



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**LA FACHADA: ELEMENTO  
CONTROVERTIDO DE LA PROPIEDAD  
HORIZONTAL**

Autor: Patricia Valera Caballero

5-E3C

Área de derecho civil

Tutor: Iñigo Alfonso Navarro Mendizábal

Madrid

Abril, 2023

## Índice

<b>RESUMEN</b> .....	2
<b>PALABRAS CLAVE</b> .....	2
<b>ABSTRACT</b> .....	3
<b>KEY WORDS</b> .....	3
<b>I. LISTADO DE ABREVIATURAS</b> .....	4
<b>II. INTRODUCCIÓN</b> .....	5
1. CUESTIÓN OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN.....	5
2. ANTECEDENTES.....	6
3. OBJETIVOS PERSEGUIDOS .....	9
4. METODOLOGÍA .....	10
5. PLAN DE TRABAJO .....	10
<b>III. LA FACHADA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL</b> .....	12
<b>CAPÍTULO I. LA FACHADA COMO ELEMENTO COMÚN</b> .....	12
1. APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE ELEMENTOS COMUNES .....	12
2. APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE FACHADA .....	15
3. ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA FACHADA .....	16
<b>CAPÍTULO II. LA FACHADA COMO ELEMENTO COMÚN</b> .....	19
1. CONFLICTOS CON LOS BALCONES Y TERRAZAS.....	19
2. CONFLICTOS CON MIRADORES Y VENTANAS .....	27
3. CONFLICTOS CON LOS CARTELES PUBLICITARIOS .....	32
4. CONFLICTOS CON LOS LOCALES COMERCIALES .....	36
5. CONFLICTOS CON LOS APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO.....	41
<b>IV. CONCLUSIONES</b> .....	47
1. BALCONES Y TERRAZAS .....	48
2. MIRADORES Y VENTANAS .....	49
3. CARTELES PUBLICITARIOS.....	50
4. LOCALES COMERCIALES.....	51
5. APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO .....	52
<b>V. BIBLIOGRAFÍA</b> .....	55
1. JURISPRUDENCIA .....	55
2. OBRAS DOCTRINALES .....	62

## **RESUMEN**

Actualmente son muchas las personas que viven en comunidad, más concretamente, en régimen de propiedad horizontal. Ello implica la necesidad de convivencia entre los vecinos.

Como en toda convivencia son muchos y muy diversos los conflictos que se originan por las distintas actuaciones, elementos y acuerdos que pueden adoptarse entre los copropietarios.

Dentro de los elementos que configuran la propiedad horizontal, la fachada presenta una importancia fundamental. Al ser considerada un elemento común, no pueden realizarse en ella obras o modificaciones que la alteren.

Con este trabajo analizaremos los principales conflictos fruto de la fachada y, de los diversos elementos que la integran, unificando los criterios jurisprudenciales y doctrinales que permiten resolverlos.

## **PALABRAS CLAVE**

Propiedad horizontal, fachada, alteraciones, unanimidad.

**ABSTRACT**

Nowadays there are many people who live in community, more specifically, in horizontal property regime. This implies the need for coexistence among neighbors.

As in all coexistence there are many and very diverse conflicts that originate by the different actions, elements and agreements that can be adopted between the co-owners.

Within the elements that make up the horizontal property, the façade is of fundamental importance. As it is considered a common element, it cannot be altered by works or modifications.

With this work we will analyze the main conflicts arising from the façade and the various elements that make it up, unifying the jurisprudential and doctrinal criteria that allow them to be resolved.

**KEY WORDS**

Horizontal property, facade, alterations, unanimity.

## **I. LISTADO DE ABREVIATURAS**

1. LPH (Ley propiedad horizontal)
2. PH (Propiedad horizontal)
3. CC (Código Civil).
4. TS (Tribunal supremo).
5. Art. (Artículo).
6. AAPP. (Audiencias Provinciales).
7. Ibid. (Ibidem).
8. Op. cit. (Opus citatum).
9. Id. (Ídem)

## II. INTRODUCCIÓN

### 1. CUESTIÓN OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN

La PH también conocida como el régimen de “casa por pisos o locales” es un fenómeno presente en el día a día de todas aquellas personas que viven en una comunidad de propietarios. Son por tanto muchos, los que, sin saberlo, están sujetos a esta particular figura jurídica<sup>1</sup>.

Partiendo del art. 396 del Código Civil<sup>2</sup> surge la regulación creadora de esta propiedad que comprende, por un lado, la propiedad exclusiva sobre los elementos privativos y por otro, una copropiedad sobre aquellos elementos comunes que presentan una naturaleza muy variada.

Estos elementos comunes son todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute del inmueble. Dentro de ellos, cabe destacar la fachada, elemento profundamente controvertido que va a ser objeto de estudio en este trabajo. Así, a lo largo del mismo, analizaremos las diversas modificaciones que, variando tanto la fachada originaria como su estética, han sido objeto de numerosos y diversos conflictos entre vecinos<sup>3</sup>.

La fachada como elemento controvertido del régimen de PH es un tema muy diferente y de gran utilidad, pues al ser un gran porcentaje de la población el que habita en un régimen de PH, son muchas las personas afectadas por las modificaciones que puedan tener lugar en la fachada.

Resulta muy interesante y apasionante poder estudiar un tema tan cotidiano y relevante que permita comprender con mayor detalle cuáles son los principales conflictos relativos a la fachada que tienen lugar entre vecinos, y analizar qué criterios utiliza el Tribunal para solucionarlos.

---

<sup>1</sup> Calzadilla Medina M.A., “Situaciones de Cotitularidad”, Capote Pérez L.J., *Lecciones de Derecho Civil Dirigidas a estudiantes de titulaciones no jurídicas* 2ª edición, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, pp.254-260.

