

SERVICIO DE ASESORÍA

Arreglo fachada. ¿necesidad o mejora?

Publicado el 2019-01-29

La IEE señaló como deficiencia "grave" el desprendimiento de aplacado fachada. Existen piezas rotas y grietas en el aplacado. El informe es de diciembre de 2.017. Tal como se aprecia en las fotografías (dcto 1) existen algunas piezas resquebrajadas pero desde la emisión del informe no ha caído ninguna y la comunidad no ha tomado ninguna medida desde entonces.

Se presentan varias propuestas de reparación. La del documento II supone restauración de la fachada por importe de 31.998 €; la del documento III supone instalar una subestructura con perfilaría sobre el que se fijaría aluminio y aplacado cerámico y su coste asciende a 82,608 €.

Algunos vecinos señalan que la solución propuesta por III no sólo es más cara, sino que excede de una mera reparación y además supone una MEJORA pues implica modificar absolutamente la fachada existente (se aplicarían elementos de aluminio y cerámica con un efecto absolutamente diferente al existente) mientras que los partidarios de esta solución señalan que no cabe actualmente pegar azulejos y que pintar la fachada es una modificación de la misma y que en consecuencia sólo cabe poner nuevos azulejos con esta solución tan onerosa. ¿La solución del III supone o no una MEJORA?

Respuesta:

El artículo 10.1.a) de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que 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 vengán 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. Por su parte, el artículo 17.4 Ley de Propiedad Horizontal establece que ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características....

La respuesta a vuestra pregunta es complicada ya que en todo caso se precisa de un dictamen pericial que determine la características de las dos obras que se quieren realizar en la fachada y la viabilidad de ambas para solucionar DEFINITIVAMENTE los desperfectos.

Lo indudable es que la fachada debe ser arreglada en cuanto en su totalidad existen grietas y piezas rotas que incluso han caído. La reparación debemos concluir que es necesaria. La doctrina viene señalando, en cuanto a la forma de reparación, que para que la obra de reparación pase de ser necesaria a convertirse en mejora debe comprender una evidente mejora (valga la redundancia) en la configuración exterior y estructura del edificio y debe existir una desproporción entre el defecto que debe ser reparado y la forma de reparación.

Entiendo que si la restauración de la fachada por importe de 31.998 € sin arranque de embaldosado es adecuada para subsanar la deficiencia es la que debe acometerse, pues podría considerarse exagerada la del III (fachada ventilada) que supone instalar una superestructura con perfilaría sobre el que se fijaría aluminio y aplacado cerámico y con un coste que asciende a 82,608 €.

Interesante en la SAP Cantabria, Sec. 2.^a, 536/2011, de 28 de septiembre, que dice:

"... Pues bien, si se atiende a las obras a que todos esos acuerdos se refieren, es patente que nos hallamos ante obras que alteran de manera drástica y evidente la fachada del edificio, lo que no resulta discutible ni en rigor ha sido discutido, pues las propias fotografías obrantes en los autos acreditan e ilustran la entidad del cambio; donde antes había una fachada de ladrillo caravista, con petos y elementos de piedra y barandillas de madera y cristal, hoy en día luce una moderna fachada construida por piezas cerámicas sujetas a la misma con tornillería y otros elementos, constituyendo lo que se denomina una "fachada ventilada". La modificación es tal que entra de lleno en el artículo 17,1º LPH en relación con su artículo 12, que considera como modificaciones del título las que lo sean de la estructura o fábrica del edificio, lo que ha de considerarse realizado cuando, como en este caso, sobre la primitiva fachada se sobrepone otra que cambia completamente su aspecto exterior ...este tribunal considera que esa nueva fachada merece la calificación de mejora a los efectos legales, pues no era necesaria para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble según su naturaleza y características".

Cordialmente,

Sebastián Romaguera