

ARIZA

@administraciones
su comunidad  en su casa

Tendederos

El concepto de tendedero, se refiere a un dispositivo de alambres y cuerdas donde se tiende y seca la ropa.

La necesidad del tendido de la ropa se ha de tener presente en toda vivienda a la hora de diseñarla.

El tendido de la ropa se hará:

- En azoteas comunales.
- En patios tendederos, siendo la instalación más generalizada si no existe la existencia de acuerdo adoptado por la Junta de propietarios prohibiendo el tendido de ropa en los mismos.
- En terrazas privadas, con protección de vistas desde la vía pública mediante celosías.

Si la terraza del inmueble se construye con la finalidad de tender ropa, es doctrina generalizada prohibir la colocación de tendederos en las galerías de cada piso.

Como se trata de bienes que cumplen un determinado servicio, su uso puede estar reglamentado. Art.6 LPH

Por ejemplo, se puede prohibir en los estatutos o en las normas de régimen interno de la Comunidad:

- A pesar de estar prohibido por las ordenanzas municipales el tendido de ropas en los huecos y terrazas de las fachadas de los edificios, se insiste sobre la prohibición absoluta de tender ropa en las fachadas u otro lugar visible a la calle.
- Se prohíbe tender ropa en las terrazas cuando sean visibles desde el exterior, debiendo hacerse con tendederos bajos.

Si la instalación del tendedero unido al muro (elemento común del inmueble), no representa alteración de clase alguna en tal elemento común y su instalación y uso está dentro del normal que los vecinos hacen en cualquier Comunidad, queda fuera del contenido del Art.7.2 LPH AP Almería 20-12-99

Se establece que asentado el régimen de Propiedad Horizontal sobre la entidad física del edificio o finca que sirve de soporte, la normativa legal consagra el "*ius prohibendi*" de las innovaciones en los elementos comunes, por lo que sin la totalidad de los interesados, no viene permitido a uno solo de ellos, innovar la configuración o estado exterior del inmueble para utilizarlo de manera no prevista en los estatutos. AP Valencia 11-06-99

El muro del edificio, es adecuado para colocar tendederos ocupando el vuelo de las terrazas y patios interiores si son comunes, siempre que lo utilicen en la forma más adecuada posible sin perjudicar a los propietarios de los pisos inferiores.

Colocación de tendederos

Resulta generalizada, la instalación de tendederos en las paredes recayentes a los patios de luces, quedando fuera del contenido del Art.7.3 LPH . TS 1ª 26-06-95

Si los patios de luces interiores, son elemento común, pueden ser utilizados para tendederos de ropa, si no hay prohibición expresa en los estatutos, ni por las ordenanzas de régimen interior; ya sea por razones de estética, rango del edificio etc. AP Alicante 13-05-99

La regla general es la permisibilidad, a falta de disposición en contrario, de la utilización, del patio común para tender la ropa, sin que pueda reputarse práctica abusiva y contraria a los principios de buena vecindad, ya que es práctica común. AP Málaga 02-11-92

Es presunción favorable a la utilización del patio de luces para tender, el hecho de que la instalación de los tendederos se realizará por el promotor del edificio en las fechas en que se construyó, manteniéndose ese signo aparente de servidumbre desde entonces por acuerdo tácito unánime de todos los propietarios. AP Jaén 24-10-98

El acuerdo adoptado por mayoría y no por unanimidad en Junta de Propietarios para colocar tendederos en el patio de luces, recayente a terrazas de uso exclusivo de alguno de los comuneros, con el consiguiente goteo de la ropa mojada, constituye una actividad incómoda para los propietarios de la planta primera. Art.7.2 LPH AP Valencia 11-06-99

Así, si el patio fue concedido como de ocio o recreo, no es posible colocar tendederos recayentes sobre el mismo, por afectar a la estética y configuración u ocasionar molestias al resto de los propietarios.

Si el patio de luces es elemento común y el uso y disfrute es privativo, ello no obsta que en los pisos superiores se puedan colocar tendederos para colocar la ropa menor, quedando los tenderos de la terraza del edificio para colocar la ropa mayor (mantas y sábanas). AP Jaén 24-10-98

Si el patio es común, se trata de una genuina relación de vecindad, que debe basarse en una convivencia normal y pacífica, que se traduce en que los propietarios utilicen el patio elemento común de la finca, en la forma más adecuada posible y en que los propietarios soporten el uso, si no es desmedido. AP Valencia 16-10-97

Si la terraza del edificio en Propiedad Horizontal, tiene por finalidad tender la ropa, es doctrina generalizada que se debe prohibir la colocación de tendederos en el exterior de las galerías de cada piso.

Los copropietarios no pueden construir sobre el patio ni cerrarlo en la forma que bien les parezca, en cuanto supone una modificación de elemento común, y, además puede afectar claramente al derecho de los propietarios de para tender ropa desde sus ventanas. AP Asturias 11-04-97

Siendo la pared de la fachada que da al patio de luces elemento común del edificio, carácter que tiene el mismo patio cuyo vuelo ocupa el tendedero, los copropietarios no pueden modificar los tenderos existentes, realizando instalaciones que tengan una cierta entidad, en tanto que cualquier alteración en las cosas comunes afecta al título constitutivo y debe someterse al régimen de unanimidad establecido para las modificaciones del mismo. AP La Coruña 27-05-93