<sup>2</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

<sup>3</sup> Rosat Aced,C, et al., “Elementos comunes en particular”, Rosat Aced J (coord.), *GPS Propiedad horizontal*, Tirant lo Blanch, Valencia,2022, 349-475.

Así, a lo largo de este trabajo, realizaremos un análisis teórico identificando cuáles son los elementos comunes de la fachada en sentido estricto y cuáles son los conflictos más frecuentes que éstos provocan. Una vez los hayamos identificado, analizaremos la jurisprudencia a fin de poder determinar cuáles son los criterios que utiliza el Tribunal para resolver los conflictos en cada caso y unificar así criterios jurisprudenciales.

## 2. ANTECEDENTES

Partiendo del art. 396 CC, surge la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

En su redacción originaria en el año 1889, el art. 396 CC establecía que, cuando nada indicase el título de propiedad y, cuando no existiese pacto sobre ello “cada propietario costeará el valor de su piso”. Además, “las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso”. De igual manera establecía este artículo que, “el pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios”. Como puede observarse, en este caso se establece una enumeración abierta de los elementos comunes indicando expresamente que tienen este carácter común las paredes maestras, medianeras, el tejado, el pavimento del portal, la puerta de la entrada y el patio común. Asimismo, este artículo establecía una regla de contribución respecto de la escalera por la cual “La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero, y así sucesivamente”<sup>4</sup>.

Posteriormente, con la modificación del art. 396 en el año 1939, se realiza una aproximación al concepto de PH existente hoy en día. Se configura el derecho exclusivo de los propietarios sobre sus pisos y locales, así como el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes con una enumeración más amplia que en la versión anterior, introduciéndose nuevos elementos comunes tales como son el ascensor y los pozos, pero que en todo caso sigue siendo “*numerus apertus*”. Además, este artículo excluye la acción de división y declara la unidad de la propiedad privativa y la comunitaria

---

<sup>4</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Op.cit.

imposibilitando la disposición de ambas por separado. También se hace referencia a los gastos de reparación y conservación de los elementos comunes, estableciendo que con carácter general deberán ser satisfecho por los interesados en proporción al valor de su parte privativa. Finalmente, con este artículo se establece una regla fundamental en la PH y, que va a ser explicada a lo largo de este trabajo, la imposibilidad de variar sustancialmente el destino o estructura de los pisos sin que exista para ello acuerdo mayoritario<sup>5</sup>.

En el año 1960 vuelve a modificarse el art. 396 CC. En este caso se consagra que los elementos privativos llevan inherentes un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes manteniéndose una lista abierta de los mismos. Además, se establece que estos elementos comunes solo podrán ser enajenados, gravados o embargados de manera conjunta con la parte privativa por ser inherente a la misma. En caso de enajenación de un piso o local, establece este artículo que los dueños de los demás, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Finalmente, en virtud de este artículo, la PH se regirá por las leyes especiales y, cuando éstas lo permitan, por la voluntad de los interesados<sup>6</sup>.

La última modificación de este artículo se produjo en 1999. Con ella, se mantiene lo establecido en 1960. No obstante, se establece una enumeración de elementos comunes que, a pesar de ser mucho más exhaustiva, al incluirse como comunes nuevos elementos como son las ventanas, balcones y terrazas que, no habían sido mencionados anteriormente, sigue siendo abierta<sup>7</sup>.

Así, sobre la base de este artículo, surge la PH que hace referencia a un sistema concreto de propiedad que, surge en Europa a principio del siglo XX y, se extiende por diversos países. Llega a España a mediados de siglo donde, en 1960, se publicará por primera vez una ley relativa a este tema<sup>8</sup>.

En sus inicios, la PH se configuraba como una modalidad de la comunidad de bienes, sin embargo, la evolución de esta institución ha evidenciado sus diferencias<sup>9</sup>.

Si bien actualmente ha sido objeto de múltiples reformas, la razón de ser de la PH consiste en permitir el acceso a la propiedad urbana a través de una inversión de capital que, al

---

<sup>5</sup> *Id.*

<sup>6</sup> *Id.*

<sup>7</sup> *Id.*

<sup>8</sup> Calzadilla Medina M.A., op.cit. pp.254-260.

<sup>9</sup> Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, op.cit.



quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para hacer frente a las necesidades individuales, es menos cuantiosa y más asequible a todos<sup>10</sup>.

Reconociendo la propiedad privativa del piso en sentido estricto, y el uso y disfrute compartido sobre los denominados elementos comunes, la LPH supone la ordenación “ex novo” de la propiedad por pisos, destacando que, tanto el uso y disfrute de lo privativo, cómo el de los elementos comunes, constituyen derechos inseparablemente unidos<sup>11</sup>.

La LPH opera también como creadora de la idea de cuota, indicador proporcional del valor del piso y de aquello que a él se considere unido con respecto al total del inmueble. Por tanto, los desembolsos económicos van a realizarse en función de la cuota de participación<sup>12</sup>.

En lo relativo al establecimiento de los derechos y deberes que integran este régimen, históricamente, éstos eran determinados por el promotor de la empresa de construcción. Con la LPH, se establece un marco jurídico que brinda los principios básicos para que este régimen sea completado permitiendo la existencia de la iniciativa privada<sup>13</sup>.

Los derechos y deberes de disfrute han sido configurados entorno a las relaciones de vecindad, en ellas se encuentran yuxtapuestos dos derechos de propiedad que forzosamente se interfieren. Por ello, el límite de estas relaciones de vecindad se encuentra en los derechos de los demás y en el interés general, entendiéndose que esto es respetado cuando en el ejercicio de tales derechos y deberes se vele por la conservación del edificio y por la permanencia del régimen de PH<sup>14</sup> y, siempre y cuando no se supere la normal tolerabilidad del derecho de propiedad del vecino<sup>15</sup>.

Además, esta ley introduce como novedad la posibilidad de exigir judicialmente el cumplimiento de estos. También contempla la privación judicial del disfrute del piso o local en determinadas ocasiones<sup>16</sup>.

