

## MAYORÍA NECESARIA PARA EL CERRAMIENTO DE TERRAZAS EN LA COMUNIDAD

El cerramiento de las terrazas es un asunto muy controvertido en las comunidades de propietarios. Sin embargo, si deseamos mitigar esta controversia en nuestra comunidad, sería muy oportuno, una vez constituida la comunidad de propietarios, realizar una Junta en la que se plantee lo siguiente:

1º Si la comunidad está conforme o no con que puedan efectuarse cerramientos en las terrazas.

2º En qué términos y qué características deben reunir los cerramientos de las terrazas para que gocen de la autorización de la comunidad de propietarios. De este modo, si algún propietario deseara acometer el cerramiento, sabría exactamente la manera de afrontarlo y se evitaría encontrar cerramientos distintos en la fachada que podrían dar lugar a la interposición de demandas en la comunidad.

3º Una vez establecidos los términos del acuerdo, incluirlo en los Estatutos de la comunidad como una norma más, y elevarlo a público. Esto supone inscribirlo en el registro de la propiedad y conlleva un pequeño coste notarial y registral, sin embargo, hacerlo de este modo obliga a los propietarios presentes y futuros, y ahorrará a la comunidad multitud de litigios.

Dicho esto, debemos tener en cuenta el nuevo marco legal desde la publicación de la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas* («B.O.E.» 27 junio) con vigencia desde el 28 junio 2013.

Así el art. 10.3, b) de la vigente Ley sobre Propiedad Horizontal (LPH), exige el voto de 3/5 partes del total de propietarios, que a su vez representen 3/5 partes del total de cuotas, para aprobar el cerramiento de las terrazas.

Es importante tener en cuenta que **no se van a contabilizar como votos favorables al acuerdo los de los propietarios que se ausentaron** el día de la reunión y que no delegaron el voto, y a los que ahora se les envía copia del Acta, de modo fehaciente, comunicándoles los acuerdos adoptados.

Por lo tanto, será imprescindible que cuando se celebre la reunión exista un quorum de asistentes de 3/5 del total de propietarios, que a su vez representen 3/5 del total de cuotas, para poder adoptar un acuerdo válido referido al cerramiento de las terrazas.

Efectivamente, existe la obligación de la comunidad de notificar a los ausentes los acuerdos adoptados, y éstos dispondrán de un plazo de 30 días naturales, desde la recepción del Acta comunicando los acuerdos adoptados que establece el art. 17.8 de LPH, para manifestar su discrepancia u oposición referida a los acuerdos que deseen (no para manifestar su conformidad). Por tanto, conviene insistir en que, si no están presentes las 3/5 partes del total de propietarios y cuotas, aunque posteriormente se les notifique el acuerdo fehacientemente, sólo podrán comunicar su disconformidad u oposición. Esta comunicación deberá efectuarla el propietario a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, y por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Es por tanto preferible, adoptar un acuerdo con este quorum para fijar "los criterios" conforme a los cuales deben hacerse los cerramientos, ya que en caso contrario hay que ir sometiendo a cada junta cada uno de los cerramientos que se soliciten. En tal caso, el comunero que deseara hacerlo solo comunicaría al administrador su decisión comprometiéndose a seguir el sistema fijado en tal acuerdo y se evita la junta tener que aprobarlos de uno en uno.

### **¿QUÉ HA VENIDO ESTABLECIENDO LA JURISPRUDENCIA AL RESPECTO DE LOS CERRAMIENTOS DE TERRAZAS?**

#### **STS 26 Nov. 2010.**

La sentencia del Tribunal supremo, sala primera, de lo civil, de 26 Nov. 2010, rec. 2401/2005, se ha pronunciado:

-Como regla general, el propietario es quien debe solicitar la autorización a la comunidad para cerrar terraza.

-Si la solicitud de instalación es similar a la ya existente en la comunidad, ésta no puede negarse a que existan cerramientos ya hechos y se le niegue al comunero.

En este caso, otro vecino, frente al que ninguna acción se ha llevado a cabo, realizó un cerramiento de la terraza análogo al ejecutado por los recurridos, que ha sido consentido por la Comunidad.

#### **STS 5 Nov. 2008.**

Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 5 Nov. 2008, rec. 1971/2003:

Los cerramientos de terrazas consentidos por la comunidad durante largo tiempo impiden a la comunidad conseguir la demolición.

**STS 23 Oct. 2008.**

Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 23 Oct. 2008, rec. 1332/2003:

El cerramiento de un balcón en la fachada del edificio verificado sin la preceptiva autorización de la comunidad de propietarios. La nueva situación fue tolerada por la comunidad durante 8 años y, por consiguiente, tácitamente consentida.

**STS 16 Jul. 2009.**

No se trata de hablar de prescripción, que lo sería de 15 años (STS 16 de Julio de 2009) sino de consentimiento tácito a la situación por la comunidad.