

Id Cendoj: 08019370172007100414
Órgano: Audiencia Provincial
Sede: Barcelona
Sección: 17
Nº de Recurso: 916 / 2006
Nº de Resolución: 296/2007
Procedimiento: CIVIL
Ponente: MARIA DOLORS MONTOLIO SERRA
Tipo de Resolución: Sentencia

AUDIÈNCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

SECCIÓ DISSET

Rotlle 916/06

Judici ordinari 398/06

Jutjat de 1a. Instància núm. 32 de Barcelona

SENTÈNCIA 296/2007

Magistrats:

II-Im. Sr. JOSÉ FRANCISCO VALLS GOMBAU

II-Ima. Sra. AMELIA MATEO MARCO

II-Ima. Sra. MARIA DOLORS MONTOLIO SERRA

Barcelona, 17 de maig de 2007

La Secció Dissetena de l'Audiència Provincial de Barcelona HA VIST en apel·lació les actuacions número 398/06,

seguides pels tràmits del judici ordinari en el Jutjat de 1a Instància núm. 32 de Barcelona a instàncies de la Sra. Begoña i el Sr. Juan Carlos contra la comunitat de propietaris del núm. NUM000 - NUM001 de la Rambla DIRECCION000 , que

estan pendents de ser resoltes en virtut del recurs d'apel·lació interposat per la demandada contra la sentència dictada el dia

8 de setembre del 2006 pel Jutjat de 1a. Instància.

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER.- La part dispositiva de la sentència objecte d'apel·lació és la següent: "FALLO: Amb estimació de la demanda de la procuradora Margarita Ribas Iglesias, en representació Don. Juan Carlos i de la Sra. Begoña ,

1) DISPOSO l'anul·lació de l'acord de la Junta de Propietaris de la comunitat de l'inmoble del núm. NUM000 - NUM001 de la rambla DIRECCION000 , de Barcelona, pel qual es va determinar, amb data de trenta de gener de dos mil sis, que el cost de la rehabilitació de la terrassa del pis primer, porta quarta, escala B, de l'edifici, es repartiria al cinquanta per cent entre la pròpia comunitat i els propietaris d'aquest pis,

2) amb imposició a la demandada de les costes processals."

SEGON.- La comunitat demandada apel·là contra la sentència dictada pel Jutjat de 1a Instància núm. 32 de Barcelona en base als arguments que consten en el seu escrit, del qual es va donar trasllat a la contrapart que s'hi va oposar. Prèvia la tramitació corresponent i trameses les actuacions a l'Audiència Provincial, es va assenyalar per a deliberació del Tribunal el dia 27 d'abril d'enguany.

La ponent d'aquesta resolució ha estat la magistrada Il·lma. Sra. MARIA DOLORS MONTOLIO SERRA.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- Els demandants són els propietaris del pis situat en l 1r 4a de l'escala B de l'immoble situat en el número NUM000 - NUM001 de la Rambla DIRECCION000 . En aquest procediment impugnen l'acord adoptat per la comunitat de propietaris a la junta que es va celebrar el 30 de gener del 2006 pel qual se'ls fa pagar el 50% de les obres de reparació de la terrassa comunitària que es troba a nivell del seu pis.

Al·leguen que el mal estat de la terrassa es deu als efectes de la climatologia sobre el paviment i el pas del temps, sense que se'ls pugui imputar mal ús.

La comunitat, pel seu cantó, manté que aquests propietaris, a diferència dels altres que també tenen en exclusiva l'ús d'una terrassa, no n'han tingut cura ni han fet res per conservar i mantenir el paviment. Per aquest motiu la comunitat va acordar que es fessin càrrec de la meitat del cost de les obres de reparació que s'han de fer.

La sentència que, recorre la comunitat , declara la nul·litat de l'acord perquè no ha quedat acreditat que els Srs. Juan Carlos - Begoña hagin fet un mal ús de la terrassa. En el recurs la comunitat insisteix en els arguments que ja mantenen en oposar-se a la demanda.

SEGON.- El pis dels demandats té l'ús exclusiu d'una terrassa d'uns 150m2, que és de les anomenades "terrasses a nivell". És un element comunitari i en aquest punt ambdues parts es mostren conformes.

El paviment d'aquesta terrassa es troba en molt mal estat, i a petició dels propietaris que l'usen, la comunitat ha acordat substituir-lo. Aprofitant que s'ha de canviar tot l'enrajolat, també es canviarà la tela asfàltica que és molt antiga (d'origen de la finca) encara que no ha quedat prou acreditat si s'han produït filtracions al local immediatament inferior. El Cap de Servei d'arquitectura de la Cambra de la Propietat (organisme al qual han acudit ambdues parts litigants), en comparèixer com a testimoni, ha explicat que seria del tot absurd no canviar la impermeabilització si s'ha de canviar tot el paviment.