---

<sup>10</sup> *Id.*

<sup>11</sup> *Id.*

<sup>12</sup> *Id.*

<sup>13</sup> *Id.*

<sup>14</sup> *Id.*

<sup>15</sup> Navarro Mendizábal, I. A., *Las inmisiones y molestias medio ambientales: tutela preventiva civil*, Dykinson, 1997.

<sup>16</sup> Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, op.cit.

Finalmente, cabe mencionar que, con objeto de garantizar el adecuado funcionamiento de este régimen, la propia LPH regula también la creación de la Junta, el Presidente de la misma y, el Administrador como órganos de gestión y administración. La Ley concede a estos órganos cierta flexibilidad para poder configurarse de la manera óptima atendiendo a las diversas circunstancias de la colectividad<sup>17</sup>.

Con todo, el funcionamiento de la PH provoca frecuentes conflictos entre los vecinos. Más en concreto y siendo la fachada el objeto de nuestro trabajo, es posible afirmar que gran parte de los conflictos que se generan, son fruto de esta y de los elementos que la integran.

Con este trabajo descubriremos cuáles son los elementos más controvertidos y cómo el Tribunal interpreta la Ley para poder resolver las distintas cuestiones.

### 3. OBJETIVOS PERSEGUIDOS

Tal y como se he mencionado en los apartados anteriores, el objetivo principal de este trabajo es realizar un análisis jurisprudencial para poder definir los criterios utilizados por el Tribunal al resolver los distintos conflictos relativos a la fachada que se dan en el régimen de PH.

Además, trataremos de dar respuesta a qué es exactamente lo que se entiende por fachada, cuáles son los elementos que la integran y, los conflictos fruto de estos.

Con este trabajo también se busca profundizar en el concepto de elemento común y en sus implicaciones poniendo el foco en la fachada y en los elementos que forman parte de ésta. También trataremos de profundizar en el estudio de la PH y adquirir una visión más completa de la misma.

Asimismo, se pretende identificar con claridad cuáles son los principales conflictos que existen en las comunidades de propietarios relativos a la fachada para poder determinar aquellos que ocurren de manera más frecuente y cuales, por el contrario, apenas se dan. Y, ello también con objeto de establecer cuáles son las causas que originan estas situaciones para poder atajarlas.

---

<sup>17</sup> *Id.*

Además, se va a realizar un detallado análisis jurisprudencial con objeto de clasificar el razonamiento del Tribunal y poder unificar doctrina.

Finalmente, se pretende obtener una visión global y amplia de la PH y más en concreto de la fachada como elemento controvertido de la misma.

#### 4. METODOLOGÍA

Para poder cumplir los objetivos y realizar un buen trabajo voy a apoyarme en diversas fuentes.

En primer lugar, mencionar la Ley de PH y el CC que operan como punto de partida de este TFG.

En segundo lugar, voy a utilizar diversas fuentes bibliográficas para poder estudiar teorías y conceptos que son fundamentales para poder realizar un buen análisis de la materia.

Tercero y principal, me apoyaré en la jurisprudencia analizando para ellos los casos relativos a la fachada de distinta naturaleza.

Finalmente, también analizaré la doctrina teniendo en cuenta tanto las opiniones teóricas como los criterios y opiniones de los maestros del derecho en la materia concreta de la fachada en la PH.

#### 5. PLAN DE TRABAJO

Para poder elaborar mi TFG voy a distinguir dentro de las tareas a realizar las 3 funciones principales:

1. En primer lugar, estudiaré doctrina, fuentes bibliográficas y jurisprudencia a fin de realizar una aproximación más profunda al concepto de fachada y, poder dar una definición completa de este concepto, así como de los distintos elementos que la integran.
2. En segundo lugar, analizaré la jurisprudencia relacionada con los distintos tipos de conflictos que la fachada suscita a fin de comprender cuáles son estos conflictos y qué criterios se utilizan para resolverlos.

3. Finalmente, realizaré una clasificación de los criterios jurisprudenciales utilizados en la resolución de los conflictos y ello para aportar una visión mucho más completa y concreta de los mismos. Para hacer esto realizaré un análisis crítico de los distintos conflictos que conciernen a la fachada para a través de una reflexión jurídica sobre los mismos poder extraer los criterios y principios enunciados por la jurisprudencia, utilizando así mismo una argumentación lógica-jurídica. Y ello con el fin de ayudar y facilitar el trabajo de todas aquellas personas que puedan verse perjudicadas por los diversos conflictos fruto de la fachada.

### III. LA FACHADA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

#### CAPÍTULO I. LA FACHADA COMO ELEMENTO COMÚN

##### 1. APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE ELEMENTOS COMUNES

Para poder comprender el concepto de fachada en el régimen de PH, resulta fundamental hacer especial mención primero, a los elementos comunes.

Así, es posible definir los elementos comunes como aquellas partes del edificio o inmueble que, no siendo susceptibles de propiedad separada, en su conjunto, permiten a los copropietarios el adecuado uso y disfrute del mismo<sup>18</sup>.

Además, es el propio art. 3 LPH el que reconoce “La copropiedad, con los demás dueños de pisos y locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes”<sup>19</sup>.

De la misma forma, el actual art. 396 CC enumera estos elementos comunes en una lista abierta: “*tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles*”<sup>20</sup>.

---

<sup>18</sup> García García, JM, *La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*, Civitas, Navarra, 2017. SP.

<sup>19</sup> Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, op.cit.

<sup>20</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, op.cit.

