

¿Las terrazas de los edificios son elementos comunes o privativos?

Según doctrina del Tribunal Supremo:

1.- Las terrazas son elemento común del inmueble, por expresa disposición del **artículo 396** del Código Civil, salvo que en el **título constitutivo** o en los **estatutos** se recoja su privacidad, o porque, aunque en principio consten como elemento común sean **desafectadas posteriormente**.

Artículo 396 - Elementos comunes y privativos

"Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente pueden pertenecer a distintos propietarios, con un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes necesarios para su adecuado uso y disfrute."

Define que los **elementos estructurales y funcionales** del edificio son **propiedad común**, por lo que su mantenimiento es una responsabilidad compartida.

Artículo 10.1 - Obras necesarias en elementos comunes

"Tendrán carácter obligatorio y no requerirán acuerdo previo de la junta aquellas obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y conservación del inmueble y sus servicios comunes, incluyendo aquellas derivadas de la exigencia de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y eficiencia energética."

Cualquier **reparación urgente** de un elemento común debe ser asumida por la comunidad, incluso sin votación previa.

Daños provenientes de una terraza privativa que es cubierta del edificio

Como viene estableciendo el Tribunal Supremo en su doctrina, las terrazas pueden desafectarse y quedar como elementos privativos, pero, en todo caso, si hubiera daños por **filtraciones provenientes de defectos estructurales** del edificio debe responder la comunidad de propietarios, lo que suele ocurrir en el caso de filtraciones, ya que el comunero propietario de la terraza es extraño a ello cuando la filtración provenga de defecto estructural cuyo mantenimiento no compete al propietario.

Cuestión distinta es que se hubiera probado la existencia de un **defecto de mantenimiento del comunero en su terraza**, en cuyo caso le corresponderá a él correrá con los daños producidos.

¿Qué opina el Tribunal Supremo sobre las terrazas cuando forman parte de la cubierta del edificio?

- **Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª), de fecha 18.06.2012**
- **Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª), de fecha 23.01.2024**
- **Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares (Sección 4ª), de 28.05.2018**