

La fachada de los locales comerciales

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 26 de febrero de 2018, lunes

A modo de ejemplo y por así presentarse con alguna asiduidad en la práctica profesional, se trata de dilucidar lo que algunas veces se pretende por estos propietarios de locales o diferencias de criterio con los propietarios de viviendas en cuanto a que la comunidad asuma o no los gastos de pintura o cualquier otro tratamiento decorativo de la fachada, que se encuentra deslucida y sucia por el paso del tiempo, planteándose la cuestión de si su carácter es –común o privativo- y a quien corresponde el pago de los gastos de conservación de la misma.

Con carácter previo habrá que revisar los Estatutos debidamente elevados a documento público (escritura notarial) inscritos en el Registro de la Propiedad, y/o las Normas de la escritura de Obra Nueva y División Horizontal que en su momento hizo el promotor del edificio en la facultad que tuvo. Si ninguno de los documentos dispone nada al respecto, nos toca distinguir entre la fachada del inmueble y el espacio que normalmente se entrega configurado con elementos “de obra o ladrillo palomero” a efectos de constituir el escaparate y entrada al local que tiene normalmente carácter de elemento privativo, por lo que cualquier gasto de conservación y mantenimiento corresponderá al propietario beneficiario como regla general.

Ahora bien, hay que analizar caso por caso, si constituye parte de la fachada general del edificio por tener una misma solución constructiva que el resto del inmueble, de tal forma que la misma sea un cuerpo constructivo idéntico hasta el suelo, y de darse este caso, nos encontraremos ante un elemento común, por lo que los arreglos de la fachada corresponde a la comunidad, y su configuración a la Junta y la comunidad tendrá que convocar una reunión para que se debata y apruebe en su caso, la necesidad, el presupuesto y ejecución de la obra.

Por lo tanto en este caso, el propietario del local no puede pintar unilateralmente la fachada y luego pretender repercutir el gasto a la comunidad, como algunos presuponen en derecho en estos casos, incluso pretenden reducir este gasto de las cuotas ordinarias a pagar, algo que es ilegal y no debe permitir la comunidad.

Por último aclarar a los efectos de conservación y mantenimiento de los elementos comunes lo que dispone el artículo 396 del Código Civil, que con carácter general la fachada del edificio es un elemento común, y nos referimos especialmente a la parte que corresponde a las viviendas, y como elemento común indivisible debe de mantenerse por todos los propietarios de acuerdo con el coeficiente de participación, y cuando decimos todos, salvo exclusión estatutaria, se cuenta con las viviendas, locales, garajes, lindes o no con esa fachada común a reparar.

Y para el caso de la fachada del local nacida en obra o ladrillo palomero, su arreglo y conservación corresponde a su propietario, y en nada puede obligar al resto de propietarios.