La comunitat vol que els propietaris que tenen l'ús exclusiu d'aquesta terrassa es facin càrrec de la meitat del cost d'aquestes obres perquè durant tots aquests anys no han tingut cura de mantenir en bon estat el paviment. El cert és que, de la simple observació de les fotografies, es veu que l'estat d'aquesta terrassa és molt deficient, molt més que el que presenten la resta de terrasses d'us privatiu (informe de l'arquitecte Sra. María Teresa). El paviment està envellit, la superfície desgastada, manca material a les juntes (borada) i la majoria de rajoles estan trencades. L'estat que presenta actualment aquesta terrassa evidencia, en definitiva, que no hi ha hagut durant molt de temps una bona tasca de conservació i de manteniment. Les dues arquitectes de la Cambra de Propietat que a instàncies d'una i altra part (el cap de servei va explicar com es va iniciar la intervenció d'aquest organisme) han coincidit en aquest punt, si bé la Sra. Guadalupe ha apreciat un major desgast a la zona perimetral que a la resta. Algunes de les juntes de les rajoles tenen verdet i a altres els falta borada. Els propietaris del pis que utilitzen aquesta terrassa, a diferència d'altres, mai s'han preocupat de reomplir les juntes on saltava la borada ni de netejar el verdet que es formava, i això no es pot qualificar , precisament de bon ús. I és aquesta falta de manteniment bàsic la causa del trencament de moltes de les rajoles que conforma el paviment. El cap de servei de la cambra, molt didàcticament, va explicar que, quan el material de les juntes es degrada o es forma verdet, les rajoles queden soltes i llavors es trenquen amb molta facilitat. I el cert és que en aquesta terrassa, de forma generalitzada, les rajoles estan trencades, les juntes sense material i amb verdet.

La controvèrsia entre els litigants, realment, rau en qui s'ha de fer càrrec del cost d'aquestes obres no tant de l'estat de terrassa que resulta evident. La comunitat considera que aquesta tasca de normal manteniment i conservació de les rajoles i del paviment correspon al propietari que l'usa amb exclusivitat, si més no un manteniment bàsic, mentre que els demandants sostenen que aquesta conservació és una tasca

que ha de fer la comunitat perquè la "terrasa a nivell" no deixa de ser un element comunitari. D'altra banda, no s'ha acreditat una actuació dolosa o negligent per part d'ells, únics supòsits que els portarien a haver d'assumir aquestes reparacions.

La doble consideració de les "terrasses a nivell", com d'element comú i d'ús particular, ha portat al Tribunal Suprem a entendre que ha de ser el propietari del pis que l'usa de forma exclusiva qui s'ha de fer càrrec de les despeses que precisa l'ús d'aquest element com a terrassa, en concret, les que afecten a la superfície. En canvi és la comunitat de propietaris qui ha de suportar totes aquestes obres de reparació que exigeix la seva condició de coberta. D'aquesta manera serien tots els propietaris qui s'han de fer càrrec de la impermeabilització i dels canvis de desaignes llevat que el seu deteriorament estigui motivat per una actuació dolosa o negligent de qui en té l'ús exclusiu. En aquest sentit, es va pronunciar el Tribunal Suprem a la sentència de 17 de febrer de 1993 que, en analitzar a qui li corresponia assumir la reparació de les rajoles trencades d'una terrassa a nivell d'ús privatiu, va establir que les obres que van dirigides a suprimir les filtracions que es puguin produir excedeixen de l'ús normal i conservació, i els atribueix a la comunitat. Acte seguit, però, afegeix han de quedar-ne excloses aquelles que responen al normal ús i conservació de la terrassa, és a dir la substitució o reparació de la superfície del paviment ceràmic, que atribueix als propietaris que en tenen l'ús exclusiu. Aquest mateix criteri de distribució de despeses per tal de compaginar la doble consideració que presenten aquests tipus de terrasses, ha estat seguit per aquesta Audiència Provincial entre d'altres a les sentències de 28 d'octubre de 1999 i de 29 de març del 2000.

Actualment, aquest és el criteri que recull l'actual normativa del règim de propietat horitzontal a Catalunya. Així a l' *article 553-42 del Codi Civil Català* atribueix als propietaris dels elements privatis que tenen l'ús i gaudi d'elements comuns, les despeses ordinàries de conservació i manteniment, amb l'obligació de conservar-los adequadament i mantenir-los en bon estat. En canvi, són comunitàries les obres estructurals, de refecció i les altres despeses comunes.

Les obres que s'han de fer a la terrassa que usen els demandants estan detallades en el pressupost unit al foli 39, i atès que d'aquest document no es possible individualitzar aquelles partides que corresponen a la substitució del paviment ceràmic d'aquelles altres que afecten la impermeabilització i regularització de pendents, no hi ha elements per deduir que la distribució al 50% que ha aplicat la comunitat no es correspongui a una adequada distribució de despeses segons els anteriors raonaments. El recurs haurà de ser estimat i amb ell revocada la sentència que anul·la l'acord comunitari impugnat.

TERCER.- Les costes de la primera instància són a càrrec dels demandants (*article 394.1 LEC*). No es fa imposició, per contra, de les generades per l'apel·lació (*article 398.1 LEC*)

DECIDIM

Estimar el recurs d'apel·lació interposat per la comunitat de propietaris de l'edifici situat en el número NUM000 - NUM001 de la Rambla DIRECCION000 contra la sentència dictada pel Jutjat de 1a. Instància núm. 32 de Barcelona en data 8 de setembre del 2006 en el procediment del qual deriven aquestes actuacions, REVOCAR aquesta resolució, DESESTIMAR la demanda formulada per la Sra. Begoña i Sr. Juan Carlos i ABSOLDRE la comunitat de propietaris de les pretensions exercides en aquest procediment, amb costes a la part demandant.

No es fa imposició de les costes generades per l'apel·lació.

Un cop notificada i ferma aquesta sentència, s'han de tornar les actuacions originals al Jutjat de procedència amb testimoniatge d'aquesta resolució per al seu compliment i deixant-ne una certificació en el present expedient.

Així ho pronunciem, ho manem i ho signem.

PUBLICACIÓ- En el dia d'avui, i un cop signada pels Magistrats que l'han dictat, es dona a l'anterior sentència, la publicitat que ordenen la Constitució i les Lleis. En dono fe.