

## **LA INSTALACIÓN DE UN ACRISTALAMIENTO TIPO LUMÓN NO REQUIERE AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

**SAP de Málaga (Sección 5ª) núm. 558/2015 de 30 octubre (JUR 2016\25601)**

**Ana Rosa Flores Martín**  
*Máster en Derecho Penal Económico*  
*Universidad Rey Juan Carlos*

*Fecha de publicación: 10 de marzo de 2016*

### **1. Hechos**

Los propietarios de una vivienda procedieron al acristalamiento de la terraza privativa de dicha vivienda con una cortina de cristal tipo Lumón, que no exigía perfiles, y que descansaba sobre la barandilla de la referida terraza.

La Comunidad de Propietarios formuló demanda de juicio ordinario contra los propietarios de la vivienda por la realización de obras incontinentes. El problema que se plantea en esta Sentencia es si una simple instalación desmontable colocada dentro del ámbito del uso de la terraza privativa de un propietario supone una alteración de la estructura o fábrica del edificio que requiere el consentimiento unánime de la Comunidad de Propietarios.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la pretensión de la Comunidad de Propietarios, declarando que el cierre de la terraza de la vivienda de los demandados era contrario a la normativa de propiedad horizontal al suponer una alteración y modificación de la configuración arquitectónica del edificio que no contaba con autorización de la Comunidad, condenando a su retirada.

Contra dicha Sentencia, interpusieron recurso de apelación los demandados alegando error en la valoración de la prueba practicada e infracción de la normativa especial aplicable al caso enjuiciado, considerando que no se produjo alteración alguna de la configuración del edificio.

## 2. Argumentación jurídica y fallo de la Audiencia Provincial

Como señala la Audiencia Provincial en esta Sentencia, la realización de obras en fincas sometidas al régimen de propiedad horizontal previsto en la ley especial puede clasificarse en: “1) Obras que pueden realizarse por la sola voluntad de cada propietario en sus elementos privativos, sin más requisito que el de dar cuenta de ellas previamente al representante de la Comunidad; 2) Obras de conservación y entretenimiento de la casa, a la que ha de atender y, consiguientemente puede realizar el Administrador sin necesidad de previo acuerdo en Junta, así como las medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Junta o a los propietarios en cuanto a las reparaciones extraordinarias, y 3) Las demás requieren aprobación de la Junta de Propietarios, sea por el régimen de mayorías, sea para aquellos supuestos de construcción de nueva planta y cualesquiera otras obras que alteren la estructura o fábrica del edificio o las cosas comunes que exigirán el acuerdo unánime de los propietarios, por cuanto afectan al título constitutivo”.

La Audiencia Provincial pone en relación la Ley de Propiedad Horizontal<sup>1</sup> (previa a su modificación por la Ley 8/2013<sup>2</sup>) con los arts. 394, 396 y 397 CC<sup>3</sup>, y pone de manifiesto la existencia de una limitación de doble alcance sobre la facultad de los propietarios de modificar elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios del edificio, quedando sometida al *ius prohibendi* de la Comunidad de Propietarios mediante la exigencia del consentimiento unánime de sus miembros. Si la alteración afecta a elementos y cosas comunes del inmueble y a su estructura o fábrica, la limitación es absoluta. Mientras que si la alteración se produce en bienes privativos ésta será relativa y resultará de aplicación sólo cuando menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estados exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario. A juicio del Tribunal nos encontramos en el segundo supuesto dado que la obra se ejecuta dentro del ámbito del uso de la terraza privativa del inmueble propiedad de los apelantes, por lo que procedió a evaluar si concurrió alguno de los requisitos necesarios para que surgiera la limitación relativa mencionada.

En primer lugar, señala el Tribunal que la obra no menoscaba o altera la seguridad del edificio, no excediendo la facultad de simple uso de la cosa conforme a su destino (art. 394 CC), habida cuenta de la poca entidad de la obra realizada consistente en un cierre desmontable que descansaba sobre la barandilla sin atornillar a una estructura o perfil

---

<sup>1</sup>Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

<sup>2</sup> Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

<sup>3</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

metálico, a diferencia de los cierres totales y permanentes. En segundo lugar, analiza si se ha producido una alteración en la estructura general, la configuración o estado exterior del edificio, negando tal extremo por tratarse de una simple instalación desmontable, y no de un cierre total, ni de elementos estables y permanentes.

