

ARIZA

@administraciones

su comunidad  en su casa

En primer lugar, deberá Vd. solicitar por escrito y de forma fehaciente, al Presidente la inclusión en la próxima Junta, de un punto en el "Orden del día" para tratar su solicitud, teniendo en cuenta lo siguiente:

El art. 16.2 LPH dispone que cualquier vecino puede pedir que la Junta se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad, por lo que podrá dirigir una petición escrita al Presidente en la que se especifiquen claramente los asuntos que desea tratar. Éste los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta.

Establece la LPH un mandato legal que obliga a recoger en el orden del día puntos solicitados por los vecinos, pero exigiendo la condición de que "sean de interés para la comunidad". Se haría necesario analizar caso por caso cada supuesto planteado, pues puede ocurrir que el punto solicitado no se pueda tratar en ese momento (se puede pensar en el supuesto de que el tema solicitado sea la decisión sobre la continuidad de una empresa mantenedora con un contrato cuyo vencimiento no ha llegado aún, en cuyo caso podría el presidente diferir el asunto a un momento posterior), o concurrir otras razones plenamente justificadas que aconsejen no tratar el tema en ese momento.

Ahora bien, si no concurren estas circunstancias, que justificarían la no inclusión del punto solicitado, sólo podría tratar el tema si consigue las firmas necesarias para una convocatoria de Junta a instancias del 25% de propietario o cuotas (artículo 16.1º LPH), o bien solicitar del Juez, a través del procedimiento que corresponda, la inclusión del punto en el orden del día de la siguiente reunión, o directamente una convocatoria de junta con este asunto a tratar.

Una vez conseguido lo anterior, entramos en el fondo de su cuestión:

En este caso, se altera la estructura del inmueble, elemento común, por lo que será preciso el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Art.17.1 LPH

Toda obra realizada que constituya una modificación del título constitutivo o altere la seguridad del inmueble sin consentimiento unánime, se entiende ilegal, con la obligación de demoler la obra de cerramiento realizada. AP Santa Cruz 06-02-96 (ésta es una sentencia muy cercana).

No es preciso el consentimiento unánime si los estatutos prevén la posibilidad de cerramiento de las plazas

En todo caso, habrá que tener en cuenta lo que puedan disponer al respecto las normas municipales reguladoras de esta cuestión.