

DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO SOBRE LOS REQUISITOS PARA QUE LA COMUNIDAD TENGA QUE REEMBOLSAR A UN COMUNERO LOS GASTOS POR OBRAS REALIZADAS POR ESTE EN ELEMENTOS COMUNES. SENTENCIA DE FECHA 2 DE FEBRERO DE 2016

Suelen darse situaciones en las que algún comunero realiza obras en elementos comunes pagando los gastos sin comunicar tal circunstancia a la comunidad, circunstancia que se da, sobre todo en los supuestos de deterioros de zonas comunes de uso privativo, como fachadas de un piso, terrazas de uso exclusivo, patios interiores de uso privado, etc. En cualquier caso, el comunero no puede llevar estas obras a cabo, sino que debe comunicarlo a la comunidad. Por ello, se fija doctrina jurisprudencial por el Tribunal Supremo en Sentencia 16/2016 de 2 Feb. 2016, Rec. 2904/2013 en un caso sobre obras ejecutadas en edificios en

régimen de propiedad horizontal en relación a la cuestión de cuándo procede el reembolso por la Comunidad de Propietarios al comunero que haya ejecutado unilateralmente obras en zonas comunes. Así, se contempla que «Sólo procederá el reembolso por la Comunidad de Propietarios al comunero que haya ejecutado unilateralmente obras en zonas comunes **cuando se haya requerido previamente al Secretario-Administrador o al Presidente advirtiéndoles de la urgencia y necesidad de aquéllas. En el caso de no mediar dicho requerimiento, la Comunidad quedará exonerada de la obligación de abonar el importe correspondiente a dicha ejecución. No quedará exonerada si la Comunidad muestra pasividad en las obras o reparaciones necesarias y urgentes**».

En este sentido, se apunta que, en primer lugar, sólo a la Comunidad corresponde la realización de obras en elementos comunes y existe

una prohibición absoluta de que uno de los copropietarios ejecute obras en elementos comunes y, por otra parte exige el artículo 7 que el propietario deberá comunicar la necesidad de las reparaciones en elementos comunes a la Comunidad y, en definitiva, la ley sólo autoriza el reembolso en supuestos muy concretos en los que, mediante la notificación, se observe por la Comunidad una postura pasiva.

La LPH dispone en el artículo 7. 1, segundo párrafo, que los propietarios no pueden realizar en elementos comunes, alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador. Asimismo, en relación con el artículo 10. 1, que también se cita en el recurso, «1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o

solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones: a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación».

Cuando un comunero entienda que un elemento común de uso privado debe reformarse debe comunicar al presidente o administrador de fincas la necesidad y urgencia de la reparación, apercibiendo de forma fehaciente al presidente de la urgencia de esta reparación, y que de no hacerse se llevará a cabo por el comunero a costa de la comunidad, supuesto en el que la comunidad quedará obligada al pago, pero no si el comunero ejecuta la obra por

su cuenta y luego reclama el reembolso alegando tratarse de elemento común, lo que, además, sería una obra in consentida que en todo caso hasta debería demoler.

WWW.PHCONSULTAS.COM