

Duplo

A B O G A D O S

La Conservación de fachadas y terrazas en la propiedad horizontal

Introducción

La conservación de fachadas en las comunidades de propietarios no solo es una cuestión estética sino también legal. Este artículo aborda las obligaciones de las comunidades de vecinos, con especial enfoque en las terrazas, elemento común por naturaleza pero de uso privativo. La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) ofrece un marco para entender estas responsabilidades, pero su aplicación práctica a menudo plantea desafíos complejos.

Marco legal y obligaciones de la Comunidad de Propietarios

Según el Artículo 10 de la LPH, las comunidades de propietarios están obligadas a mantener en buen estado las fachadas del inmueble. Este mantenimiento incluye no solo aspectos estéticos sino también estructurales y de seguridad. La LPH en su sección sobre las obligaciones de cada propietario establece la necesidad de respetar y mantener en buen estado las instalaciones y elementos comunes, lo que incluye las fachadas y por extensión, las terrazas. Además, se especifica la responsabilidad de contribuir económicamente a los gastos generales, que cubren estos mantenimientos.

Terrazas de uso privativo: propiedad y mantenimiento

Las terrazas de uso privativo presentan un caso particular. Aunque son parte de la fachada y, por ende, elemento común, su uso está restringido al propietario del piso correspondiente. Esto genera preguntas sobre quién debe asumir la responsabilidad de su mantenimiento. Legalmente, aunque la terraza sea de uso exclusivo, como elemento común, su mantenimiento estructural recae en la comunidad. Sin embargo, si los daños o deterioros provienen de un uso incorrecto o negligente por parte del propietario, este podría ser responsable de las reparaciones necesarias.

Actuación del propietario ante riesgos por el mal estado de terrazas

Inspección Regular: El propietario debe realizar inspecciones regulares de la terraza, especialmente si hay indicios de deterioro. Esto incluye revisar elementos estructurales, impermeabilización, y drenaje.

Consultar a Expertos: En caso de detectar problemas, es fundamental consultar a un experto en construcción o arquitectura para evaluar el riesgo y determinar las acciones a seguir.

Informar a la Comunidad: El propietario debe informar inmediatamente a la comunidad de propietarios y al administrador del edificio sobre cualquier riesgo potencial identificado. En ocasiones de mayor peligro recomendamos llamar a los bomberos que son los encargados de evaluar el riesgo y, en su caso, asegurar la zona.

Solicitar la Actuación de la Comunidad: Si se determina que el mal estado de la terraza puede afectar la seguridad del edificio y de terceros, el propietario debe solicitar formalmente a la comunidad que tome las medidas necesarias para su reparación, citando las disposiciones pertinentes de la Ley de Propiedad Horizontal.

Análisis de Casos y Resolución de Conflictos

En la práctica, se han dado situaciones donde la comunidad y el propietario individual entran en conflicto respecto a quién debe asumir los costos de reparación de una terraza. Estos casos suelen requerir una interpretación detallada de los estatutos de la comunidad y, en ocasiones, la intervención de mediadores o asesores legales. Es esencial que las comunidades tengan estatutos claros y actualizados que aborden estas cuestiones, y que los propietarios estén plenamente informados de sus derechos y obligaciones.

Conclusiones y Recomendaciones

La conservación de fachadas y terrazas en comunidades de propietarios es un tema que requiere una comprensión detallada de la LPH y una colaboración efectiva entre todos los miembros de la comunidad. Es vital mantener una comunicación abierta y buscar asesoramiento legal cuando sea necesario para evitar conflictos y asegurar el mantenimiento adecuado del inmueble.

En muchas ocasiones, los problemas relacionados con fachadas y terrazas en comunidades de propietarios pueden ser evitados con una adecuada planificación y mantenimiento preventivo. Es importante realizar inspecciones periódicas para detectar cualquier tipo de deterioro o daño en la estructura del edificio y tomar medidas para su reparación inmediata.

En definitiva, la conservación de fachadas y terrazas en comunidades de propietarios es una responsabilidad compartida que requiere la colaboración de todos los miembros de la comunidad. Siguiendo las normativas legales y realizando un mantenimiento adecuado, se pueden evitar muchos problemas y asegurarse de que el edificio se mantenga en buen estado durante muchos años.

Si enfrentas desafíos relacionados con la conservación de tu terraza o fachada, o necesitas asesoramiento legal específico en materia de propiedad horizontal, no dudes en contactarnos.

#ConservaciónDeFachadas #PropiedadHorizontal #DerechoInmobiliario #GestiónDeComunidades



Iñigo López Fdez. de Mesa