

ALTERACIÓN PARED PATIO

El patio y sus paredes, como muro o pared maestra que es de aquél, 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, ya que resulta aplicable el en relación con el , 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 apertura de huecos en la fachada, ya que constituye una alteración en la estructura del edificio, no puede realizarse sin el consentimiento unánime de los propietarios, al tener este elemento la consideración de común. Por ejemplo, no se pueden abrir puertas o ventanas, instalación de marquesinas y voladizos, modificar el aspecto de las fachadas recubriéndolas con materiales de cierto lujo, ampliar la terraza afectando la fachada etc.

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.

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.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto y ciñéndonos a su caso concreto debemos de estimar que, al tratarse, no de abrir un hueco sino cerrarlo, no es fachada sino patio, no afecta a la estructura, resistencia ni seguridad, sería suficiente con la no alteración de la configuración del patio, es decir, repellar el trozo y pintar del mismo color, de forma que tenga uniformidad y no se vea el ladrillo y los pegotes de cemento.

Esto último no implica que hubiese solicitado autorización a la Junta de Propietarios que podría haberse adoptado por mayoría.

También habrá de tenerse en cuenta también la existencia en el edificio de otros cambios autorizados por la Comunidad o simplemente permitidos, consentidos o meramente tolerados, pues lo contrario supondría un agravio comparativo y una clara discriminación o desigualdad de trato entre los propios vecinos, sin que pueda desconocerse en estos casos la propia realidad social. En este sentido, existiría un abuso de derecho en la actuación de la Comunidad, al pretender la reposición de la vivienda a su estado anterior, si existiesen otras modificaciones en el edificio, lo cual no se consideraría ilícito, si ello obedece a una práctica generalizada, consentida tácitamente por los Propietarios, dando lugar a una uniformidad en elementos comunes
Art.3.1 CC