

## Terrazas y patios privados

### Cerramiento o acristalamiento

**Dos son las cuestiones que se plantean a este respecto: si cabe realizar o no el cerramiento de la terraza o patio, y cómo debe realizarse dicho cerramiento.**

**La modificación de la terraza, aunque fuese privativa, mediante su cerramiento o 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 otros cerramientos 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 reciente 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.**

**Cuando existan previamente cerramientos, no se plantean problemas en admitir que éstos se cambien o actualicen posteriormente si de lo que se trata simplemente es de modernizar y acondicionar con nuevos materiales algo ya existente.**

**Respecto a la forma en que debe hacerse el cerramiento, 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**

**Si como resultas de las obras de reforma o adecentamiento, se altera el volumen constructivo, tales obras implican una alteración o cambio en la configuración del edificio y, en consecuencia, son reputadas ilícitas. AP Guipúzcoa 28-10-99**

**Cuando la obra se realiza con pared de ladrillo, excede de lo que ordinariamente se entiende como cubrición de una terraza, que usualmente se efectúa con perfilería de aluminio y cristal, causando, generalmente, limitación de las luces y vistas de la vivienda colindante, con el consiguiente perjuicio para sus moradores. AP Asturias 03-05-00**

## **. Cerramiento**

La Doctrina sobre la temática del cierre de terrazas en edificios en régimen de Propiedad Horizontal, establece la necesidad de acuerdo unánime, al considerar que al ser elemento común la fachada, la alteración de la misma, precisa el requisito de la unanimidad, para tal alteración.

De ahí se deduce el criterio general, que por ser las terrazas parte integrante de la fachada del edificio y por afectar a la configuración exterior del mismo, no podrá el propietario del piso en cuestión, sin el consentimiento unánime de los demás copropietarios, cerrarla o acristalarla para la ampliación del piso. Art.7.1 LPH

Además la Comunidad de Propietarios debe velar por el mantenimiento de la estética, y sobre todo, de la uniformidad de tal elemento común.

No obstante, se ha de considerar lícito el cierre de las terrazas sin necesidad del consentimiento unánime de los propietarios, cuando se trate de una práctica válidamente establecida y consentida, dada la tácita aquiescencia de los propietarios. AP Jaén 24-01-03

Efectivamente, puede afirmarse que el cerramiento de las terrazas no supone una alteración o modificación de la fachada del inmueble, cuando en las terrazas pertenecientes a otros propietarios ya se han realizado obras de cerramiento, puesto que se tiende más a una igualación de la fachada logrando una uniformidad en el edificio, pudiéndose calificar de costumbre.

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 reciente 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

No implica modificación del Título constitutivo y se puede acordar por mayoría de propietarios, cualquier obra que haga más confortable la terraza, como aquella para evitar filtraciones del agua de las lluvias.

Si la terraza es de uso común para todos los propietarios, habrán de contribuir a los gastos de reparación en proporción a su cuota, salvo que conste otra cosa en el Título, Estatutos o acuerdo adoptado por unanimidad.

En caso de alteración de la configuración y estado exterior del edificio, será preciso, como ya hemos señalado, el consentimiento de la Junta de Propietarios, y ello pese a la licencia administrativa para hacerlo, pues esto no priva a la jurisdicción civil de entender de la cuestión suscitada entre el propietario y la comunidad, ya que tal licencia es operante a otros fines y no sirve para dirimir conflictos de esta naturaleza. TS 1ª 14-0