Así, cabe mencionar que los elementos comunes presentan una serie de características compartidas. En primer lugar y como puede deducirse del propio art. 396 CC, éstos son “*numerus apertus*”, es decir, la enumeración que ofrece el art. 396 no está cerrada y podrían incluirse otros como un jardín, una piscina, un gimnasio.... Segundo, existe una presunción “*iuris tantum*” de elemento común cuando perteneciendo al inmueble no se encuentra atribuido a ningún elemento privativo determinado. Tercero, son elementos indivisibles, inseparables e inherentes a la parte privativa, esto implica que no son susceptibles de propiedad separada ni de ser objeto de transmisión ni gravamen independiente salvo que unánimemente la comunidad de propietarios acuerde su desafectación, ejemplo de ello es la vivienda del portero. Finalmente, cabe destacar que son de imposible modificación requiriéndose el respectivo acuerdo en la junta de copropietarios para que la modificación pueda realizarse<sup>21</sup>. En este sentido, la jurisprudencia sostiene que los elementos comunes se encuentran afectados por el “*ius prohibendi*” establecido por la LPH para las innovaciones en los elementos comunes, lo que implica que no podrá realizarse ningún tipo de modificación en los mismo sin contar con el consentimiento de los demás comuneros<sup>22</sup>.

Dentro de los elementos comunes es posible distinguir entre los elementos comunes por naturaleza o esenciales como son los pilares, las vigas, el portal... y, aquellos comunes por destino o no esenciales, distinción que llevó a cabo el TS tras la publicación de la LPH. Ejemplo de estos últimos son las azoteas, los sótanos, las terrazas.... Los primeros son todos aquellos elementos comunes sin los que no sería posible el adecuado uso y disfrute de las partes privativas. Configuran el edificio y sin ellos, no existiría la comunidad de propietarios como se define en la LPH. Por otro lado, los segundos, permiten el mejor uso y disfrute de los elementos privativos y son considerados comunes porque así se establece en el Título Constitutivo o porque así lo acuerde la comunidad de manera unánime<sup>23</sup>.

Así, la fachada, elemento común objeto de este trabajo, es un elemento común por naturaleza o esencial, resultando imprescindible para la existencia de la comunidad de propietarios. Su modificación suscita una tremenda problemática de muy variada naturaleza. Ello se debe a que se requiere unanimidad para su modificación, si bien es

---

<sup>21</sup> Rosat Aced, C, op. cit. 349-475.

<sup>22</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Almería núm. 1356/2022 de 13 de diciembre.

<sup>23</sup> García Pérez, A y Oliván Guillaume, L, *Propiedad Horizontal: Más de 1000 cuestiones prácticas y formularios*, Aranzadi. S.A.U, Navarra, 2015. SP

cierto que esto se ha flexibilizado tras la última reforma de la LPH de 2013. Ejemplo de esta flexibilización es lo que ocurre con el art. 10.1 LPH, en el que, tras la reforma de 2013, se establece una serie de actuaciones como son la realización de obras y la ocupación de elementos comunes que, incluso implicando la modificación de la fachada, no requerirán acuerdo previo de la Junta de propietarios cuando tales actuaciones sean necesarias para el adecuado mantenimiento y conservación del inmueble<sup>24</sup>.

También es posible distinguir entre los elementos comunes generales y los parciales o restringidos. Esta distinción parte de la consideración de elementos comunes de todos los pisos o locales (generales) o solo respecto a alguno de ellos (parciales o restringidos). Esto deberá estar expresamente indicado en el título constitutivo. A todos los efectos como puede deducirse, la fachada es un elemento común general, pues es la fachada de todos los pisos o locales. Sin embargo, es posible, por ejemplo, que el ascensor sea considerado elemento común parcial o restringido en aquellos casos en los que se acuerde su no utilización por los propietarios de los bajos<sup>25</sup>.

Cabe distinguir además dos tipos de modificaciones fundamentales que pueden realizarse en los elementos comunes y que posteriormente van a ser estudiadas. Por un lado, las alteraciones, que son operaciones complejas y de gran envergadura que provocan una modificación sustancial de los elementos comunes como, por ejemplo, el cerramiento de terrazas. Por otro lado, mencionar, las obras intrascendentes que suponen una variación mucho menor que las anteriores del elemento común. Dentro de éstas se engloban operaciones muy diversas que oscilan desde la instalación de aires acondicionados a la colocación de carteles publicitarios. Estas últimas, como veremos más adelante, a pesar de ser intrascendentes pueden no estar permitidas en muchos casos por suponer una alteración de la fachada<sup>26</sup>.

Con todo, procedemos a profundizar en los elementos comunes mediante un análisis más profundo del concepto de fachada, así como de los diversos elementos que la integran.

---

<sup>24</sup> *Id.*

<sup>25</sup> García García, JM, *La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*, Civitas, Navarra, 2017. SP. Op.cit.

<sup>26</sup> Rosat Aced,C, op. cit. 349-475.

## 2. APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE FACHADA

El régimen de PH se caracteriza principalmente por la copropiedad sobre los elementos comunes<sup>27</sup>.

Dentro de estos elementos comunes, cabe destacar la fachada que tal y como establece la STS de 22 de diciembre de 2010 hace referencia a la pared o muro que demarca el local y que lo separa del exterior o la zona común<sup>28</sup>.

En sus orígenes, las fachadas eran muros de carga, por lo que su carácter de elemento común era indudable. Posteriormente, el art. 396 CC las diferenció de los muros ratificándolas como elementos comunes por naturaleza al ser esenciales para la conservación del edificio. Al tener este carácter de elementos comunes por naturaleza, las fachadas no pueden ser desafectadas ni convertidas en propiedad privada<sup>29</sup>.

La consideración de la fachada como elemento común es el punto de partida de este trabajo y ha sido constantemente recalcada por la jurisprudencia. A estos efectos cabe destacar lo establecido por el propio TS “la consideración de la fachada como elemento común deviene indiscutible, dado los términos del art. 396 CC, que expresamente la incluyen en su relación de elementos de dicha naturaleza”<sup>30</sup>.

