

# La necesidad de reparaciones

José Miguel Alonso Sanz (\*)

Toda Comunidad de Propietarios, según dispone la Ley (art. 10-1), tiene la obligación de realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y accesibilidad.

Dichas reparaciones necesarias pueden ser de dos clases: Las ordinarias son aquellas referidas a la reparación, conservación, mantenimiento, etc., por lo general se encuentran incluidas en el presupuesto de la Comunidad y con las cuotas ordinarias o con el fondo de reserva. Las extraordinarias son aquellas que surgen sin haber sido previstas o por su importe exceden del presupuesto ordinario, en ambos casos, dependiendo de su coste, se cubren con el fondo de reserva o es preci-

sa su aprobación en Junta Extraordinaria junto con las correspondientes derramas. Estas últimas pueden tener, además, el carácter de urgencia, en cuyo caso el Administrador puede, sin necesidad de Junta, atenderlas, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente, o en su caso, a los propietarios.

En todos los supuestos es la Junta de Propietarios la que debe aprobar los presupuestos y ejecución de todas las obras de reparación de la finca, y en caso de haberse adoptado por el Administrador medidas de urgencia, ser informada de ellas y ratificarlas. Las obras necesarias deben ser sufragadas por todos los miembros de la Comunidad con arreglo a la cuota de participación o a lo especialmente establecido en los Estatutos o en la Junta, teniendo en cuenta que los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución

de las órdenes citadas por la autoridad competente, responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar, resolverá de la naturaleza de éstas el Presidente de la Junta de Propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos por la Ley.

Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad, estará afecto el piso o local, de tal manera que el adquirente responderá con el inmueble adquirido de las cantidades que correspondan al mismo adeudadas a la Comunidad en la concepto, en la parte vencida de la anualidad corriente y el año natural inmediatamente anterior.

(\*) Letrado Asesor Jefe