

## **QUORUM PARA MODIFICACIONES EN ELEMENTOS COMUNES DE USO PRIVATIVO. (CAMBIOS DE PUERTAS O VENTANAS, INSTALACIÓN DE PERSIANAS EN VENTANA INTERIOR, ETC)**

Interesante resulta analizar la temática relativa a las modificaciones realizadas por un comunero en elemento común pero de uso privativo y si precisan de acuerdo de junta, o no, según el caso. Por ejemplo, cambio de ventana por puerta en la parte interior de la terraza de uso privativo que no afecta al estado exterior ni es visible, ya sea en zona que da a patio interior o al exterior.

Señala el art- 7.1 LPH que:

“1. 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.



En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.”

Por otro lado, se exige acuerdo de 3/5 según art. 10.3 LPH para cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas.

Quiere esto decir que el legislador tras la ley 8/2013 ha querido modificar el quorum de unanimidad antes previsto para modificaciones que afectaren al aspecto exterior y a la fachada exterior o estructura del inmueble, no queriendo exigir en las comunidades convalidaciones de cualquier actuación del comunero que no tuviera la exacta incidencia a que se refiere el art. 10.3 LPH que lo sujeta de modo restrictivo a:

- 1.- Alteración de la estructura
- 2.- Alteración de la fabrica del edificio.
- 3.-Cerramiento de terraza.

Según el Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 330/2011 de 18 May. 2011, Rec. 1824/2007 la



fachada es todo lo correspondiente al exterior del inmueble en su completa superficie,

El Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 19 Nov. 1996, Rec. 158/1993 señala que hay obras que no integran alteración de la estructura o fábrica del edificio o de sus elementos comunes, ni afectan al título constitutivo, por lo que para la ejecución de las mismas bastaba el acuerdo de la mayoría.

Así, los casos de modificaciones realizadas dentro de los inmuebles que no afectan a fachada exterior y son internas, pero que dan a elemento común pero de estricto uso privativo podrían encuadrarse en el art. 7,.1 LPH que solo exige mera comunicación al presidente al que habría que explicarle la forma de la modificación y si este considerara que por su naturaleza o extensión requiere de acuerdo de mayoría simple lo comunicaría a la junta para su aprobación por mayoría de presentes. Pero en otro caso si se trata de una modificación de ventana por puerta en terraza que por ejemplo da a patio interior y no tiene afectación a fachada exterior podría encuadrarse en el art. 7.1 LPH y entenderse que exigirían de



mayoría simple los cambios en terrazas elemento comun de uso privativo que dan a fachada aunque no la modifiquen ni sean perceptibles en el exterior, pero den a esa fachada, salvo que se traten de modificaciones mínimas, como poner una persiana por ejemplo. Pero si se quiere derribar una ventana y poner puerta en terraza que da a fachada externa al menos exigiría mayoría simple y si da a patio interior no hay afectación a fachada y se encuadraría en el art. 7.1 LPH.

