

RECLAMACIONES

La azotea también es mía

Unas filtraciones procedentes de su azotea han causado daños en la vivienda de un vecino, situada debajo de la suya. ¿Quién debe responder, usted o la co-munidad de propietarios?

Común o privativo

Distinción.- Usted tiene atribuido el uso privativo de la azotea, por lo que su vecino le reclama los daños sufridos en su vivienda como consecuencia de unas filtraciones. Apunte. Antes que nada, debe ver si la azotea es un **elemento común** del edificio (copropiedad de todos los propietarios que integran la finca, aunque su uso esté atribuido a uno solo de ellos), o bien un *elemento privativo* (propiedad única y exclusiva de uno de ellos, por lo que sólo él respondería de los daños que su mala conservación causara a un tercero).

Propiedad horizontal.- Para conocer como se configuró la azotea, acuda al **título constitutivo de la propiedad horizontal**. En caso de que éste no lo aclare, se considera que aquélla, al hacer de cubierta que resguarda el interior del edificio, *es un elemento común, sin que ello sea incompatible con un uso privativo que pueda asignarse a uno de los copropietarios* (usted en este caso). **¡Atención!** Ahora bien, no por considerarse un elemento común queda usted exento de responsabilidad por daños que pudieran derivarse:

Obligaciones del propietario.- Si usted tiene el uso exclusivo de la azotea, debe correr con los gastos de limpieza y de simple conservación del pavimento, al ser algo que deriva del mismo uso que se hace, respondiendo, por tanto, de los daños que cause por el incumplimiento de estas obligaciones.

Obligaciones de lo comunidad.- Por otra parte, y debido a que se trata de un elemento común, la comunidad de propietarios debe correr con los gastos derivados de la conservación de la estructura de la parte de azotea que se encuentra bajo el pavimento. Esto es, responde por las obras de reconstrucción o reparaciones de carácter extraordinario, y de los daños derivados del

sabilidad.

Origen del problema

Entonces, ¿quién responderá de las humedades causadas a su vecino? ¿Usted, como propietario que hace un uso privativo de la azotea, o bien la comunidad de propietarios? **Apunte.-** La respuesta depende de la causa u origen de las humedades (así que tiene gran importancia lo que pueda decir un perito o el propio técnico de la compañía de seguros):

Responderá usted si, por ejemplo, la humedad se debe al deterioro de las baldosas o al mal estado de la cazoleta en la zona del sumidero que se encarga de recoger el agua. **¡Atención!** Y no podrá reclamarle nada a la comunidad.

Pero si la humedad se debe al deterioro de la tela asfáltica que hay debajo de las baldosas y cuya función es la de impermeabilización, o se debe al deterioro de la conexión de la cazoleta con el bajante (juntas de unión...), la responsabilidad será de la comunidad, que deberá sufragar los gastos derivados de los daños ocasionados al vecino que padece las humedades, pues éstas no derivan del uso que usted o su familia han hecho de la azotea.

Obras necesarias.- Recuerde, en este sentido, que la comunidad de propietarios es la que debe hacer las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y sus servicios, para que éste reúna las debidas condiciones, estructurales de estanqueidad, habitabilidad y seguridad. Si usted mantuvo la terraza en condiciones pero la tela asfáltica se deterioró, será la comunidad la que deberá hacerse cargo de los gastos ocasionados en la vivienda de su

La comunidad responde si las filtraciones se deben a un deterioro de la tela asfáltica, o de los bajantes de agua. Pero si usted no conservó correctamente las baldosas o el sumidero de la azotea, deberá asumir los gastos directamente.