

ALTERACIÓN FACHADAS (Toldos)

La fachada, constituye uno de los elementos comunes sobre el que recae un derecho de copropiedad con los demás dueños de los pisos o locales del inmueble.

Siendo un elemento común del inmueble, como regla general la realización de obras en la misma que supongan una alteración de su estado, bien en cuanto a su seguridad o a su configuración, debe someterse al régimen jurídico de la unanimidad, dada la prohibición legal de modificar la configuración exterior del inmueble por la propia y unilateral iniciativa de un propietario y sin el acuerdo y autorización unánime del resto de los comuneros.

Existe una copiosa jurisprudencia al respecto, que se ha pronunciado reiteradamente sobre la exigencia de acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios, al suponer una alteración de elemento común. Ejemplo de ello son las sentencias de la SAP Madrid de 19 enero 1998 y de la SAP Barcelona de 25 noviembre 1998 .

En principio, la colocación de un toldo constituye una alteración en el aspecto exterior, no puede realizarse sin el consentimiento unánime de los propietarios, al tener este elemento la consideración de común.

La Comunidad de propietarios está legitimada para demandar a quien altere elementos comunes del edificio sin acuerdo unánime de la Junta de Propietarios.

No obstante lo anterior, se pueden realizar obras y modificaciones, tanto de cara al exterior como de cara al interior, que no afecten a la estructura o resistencia del inmueble, su seguridad y configuración, por ejemplo en cuyo caso bastaría el acuerdo mayoritario adoptado en Junta. Por ello, si el acuerdo a tomar es de autorizar la instalación de toldos en un modelo único e idéntico para todos, que será elegido por la junta de propietarios, es decir, si se regula en dicho acuerdo que todos los toldos sean iguales, no se estaría produciendo una modificación de la fachada o configuración exterior del conjunto, por lo que solo precisaría la mayoría de votos y cuota de participación.

Por último creemos necesario, e interesante, reseñar que recientemente, el STS Sala 1ª de 28 diciembre 2001 ha considerado, en un supuesto de obras realizadas por uno de los comuneros en la cubierta del edificio y fachada llevadas a cabo sin autorización, que otros copropietarios no pueden pretender paralizar o condicionar a su aprobación la ejecución de cualquier reparación, rehabilitación, e, incluso modificación, aunque sea importante, en el edificio, si con ellas no se ven afectados sus verdaderos intereses. Especifica el Alto Tribunal que estos intereses se reducen a que se mantenga y respete la seguridad y demás condiciones de conservación necesarias para que el inmueble de su propiedad se halle exento de cualquier perjuicio.

