



Comunidad de propietarios: la realidad prevalece sobre los estatutos

Cada vez son más frecuentes los fallos judiciales en España, que refuerzan la teoría, en materia de obligaciones de mantenimiento y reparación de edificios, de que la naturaleza real del daño y la función del elemento en el edificio prevalecen sobre las cláusulas estatutarias internas.

En este sentido, diversos fallos judiciales han establecido, por ejemplo, que cuando una terraza privada actúa como cubierta estructural del inmueble, los costes derivados de su deterioro, han de ser asumidos por la comunidad de propietarios, incluso en los supuestos en los que el texto estatutario de la comunidad imponga la obligación de mantenimiento de la terraza al titular de la misma.

En este sentido, es especialmente relevante un fallo de la Audiencia Provincial de Cantabria, ampliamente comentado por esta cabecera en un [artículo de María González Villasevil](#).

La tendencia de someter el mandato de los estatutos a la realidad fáctica crece progresivamente en la determinación del derecho español. En este

...