

2º Acuerdo de junta adoptado al respecto por la unanimidad de los propietarios.

3º En defecto de lo anterior, conforme al artículo 9.1.e de la LPH contribuirán al pago conforme a su coeficiente de participación.

En conclusión, salvo una exclusión clara en las normas establecidas en el Título Constitutivo o en los Estatutos de la finca o por acuerdo unánime de la Junta de Propietarios en el coste de las obras participarán el 100% de las cuotas de participación.

NORMATIVA

Artículo 396 del Código Civil

Artículo 9.1 de la LPH

JURISPRUDENCIA

AÑO 2010