

## SERVICIO DE ASESORÍA

---

### Tuberías comunitarias por local-parking privativo

Publicado el 2019-09-18

En relación a la Comunidad de referencia sobre la que se adjunta escritura de DH existen locales comerciales con sus instalaciones privativas que transcurren por el techo del parking y se conectan a las bajantes comunitarias correspondientes y tomas de agua.

Durante varios años de explotación de estos locales, han utilizado estas instalaciones causando problemas de filtraciones de manera repetida que han afectado al techo del parking y no se han hecho cargo nunca de la reparación de dichos daños.

Un nuevo inquilino adquiere uno de locales reformándolos y modificando la distribución del interior.

La ubicación de los desagües también varía y necesitan realizar nuevos desagües taladrando el forjado del techo del parking para pasar un tubo hacia el parking comunitario y el nuevo tubo pasa por el techo de una de las plazas de uso privativo. Se adjunta fotos.

Las consultas son las siguientes:

\*Existe algún tipo de servidumbre de paso tácita por la que se permite a los locales que pasen sus instalaciones privativas por el techo del parking y se conecten a las bajantes comunitarias o deben pasarlas por sus propios locales?

\* La comunidad está obligada a soportar esa nueva instalación?

\* El propietario del aparcamiento debe dejar que se realice la conexión con tubos grapeados por el techo de su plaza aparcamiento?

\*Los locales estarían obligados a buscar otra forma de realizarlo?

Entiendo que en todo caso los locales pueden mantener sus instalaciones originarias e incluso renovarlas pero no tienen permiso para instalar nuevas tuberías en lugares donde no discurren anteriormente instalaciones .

Igualmente en el caso de que se autorizara en junta la nueva instalación de los locales requerirá unanimidad pues si el resultado de la obra varía o modifica los elementos establecidos en el título constitutivo.

Respuesta:

Las bajantes comunitarias tienen la consideración de elemento común. No entiendo el concepto por el cual me expresas que los locales tienen instalaciones privativas que transcurren por el techo. Deberíamos conocer lo que es, pues en las fotografías solo se ven cascotes y un agujero. Posiblemente estemos hablando de la conexión de los locales a las bajantes comunitarias y en este caso, dependiendo de la ubicación también estemos

hablando de un elemento común. Si se trata de unas tuberías o nuevas instalaciones realizadas ex proceso por los propietarios del local tras la escritura de obra nueva sería otra cosa...pero me extraña porque pasan por dentro del techo.

Creo que sería más conveniente que me vengas a ver al Colegio y hablemos de este tema y me lo expliques directamente. Es muy difícil acertar sin un informe técnico.

Cordialmente,

Sebastián Romaguera

**Re-pregunta:**

En relación al tema que nos ocupa , adjunto unas fotos donde se puede apreciar mejor la instalación que ha efectuado el local sin autorización de la comunidad, con posterioridad de abrir los huecos.

Han pasado tuberías privativas por el techo del parking sin permiso de la comunidad para engancharse a las bajantes comunitarias.

**Respuesta:**

Si han pasado tuberías privativas por el techo del local (como se refleja en las últimas fotografías) y efectivamente dan humedades y filtraciones, son responsables de los daños y perjuicios que ocasionan. La Comunidad no tiene obligación de soportar esta instalación y puede en su caso acudir a los Tribunales para que se retire.

Cordialmente,

Sebastián Romaguera