Es precisamente la consideración de la fachada como elemento común lo que la convierte en un elemento tan controvertido dentro del régimen de PH<sup>31</sup>.

Además, la jurisprudencia constantemente recalca el carácter de elemento común que las mismas presentan afirmando que, para poder realizar modificaciones en la fachada es necesario que tales modificaciones sean aprobadas por todos los miembros de la comunidad atendiendo a las cuotas de participación. No obstante, como hemos mencionado anteriormente, con la reforma de la LPH del año 2013 se flexibiliza este requisito de manera que, cuando se traten de obras imprescindibles para el mantenimiento y conservación de la fachada, se cumplen automáticamente los requisitos de seguridad,

---

<sup>27</sup> Díez-Picazo, L. Gullón, A. “La propiedad horizontal”, *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Tomo 1.*, Tecnos, Madrid, 2019, pp. 208-214.

<sup>28</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 809/2010, de 22 de diciembre.

<sup>29</sup> García García, JM, “Los elementos comunes”, *La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*, Civitas, Navarra, 2017, S.P. Op.cit.

<sup>30</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 16/2023, de 16 de enero (FJ) 4.

<sup>31</sup> Rosat Aced,C, op. cit. 349-475.



habitabilidad y accesibilidad. Ello implica que, a tenor de lo dispuesto en el art. 10 LPH, estas obras tendrán carácter obligatorio y, por tanto, todos los comuneros deberán aceptarlas y sufragarlas<sup>32</sup>.

Los conflictos relativos a las fachadas vienen principalmente causados por las obras de modificación y reforma que se realizan en la fachada y que a su vez se regulan en los arts 7 y 10.1 a) LPH<sup>33</sup>.

Procedemos a analizar los elementos principales que integran la fachada y, que en la mayoría de los casos suelen ser fuente de conflicto.

### 3. ELEMENTOS QUE INTEGRAN LA FACHADA

La fachada es un elemento común compuesto por muchos otros elementos comunes, algunos de los cuales pueden tener, además la consideración de privativos cuando así establezca expresamente. Ejemplo de ello son los balcones y terrazas que si bien el art. 396 CC les otorga la consideración de comunes, como veremos posteriormente, también cabe su desafectación.

En este sentido, el TS en su Sentencia de 10 de octubre de 2007 establece que la consideración de los elementos de la fachada como comunes deberá basarse no solo en criterios puramente arquitectónicos si no también, habrá que atender a cómo contribuyen los mismos a garantizar el adecuado uso y disfrute del edificio<sup>34</sup>.

Además, de los elementos que el propio art. 396 CC reconoce como parte de la fachada, hay que mencionar otros elementos que, aunque no son mencionados expresamente por este artículo, pueden formar parte de esta. Éstos son los carteles publicitarios y los aparatos de aire acondicionado. También se debe hacer especial referencia a la fachada de los locales comerciales<sup>35</sup>.

Procedemos a realizar un análisis de estos elementos.

---

<sup>32</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de León núm. 226/2022 de 28 de julio.

<sup>33</sup> Almenar Muñoz, M., “La propiedad horizontal” Casar Furió, M.E., *Arquitectura Legal y Legislación Urbanística Para Arquitectos*. Escoms Martínez, Tirant lo Blanch Valencia, 2022. pp. 87-101.

<sup>34</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1023/2007, de 10 de octubre.

<sup>35</sup> García García, JM, op.cit.

### **3.1 Balcones y terrazas**

En cuanto a los balcones y terrazas, como normal general derivada del art. 396 CC, son elementos comunes. Así, para que sean considerados privativos deberá establecerse de manera expresa en el Título Constitutivo o en los Estatutos. Además, en caso de que únicamente tenga acceso a estos elementos el propietario del piso y de que no se especifique que se trata de elementos privativos, serán considerados elementos comunes, pero de uso exclusivo de cada propietario<sup>36</sup>.

La responsabilidad del mantenimiento y reparación de estos elementos dependerá de su carácter común o privativo:

- En caso de ser considerados comunes, la responsabilidad de estos recaerá sobre la comunidad lo que implica que serán responsable todos los propietarios, aunque no tengan su uso ni disfrute.
- En caso de considerarse privativos es necesario distinguir entre los revestimientos exteriores que corresponden a la comunidad y, otras partes como el suelo, de las que será responsable el propietario<sup>37</sup>.

No obstante, en los casos en los que el propietario utilice de manera exclusiva el balcón o la terraza, el Título Constitutivo puede establecer la responsabilidad del propietario sobre este elemento con independencia de que sea considerado elemento común o privativo<sup>38</sup>.

Finalmente, hay que destacar que será necesario que exista unanimidad en la comunidad para realizar cualquier modificación en la terraza o balcón cuando ello implique una alteración de la fachada o cualquier otro elemento común<sup>39</sup>.

### **3.2 Miradores y ventanas**

Se diferencian de las terrazas y balcones por estar cerradas e incorporadas a los pisos y locales. Son considerados elementos comunes por naturaleza. No obstante, su mantenimiento corresponde al propietario de cada piso al encontrarse dentro de los mismos<sup>40</sup>.

---

<sup>36</sup> García Pérez, A y Oliván Guillaume, L op.cit

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> *Ibid.*

<sup>40</sup> *Ibid.*

Cualquier modificación de los miradores y ventanas que pueda alterar la fachada u otro elemento común, deberá autorizarse de manera unánime por la comunidad<sup>41</sup>.

### **3.3 Carteles publicitarios**

En este aspecto es importante distinguir entre pisos y locales pues a tenor del art. 7 LPH, los locales se ubican en las plantas bajas y los pisos en las siguientes, existiendo mayor rigidez arquitectónica en estos últimos. Así, mientras que la jurisprudencia se muestra más flexible al establecimiento de carteles publicitarios en los locales, es muy restrictiva al establecimiento de estos en los pisos ya que entiende que con ellos se altera la armonía de la fachada. La razón de permitir carteles publicitarios en los locales no es otra más que fomentar la publicidad de la actividad comercial que en ellos se desarrolla y, por tanto, éstos deben adaptarse a tal finalidad no permitiéndose que los carteles perjudiquen gravemente la estética de la fachada<sup>42</sup>.

