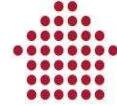


LOS COMUNEROS DEBEN ATENDER LAS REPARACIONES DE BARANDILLAS O SUELO DE SUS TERRAZAS. ELEMENTO COMUN PERO DE USO PRIVATIVO.

Los propietarios deben cubrir los gastos derivados del uso de sus terrazas puesto que aunque se trate de elementos comunes, son de uso privativo. Esta obligación surge del uso exclusivo de cada comunero con respecto a su propia terraza de la que puede usar en exclusiva.

Sobre la obligación de cada comunero de atender la conservación de su propia terraza debemos atender a elementos tales como la barandilla o el suelo, elementos que por el transcurso del tiempo, pero sobre todo por su uso deben ser atendidos por cada comunero que usa en exclusiva esos elementos. Por parte de la comunidad se atenderán las reparaciones cuando se trate de problemas o defectos estructurales.

Sobre este tema, se pronuncia la Audiencia Provincial de Huelva, Sección 1ª, Sentencia de 11 Ene. 2001, Rec. 330/2000 que señala que: *“ Cuestión distinta es la de determinar --partiendo de la base de que todos los comuneros están obligados a contribuir-- si las obras que se aprueban en la Junta General objeto de este proceso tienen que ser abonadas por los propietarios de las terrazas dañadas, o por la comunidad. Dicho de otro modo: se trata de determinar si la terraza es un elemento privativo de cada piso a la que está unida, o constituye elemento común, según entiende la demandada. La solución es bien sencilla. La terraza es una cosa y también la otra. Como tal terraza, como suelo de la terraza y el perímetro que delimita, es una parte de cada vivienda y por lo tanto, es privativa. Pero como parte integrante de la estructura del edificio, como techo del piso que tiene debajo, es elemento común. De ahí que para determinar quién debe financiar la reparación, sea preciso, en cada caso, determinar la índole, la causa, o la razón de la avería. Si de lo que se trata es de reparar el suelo de la terraza, o la barandilla, deteriorados por el transcurso del tiempo*



y por efecto de la intemperie, sin duda alguna será cuestión del propietario. Pero si el defecto es estructural, si afecta a la propia configuración de la terraza como elemento de la construcción, es evidente que afecta a lo común, y debe ser reparado a costa de los fondos comunes. Y esto es precisamente lo que sucede en el presente supuesto, como está cumplidamente acreditado, hasta el punto de que esta conclusión no es discutida por los actores.”

Con ello, es evidente que en estos casos de defectos o deterioros en suelo o barandillas de terrazas debe ser la reparación a costa de cada comunero que es el que de forma exclusiva, no lo olvidemos, usa esos elementos y la comunidad deberá atender la reparación en casos de humedades o necesidad de impermeabilización.