

ARIZA

@administraciones
su comunidad  en su casa

La modificación de la terraza, aunque fuese privativa, mediante su acristalamiento, supone una variación o perturbación en la configuración o estado exterior del inmueble, por lo que afecta al título constitutivo y viene sometida al régimen de unanimidad.

La Jurisprudencia incluye en el concepto de "innovación" toda obra que lleve aparejada un cambio en la traza o forma del edificio y, por lo tanto, las modificativas de la configuración de la fachada, alterando su aspecto externo, aunque no sean dañadas la estructura o solidez de la construcción. Se considera que es modificativa del aspecto de la fachada, la obra consistente en cerrar el frente de "las terrazas a nivel" en la línea de fachada del edificio, con ventanas cristaleras de perfil de aluminio.

La Doctrina Jurisprudencial considera por un lado que dicha alteración al afectar a la fachada requiere el consentimiento unánime de los propietarios, y es que aunque la obra consistente no afecte a su estructura, sin embargo rompería tal alteración la uniformidad de la fachada.

Debe tenerse en cuenta también la existencia en el edificio de otras modificaciones similares 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 terrazas acristaladas 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 de la fachada.
Art.3.1 CC

No obstante, como ha indicado la AP Tarragona 07-05-02 , se precisa igualmente el consentimiento unánime cuando no puedan equipararse a la situación creada obras similares realizadas anteriormente porque no llegaran a afectar de un modo tan visible a la configuración exterior del inmueble. Además, estima la Audiencia que en el caso concreto no se pueda equiparar a un

consentimiento tácito el conocimiento de las obras porque no ha habido datos o signos que revelen la voluntad de consentir la obra. En este mismo sentido se pronuncia la AP Baleares 20-05-02 y la AP Madrid 07-11-01

A pesar de ello, no puede hablarse de obras que afectan a la configuración de la fachada, cuando en ésta ya no existe uniformidad por haberse realizado por diferentes vecinos diversas modificaciones, como son la colocación de cierres metálicos tipo tijera, aparatos de aire acondicionado, cajas de persianas enrollables por fuera ... etc.

Respecto a la forma en que debe hacerse la modificación, ha de estarse a los Estatutos, las Normas de Régimen interior o los acuerdos que a tal respecto puedan adoptarse en Junta de Propietarios, si bien, estos acuerdos así como las reglas contenidas en las normas de régimen interior no pueden sobrepasar sus límites de actuación ni invadir funciones propias de los estatutos. TS 1ª 26-06-95

Aunque el consentimiento de la Comunidad se preste sin limitación alguna, cuando se exija en la Ley una preceptiva autorización de los demás comuneros o se permita en el título constitutivo alterar las normas reguladoras de la Propiedad Horizontal, tanto los acuerdos como las cláusulas estatutarias han de ser interpretadas en sentido restrictivo. AP Asturias 03-05-00

Una vez expuesta la casuística general habría que entrar y aplicar al caso concreto que nos ocupa.

Está claro que una vez lo expuesto quedan contestadas sus otras preguntas, salvo la de las reparaciones de la terraza de la vecina que se opone:

Si las averías se producen por defectos de la instalación, por deterioro normal por el paso del tiempo, en general por causas ajenas a la intervención de la usufructuaria, ha de hacerse cargo la comunidad.

Si por el contrario, procede de causas imputables a la vecina, por falta de mantenimiento ordinario, limpieza, descuido, negligencia, etc., será esta propietaria la que correrá con los gastos.