### **3.4 Locales comerciales**

Con carácter general, y a pesar de ser la fachada un elemento común por naturaleza, la jurisprudencia del TS permite que los locales comerciales alteren la fachada, sin necesitar autorización de la comunidad siempre y cuando esta alteración sea proporcional al acondicionamiento necesario para conseguir los fines de publicidad y estética que son necesarios para realizar la actividad comercial. Sin embargo, no podrán alterar elementos estructurales sin el consentimiento de la comunidad al ser comunes por naturaleza<sup>43</sup>.

### **3.5 Aparatos de aire acondicionado**

En general, será necesaria la autorización unánime de la comunidad para la instalación de aparatos de aire acondicionado al entenderse que los mismos alteran la estética de la fachada. No obstante, hay casos en los que con la instalación de estos aparatos no se considera que se altere la fachada y por ello, no será necesaria tal autorización. Es deber del Tribunal apreciar en cada caso concreto si se produce o no, una alteración de la fachada<sup>44</sup>.

---

<sup>41</sup> *Ibid.*

<sup>42</sup> García García, JM, op.cit.

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> García Pérez, A y Oliván Guillaume, L op.cit

## CAPÍTULO II. LA FACHADA COMO ELEMENTO COMÚN

### 1. CONFLICTOS CON LOS BALCONES Y TERRAZAS

Tal y como hemos mencionado anteriormente, los balcones y terrazas pueden tener la consideración de elementos comunes, de elementos privativos, o de elementos comunes de uso exclusivo o privativo. Si bien, a tenor de lo establecido en el art. 396 del CC, con carácter general, tendrán la consideración de elementos comunes salvo que expresamente se establezca otra cosa, ello se debe a la presunción de elemento común de la que hablábamos anteriormente.

Cabe destacar que en el análisis jurisprudencial de los balcones y terrazas hemos podido identificar dos conflictos principales. Por un lado, la consideración de estos como elemento común o privativo y, la consiguiente atribución de responsabilidad. Por otro, la colocación o eliminación de diversos elementos en los mismos que alteran tanto su configuración originaria como la de la fachada.

Procedemos a realizar el análisis jurisprudencial a fin de profundizar en estos conflictos e identificar los criterios utilizados por el Tribunal.

Relativo a la naturaleza de los balcones y terrazas es posible afirmar que, con carácter general, los balcones y terrazas son elementos comunes y, por tanto, los daños que los mismos causen serán responsabilidad de la comunidad<sup>45</sup>. Conforme al art. 1910 CC “El cabeza de familia que habita una casa o parte de ella, es responsable de los daños causados por las cosas que se arrojen o cayeren de la misma”. La trascendencia de este artículo en relación con el tema que estamos analizando es la determinación de quien debe responder de los daños causados por falta de mantenimiento o elementos que se arrojen o caigan desde los balcones o terrazas, ya que, en caso de ser considerados estos elementos comunes, la responsabilidad recaerá sobre la comunidad, mientras que si fueran conceptuados como elementos privativos la responsabilidad recaería sobre el propietario.

Relativo al carácter de elemento común de balcones y terrazas, establece el TS que como indica reiterada jurisprudencia y doctrina son elementos comunes, a no ser que en el título

---

<sup>45</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz 196/2022, de 17 de mayo.

constitutivo se les otorgue la consideración de privativos o que se desafecten por acuerdo unánime de los comuneros<sup>46</sup>. Establece también el TS que, en caso de que la terraza no hubiese sido declarada de manera expresa elemento privativo, habrá de presumirse su carácter común<sup>47</sup>.

En este sentido, la AP de Madrid afirma además que, en aquellos casos en los que los balcones y terrazas tengan la consideración de elementos comunes, ningún copropietario puede sin autorización de la comunidad, realizar ninguna modificación que pueda alterarlos. La AP de Madrid confirma en esta sentencia la posibilidad de que los balcones y terrazas sean elementos comunes, pero de uso privativo, lo que es algo bastante frecuente. En estos casos, al seguir teniendo la consideración de elementos comunes, será necesaria la autorización de la comunidad para poder modificarlos<sup>48</sup>.

Asimismo, en otro asunto, la AP de Valencia trata la situación en la que unos comuneros sufren daños en su vivienda como consecuencia de las filtraciones procedentes de la terraza de sus vecinos tras haber éstos realizado obras y, no estando la terraza debidamente impermeabilizada<sup>49</sup>.

Surge la necesidad de determinar si en este asunto la terraza es un elemento privativo o común para determinar quién debe responder de estos daños.

Tal y como establece el TS en diversas sentencias, existen determinados elementos comunes a los que la doctrina y jurisprudencia se refiere como “comunes por destino” que además de servir al interés general de la comunidad, satisfacen también una finalidad privada de uno o varios propietarios. Dentro de ellos se encuentran las terrazas<sup>50</sup>.

Son elementos comunes por servir al interés común, pues operan como tejados o cubiertas de los pisos inferiores. No obstante, existe la posibilidad de que el título constitutivo o incluso, por voluntad de los propietarios, estos elementos puedan servir al uso exclusivo de uno o varios propietarios individuales. Es posible también, que los mismos puedan tener la consideración de elementos privativos siempre que así se establezca sin lugar a

---

<sup>46</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 204/2012 de 27 de marzo.

<sup>47</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero 1987.

<sup>48</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 340/2019, de 23 de julio.

<sup>49</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia 350/2020, de 22 de julio.

<sup>50</sup> Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo de 25 de mayo 1984.

duda en el título constitutivo de la PH, pues de lo contrario prevalecerá su naturaleza o uso común<sup>51</sup>.

