

## SERVICIO DE ASESORÍA

---

### Tubería agua ¿privativa o comunitaria?

Publicado el 2017-05-04

Tenemos una comunidad de propietarios que tiene contadores de agua individuales en la entrada del zaguán, uno de estos pisos tiene una tubería de plomo que accede desde el contador a su vivienda provocando humedades en el local, ya hemos estado en discordia en varias ocasiones. Nosotros entendemos que desde la salida del contador privativo de EMAYA esta tubería pasa a ser privativa, de hecho el gastos de agua por la fuga va a su cargo.

La propietaria dice que hasta que no entra en su vivienda no es su responsabilidad.

NOS PODEIS ACLARAR SI TENEMOS ALGUNA RESPONSABILIDAD COMUNITARIA O ES PRIVATIVA.

#### Respuesta:

Ya recoge el artículo 396.1 del Código Civil que son elementos comunes del edificio, "todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas...; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado... todas ellas hasta la entrada al espacio privativo.

El criterio general es que la reparación de una tubería de las características antes señaladas, que presta servicio INDIVIDUAL a un propietario, tiene la consideración de elemento privativo y deben ser reparadas y sustituidas por el propietario particular, aún en el supuesto de que discurra su trazado por elementos comunitarios y el siniestro se produzca antes de la entrada en la mentada vivienda, siempre y cuando la causa nos sea debida a una acción u omisión de un tercero o de instalaciones de la propia comunidad.

No obstante, observo la existencia de soluciones Jurisprudenciales dispares. Para mí y siguiendo a la mayoría de la doctrina, infiere que los elementos esenciales para determinar el carácter privativo o común de las canalizaciones de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, son, de un lado, el lugar donde se encuentre integrado dentro del edificio, y de otro, el servicio o destino que preste la tubería, debiéndose tener en cuenta, además, que de los dos, el auténticamente definitorio no es el del lugar donde se encuentre la instalación, sino el referente al destino de la propia instalación, en tanto en cuanto sirva exclusivamente al propietario; conceptualmente,

lo que sirve al propietario, no puede calificarse como común, y ha de serlo, pues, como privativo.

Otras sentencias se basan en el criterio de disponibilidad o dominio sobre el fluido que circule por la conducción que transcurre en emplazamientos privativos y que yo no comparto...a pesar de que mi opinión es insignificante. Lo ha sostenido, entre otras, la AP de Madrid, Sección 13 en la sentencia de fecha 27 de octubre de 2.011 , en relación con las tuberías de agua , y en las sentencias que en ella se citan de la propia Sala y así en la de 12 de febrero de 2007 se dijo " la tubería que se rompe (conducto que une la ascendente de agua caliente con la llave de paso de agua caliente, la vivienda...) sea comunitaria o general en su tramo hasta la llave de paso, desde el momento en que el propietario de la dependencia privativa carecía de dominio sobre el agua alojada en las tuberías, conectada directamente a la general y cuya neutralización requería actuar sobre la llave de paso general u otra comunitaria. Esa doctrina interpreta que por "entrada al espacio privativo" del artículo 396, debe entenderse entrada o acceso a la parte de la tubería que deja de ser comunitaria para convertirse en privativa, como así acontece con el fluido, que también cambia de titularidad y de carácter. Es cierto que la conducción horizontal de agua se dirige a dar servicio exclusivamente a la vivienda, pero este servicio exclusivo no se produce hasta que no llega a la llave de paso. Mientras tanto, el propietario no tiene disponibilidad alguna sobre el fluido, debiendo incluso, en caso de avería, pedir auxilio a los órganos de gobierno de la Comunidad para que interrumpan el suministro total o parcialmente, accedan a la llave general para ello y provean a su reparación; por tanto, nos hallamos ante un elemento común cuyo mantenimiento y reparación, en caso de rotura, incumbe a la Comunidad de Propietarios.

Cordialmente,

Sebastián Romaguera