

SERVICIO DE ASESORÍA

Tuberías y canalizaciones - ¿Privativo o comunitario?

Publicado el 2020-05-06

En una comunidad que gestionamos, que tiene contadores individuales de agua (ubicados en la calle), existe una fuga de agua limpia en una de las tuberías del 2º piso que está generando goteras al 1º.

Respuesta:

El artículo 396 CC menciona a las canalizaciones como uno de los elementos comunes del edificio, y deben ser tenidas como tal en tanto no se acredite que son privativas de alguno de los comuneros.

Han existido divergencias entre la doctrina en relación al asunto que plantea. Actualmente la regla general que barajan los tribunales y sin perjuicio del análisis pormenorizado de cada asunto, es que la instalación privativa comienza a partir de la llave de paso de entrada a la vivienda, es decir, la tubería solo merece la consideración de elemento privativo y hace surgir la responsabilidad del propietario por su mantenimiento y adecuada conservación, cuando entra dentro del poder de disposición y utilización del propietario de la vivienda y, por tanto, asume el coste del consumo de agua a partir de la llave de paso a la vivienda, susceptible de ser manejada por el propietario.

Por tanto si la rotura de la tubería esta dentro del espacio de la vivienda, la reparación le corresponde, a mi juicio al propietario.

Cordialmente.

Sebastian Romaguera