En cuanto a los daños, la terraza es en este caso concreto un elemento privativo y a tenor de lo establecido en el art. 9.1-b LPH “*es obligación de cada propietario de mantener en buen estado de conservación su propio piso o local, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasionen por su descuido o el de las personas por quienes deba responder*”<sup>52</sup>. Por tanto, en este caso y conforme a lo dispuesto en el art.1902 en relación con el art.1910 CC de los daños causados será responsable el propietario y no la comunidad<sup>53</sup>.

Por otro lado, existe una discusión doctrinal sobre si el suelo de la terraza deber ser considerado un elemento común. Parte de la doctrina entiende que no porque a pesar de que el suelo de las terrazas cumple con una función común de cobertura, esta función es subsidiaria y, perfectamente compatible con el derecho de propiedad exclusiva que puede darse en algunos casos<sup>54</sup>.

Por su parte, la jurisprudencia entiende que en aquellos casos en los que la terraza sea considerada elemento privativo, el suelo de esta también lo será y, por tanto, corresponde al propietario la obligación de mantenerlo en buen estado. Se establece así la responsabilidad objetiva del dueño a tenor de lo dispuesto en los arts. 1907 y 1910 CC, así como la responsabilidad que pueda derivarse del defecto de mantenimiento adecuado de la terraza en virtud del art. 1902 CC<sup>55</sup>.

Relativo a la naturaleza de los balcones y terrazas como elementos comunes o privativos cabe mencionar también la jurisprudencia que sostiene que, la realización de obras como son el cubrimiento de terrazas<sup>56</sup>, incorporaciones de superficie del patio común<sup>57</sup> o cualesquiera otras mediante las cuales se trate de utilizar el elemento común de manera privativa, impidiendo al resto de los copropietarios su uso, no estarán permitidas salvo que expresamente se obtenga unanimidad de la comunidad de propietarios o, en su caso,

---

<sup>51</sup> *Id.*

<sup>52</sup> Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (BOE 23 de julio de 1960).

<sup>53</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, op.cit.

<sup>54</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia núm. 350/2020, de 22 de julio. *Op.cit.*

<sup>55</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 121/2021 de 15 de marzo.

<sup>56</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 393/1993 de 20 de abril.

<sup>57</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 3 de abril 1993.

se encuentren amparadas por lo establecido en el art. 10 LPH que recoge determinadas actuaciones en las que no será necesario acuerdo de la Junta<sup>58</sup>.

Además, la AP de Almería establece que *“Las terrazas, por más que sean de uso privativo, son elemento común ex art 396 del CC y concordantes de la LPH y, sin lugar a duda, forman parte de la estructura, configuración exterior del edificio, fachada y su estética”*<sup>59</sup>.

Finalmente, como hemos mencionado anteriormente, es posible que la terraza o balcón sean considerados elementos comunes, pero de uso privativo. Como ejemplo de ello vamos a tratar un caso resuelto por la AP de Santander en el que teniendo la terraza carácter de elemento común, pero uso privativo, los propietarios ejecutan diversas obras en la misma.

En este caso, la AP de Santander también hace referencia a cómo la colocación de ciertos elementos en las terrazas tales como cubiertas, marquesinas, toldos y carteles altera las mismas, así como la fachada<sup>60</sup>.

En primer lugar, los propietarios han construido una cubierta en la terraza. En este sentido el art. 7 LPH establece *“el derecho de los propietarios a realizar las obras o instalaciones que consideren oportunas en sus pisos y locales siempre que con las mismas no se altere o menoscabe la configuración del edificio”*<sup>61</sup>.

Sin embargo, la jurisprudencia declara que la colocación de elementos como cubiertas, marquesinas, toldos y carteles afecta a los elementos comunes. En este asunto concreto a la terraza. Además, la construcción de una cubierta en la fachada afecta al espacio libre del vuelo, por lo que es necesario el acuerdo unánime de la comunidad para su modificación. Así, siendo tanto el suelo de la terraza como el vuelo elementos comunes en sentido estricto, es necesario el consentimiento unánime de la comunidad para la construcción de la cubierta<sup>62</sup>.

---

<sup>58</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Almería núm. 1356/2022 de 13 de diciembre.

<sup>59</sup> *Id.*

<sup>60</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Santander 714/2009, de 12 de noviembre.

<sup>61</sup> Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (BOE 23 de julio de 1960).

<sup>62</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Santander 714/2009, de 12 de noviembre. *Op.cit.*

En segundo lugar, el demandado ha fijado pies de sombrilla a la terraza y ha instalado aparatos de extracción y renovación del aire. Los pies de sombrilla se han anclado a las baldosas del suelo de la terraza quedando así fijos a la misma, esto supone una alteración del elemento común. Por otro lado, los aparatos de aire se anclaron al forjado en vuelo de la primera planta y fachada con tornillos alterando la misma. Al producirse una alteración tanto de la terraza como de la fachada ambos elementos comunes, resulta precisa la autorización de la comunidad para poder establecer la sombrilla y los aparatos de aire<sup>63</sup>.

En esta sentencia, la AP de Santander menciona un principio fundamental de la PH y es el hecho que alterar un elemento común sin contar con la autorización de la comunidad de propietarios convierte la obra en ilegal aun cuando no exista perjuicio para los demás comuneros. No obstante, en caso de que lo que se altere sea un elemento privativo, sí que será necesario que se cause un perjuicio al resto de los comuneros en los casos en los que se modifiquen elementos privativos sin tener el consentimiento de la comunidad<sup>64</sup>.

Finalmente, también se ha colocado en la terraza un cartel no autorizado por la comunidad y que como se ha mencionado anteriormente, altera la configuración de la fachada<sup>65</sup>. Por tanto, éste deberá ser retirado.

