



## Filtraciones desde terrazas de uso privativo: cuándo responde la comunidad y cuándo el propietario

Las humedades y filtraciones en viviendas y locales constituyen una de las fuentes de conflicto más habituales en las comunidades de propietarios. La problemática se agrava cuando el origen aparente del agua se sitúa en una **terrazza de uso privativo**, ya que con frecuencia se presume, de forma automática, que la responsabilidad corresponde al propietario que la utiliza. Sin embargo, desde el punto de vista jurídico, esta conclusión no siempre es correcta.

La atribución de responsabilidades en estos supuestos exige distinguir entre el **uso privativo de la terraza y la naturaleza de los elementos constructivos que la integran**, puesto que no todos ellos tienen la misma consideración en el régimen de propiedad horizontal.

La Audiencia Provincial de Navarra, en su **Sentencia núm. 146/2026, de 28 de enero**, analizó un caso en el que un local sufría filtraciones cada vez que se producían lluvias, procedentes de una terraza situada en la vivienda superior, atribuida a un propietario concreto. En primera instancia se descartó la responsabilidad de la comunidad, al entenderse que el origen del daño se encontraba en una terraza de carácter privativo.

No obstante, la Audiencia Provincial revocó dicha resolución y **condenó a la comunidad de propietarios** tanto a indemnizar al titular del local afectado como a ejecutar las obras necesarias para eliminar las filtraciones. El tribunal concluyó que el problema no derivaba del uso, la limpieza o el mantenimiento de la terraza, sino **del fallo de la lámina de impermeabilización situada bajo el pavimento**, cuya función es impedir el paso del agua al inmueble inferior.

Esta sentencia recuerda un criterio ya consolidado en materia de propiedad horizontal: **el carácter privativo de una terraza no convierte automáticamente en privativos todos los elementos que la componen**. Aquellos elementos que cumplen una función estructural o de cubierta del edificio — como la impermeabilización, el forjado o la propia función de protección frente a la lluvia— pueden

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

conservar su naturaleza de **elementos comunes**, incluso cuando la superficie sea de uso exclusivo de un propietario.

Por ello, en los supuestos de filtraciones no basta con determinar a quién corresponde el uso de la terraza. Resulta imprescindible identificar **qué elemento ha fallado realmente** y qué función cumple dentro del conjunto del edificio. Solo a partir de ese análisis técnico y jurídico puede atribuirse correctamente la responsabilidad, ya sea al propietario o a la comunidad de propietarios.

En **Escura** contamos con amplia experiencia en conflictos derivados de la propiedad horizontal. Asesoramos tanto a comunidades como a propietarios afectados, analizando la documentación técnica, los títulos constitutivos y la jurisprudencia aplicable, con el objetivo de ofrecer una solución jurídica eficaz y ajustada a cada caso concreto.



---

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>

---



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

© La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.