

Consulta Generalizada

Asesoría: Prop. Horizontal

Tema: Prop. Horizontal

SubTema: Elementos del inmueble

Asesor: Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

Fecha: 26-06-2017

Asunto

Responsabilidad del mantenimiento de barandillas, ventanas, alféizares, poyetes, miradores etc

Pregunta

1. RESPONSABILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE BARANDILLAS, VENTANAS, ALFÉIZARES, POYETES, MIRADORES, ETC. ¿A quien corresponde el mantenimiento de las barandillas de las terrazas particulares, los poyetes y alféizares de ventanas y el mantenimiento de los miradores?

Respuesta

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 396 del Código Civil, según la redacción dada por la Ley 8/1999 de 6 de abril, los revestimiento exteriores de terrazas, balcones y ventanas incluyendo su imagen y configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores, entre los que se encuentran las barandillas de las terrazas poyetes y alféizares de ventanas, son considerados elementos comunes, por lo que de no existir acuerdo o disposición estatutaria en contra, el mantenimiento correrá a cargo de la comunidad de propietarios. No así la carpintería de las ventanas que debe tener la consideración privativa. En el caso de miradores dada su particularidad y difícil mantenimiento por parte de los propietarios de los pisos donde están ubicados, se considera al conjunto elemento común, incluida la carpintera de los mismos. Es aconsejable que la Comunidad adopte un acuerdo por mayoría simple con el objetivo de determinar que el mantenimiento ordinario de estos elementos le corresponda al propietario dado que debido a la ubicación de los mismos no le es posible a la Comunidad conocer su estado de conservación. No obstante, aún cuando se acuerde que el mantenimiento ordinario de los citados elementos le corresponda al propietario, para proceder a su reparación es necesaria una notificación al Presidente o al Administrador de la finca para que se proceda a la oportuna autorización y a la realización de las observaciones correspondientes. **NORMATIVA -Artículo 396 del Código Civil (RD 24 de julio de 1889).**

Respuesta elaborada por:

Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

En Madrid, a 26-06-2017