La conclusión del Tribunal es que la instalación realizada por los apelantes no afecta a la seguridad del edificio, su estructura, configuración o estado exterior, si bien, y ello es importante, se exige que se haga de forma que no perjudique a los vecinos, extremo que no resultó acreditado en este caso al no existir prueba encaminada a demostrar el perjuicio causado a algún vecino y, en su caso, en qué consistía el mismo, si es que existía. Por todo ello estima el recurso interpuesto comprendiendo que no era necesario el consentimiento unánime de sus vecinos, desestimando así la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios en Primera Instancia.

### **3. Pronunciamientos acordes en la jurisprudencia menor**

Existen otras dos resoluciones que merece la pena comentar una vez analizada la Sentencia objeto de estudio, que son anteriores a la misma, y ya siguieron en su momento razonamientos similares.

Se trata de las siguientes: la Sentencia de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Málaga 667/2008, de 27 de noviembre (JUR\2009\161615) y la Sentencia de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Málaga 199/2011, de 14 de abril (JUR\2011\341970).

En la primera de ellas, el Tribunal concluye que el sistema de cerramiento mediante cristal no altera la configuración ni la estética del edificio, pues en su frontal el cristal es transparente y no se utiliza perfilería ni palillería de aluminio visible sino guías en su parte superior e inferior siendo, por lo demás, un sistema movable pudiendo quedar diáfana la superficie. Añade que los nuevos sistemas de diseño y cristalería, como el analizado en dicha Sentencia, requieren nuevas respuestas judiciales para un sistema innovador que aúna los intereses de los comuneros y de la Comunidad, pues permite el cierre de terrazas de forma imperceptible desde el exterior, respetando el diseño y estética original. Declara que no es necesaria unanimidad en este caso.

La segunda de ellas viene a reiterar la misma postura, indicando que los cerramientos con cristales tipo Lumón no alteran la configuración del edificio, por lo tanto, quedarían fuera de la exigencia de la unanimidad del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

#### 4. Comentario y nuevo régimen

A mi juicio la solución que da la Audiencia Provincial es correcta. Antes de la reforma operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el art. 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal establecía lo siguiente: *“El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la Comunidad”*.

La obra realizada en el caso de autos es menor, pero no sólo eso, sino que no altera la seguridad del edificio, ni su estructura general, su configuración o estado exteriores (puesto que se trata de un acristalamiento desmontable), y tampoco se perjudica el derecho de otros propietarios, por lo que no parece necesaria autorización de la Junta para llevar a cabo obras de este tipo. Afirmar lo contrario implicaría restringir excesivamente las facultades de uso de los bienes privativos (art. 394 CC), motivo por el cual las Audiencias Provinciales han venido aplicando una interpretación restrictiva en este sentido considerando que sólo sería requerida la conformidad unánime de los demás propietarios en caso de cerramientos totales y fijos (por modificar la configuración o estado exterior del edificio), o cuando se produjera perjuicio a otro propietario.

Por su parte, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ha modificado el régimen de mayorías previsto en la LPH. En el Preámbulo se hace referencia a una serie de modificaciones que se introducirán en la anterior LPH, cuyo objeto es el de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. Se dice también que *“No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las Comunidades de Propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los Estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir”*. En este contexto, encontramos el cerramiento o acristalamiento de terrazas como consecuencia del ahorro energético que pueden producir (vid. art. 10 de la Ley 8/2013). Así pues, tras la mencionada reforma, la mayoría exigida para proceder al cerramiento de terrazas que modifiquen la estructura o fábrica del edificio es una mayoría doble (de cuotas y propietarios) de tres quintos (no

requiriéndose ya la unanimidad), además de la oportuna autorización administrativa (art. 10.3 LPH). En caso de que se pueda producir un perjuicio a otros propietarios, se requiere su expreso consentimiento. Con todo, si el cerramiento no produce alteración en la estructura del edificio, como sucede en el caso de autos, sigue sin ser necesario el consentimiento de la Comunidad de Propietarios, bastando la previa comunicación de realización de las obras.