En el caso que acabamos de exponer resulta evidente que como la terraza es un elemento común, cualquier modificación que vaya a realizarse en la misma debe contar con el consentimiento unánime de la comunidad.

Además, en este caso, la terraza contaba con un uso privativo. Esto tiene importantes consecuencias en lo que respecta a la atribución de responsabilidad. Para ello, hay que atender al origen del daño. Así, tal y como reconoce la AP de Valencia *“la responsabilidad por el inadecuado funcionamiento del elemento comunitario será de la comunidad de propietarios si el origen del daño radica en las características constructivas o en la conservación de éstas”*. No obstante, si el daño es fruto del inadecuado mantenimiento de la terraza, será responsabilidad el propietario de esta<sup>66</sup>.

Finalmente, cabe señalar que cuando no se puede determinar la causa concreta que origina el daño, serán responsables solidarios de este tanto la comunidad como el propietario

---

<sup>63</sup> *Id.*

<sup>64</sup> *Id.*

<sup>65</sup> *Id.*

<sup>66</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia núm. 426/2021 de 11 de octubre.



que tiene el uso exclusivo de la terraza<sup>67</sup>. Y ello en aplicación de la teoría de la solidaridad impropia, por la que al no poderse determinar a quién debe atribuirse el origen del daño, y, existiendo un vínculo entre la comunidad y el propietario por ser la terraza un elemento común de uso privativo, responderán ambos solidariamente<sup>68</sup>.

Con todo, es posible concluir que las terrazas y balcones con carácter general, tendrán la consideración de elementos comunes, en cuyo caso, será responsable de los mismos la comunidad. Además, en ocasiones, a pesar de tratarse de elementos comunes, podrán tener un uso exclusivo, en estos casos, habrá que atender a la causa del daño, pues en función de esto será responsable bien la comunidad, bien el propietario, bien ambos.

Finalmente, cabe la desafección de las terrazas y balcones al tratarse de elementos comunes por destino, pudiendo ser considerados elementos privativos en los casos en los que así se establezca expresamente en el título constitutivo de la PH. En estos casos, al tratarse de elementos privativos, la responsabilidad de los daños causados por los mismos corresponderá a los propietarios.

Por otro lado, es imprescindible mencionar que existen numerosas modificaciones que se pueden realizar en los balcones y terrazas y que causan múltiples conflictos entre vecinos. Procedemos a analizar las más frecuentes.

Para empezar, hay que destacar las filtraciones, que son uno de los problemas más comunes que se producen cuando se realizan obras en balcones y terrazas.

Relativo a esto nos remitimos a un caso resuelto por la AP de Burgos en el que se producen filtraciones como consecuencia de la falta de impermeabilización del balcón de la fachada. Al ser el balcón un elemento común, afirma la AP que es obligación de la comunidad de propietarios solucionar esta situación, pues es la comunidad la responsable de mantener los elementos comunes en condiciones óptimas de uso y habitabilidad<sup>69</sup>.

Además, en este asunto, la AP reitera un criterio fundamental que es el hecho de que los comuneros tienen la obligación de comunicar a la comunidad de propietarios la necesidad de reparar los elementos comunes, siendo “las fachadas con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas incluyendo su imagen o configuración, los elementos de

---

<sup>67</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña núm. 67/2019 de 8 de febrero.

<sup>68</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de León núm. 62/2023 de 26 de enero.

<sup>69</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos 109/2019, de 29 de marzo.

cierre que las conforman y su revestimiento exterior" elementos comunes tal y como establece el art. 369 CC<sup>70</sup>.

Cabe destacar también que la jurisprudencia aplica por analogía el art. 1910 CC a los supuestos de filtraciones de agua o inundaciones que provengan de viviendas superiores, estableciendo que será responsable de los daños originados en la vivienda superior su propietario<sup>71</sup>.

Por otro lado, hay que mencionar el cerramiento de terrazas y balcones.

Cabe destacar así un asunto en el que la AP de Santa Cruz de Tenerife trata la actuación de una comunera que pretende demoler los muros de cierre de una vivienda a fin de incluir la terraza también en la vivienda. La AP confirma la posibilidad de realizar tal operación basándose en el criterio jurisprudencial por el que es necesario el acuerdo de los comuneros para realizar obras que alteren la configuración de la fachada, en este caso, existe el acuerdo, y, por tanto, aunque se esté alterando la configuración de la fachada, es posible realizar dicha operación<sup>72</sup>.

Además de porque tiene lugar una alteración en la fachada, elemento común, es necesario el consentimiento de la comunidad para poder realizar cerramientos de terrazas porque pueden causar perjuicios a los vecinos como es el hecho de que se podría facilitar el acceso a viviendas superiores y el origen de una fuente de ruido y suciedad inexistente hasta el momento<sup>73</sup>.

Relativo al cerramiento de terrazas, el propio TS establece que con carácter general esto produce una alteración de la fachada. Al ser la misma un elemento común, será necesario el consentimiento de la comunidad para poder realizar tal actuación<sup>74</sup>.

En este sentido, es importante resaltar que el TS ha considerado que los elementos de cerramiento son muros y, por tanto, elementos comunes. Así, la modificación del

---

<sup>70</sup> *Id.*

<sup>71</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril 1984.

<sup>72</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife núm. 82/2022, de 1 de abril.

<sup>73</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón núm. 85/2019 de 22 de febrero.

<sup>74</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 204/2012 de 27 de marzo. *Op.cit.*

cerramiento de la terraza y la barandilla es una modificación estructural que afecta a la armonía del edificio<sup>75</sup>.

Procede aquí citar un caso resuelto por el TS en el que el demandado pretende poner una barandilla más alta que la existente al entender que la que hay no es segura. Sin embargo, como esta actuación afecta a la fachada, será necesaria la autorización de la comunidad aun cuando la acción esté justificada por motivos de seguridad<sup>76</sup>.

Otra materia relevante que concierne a las terrazas y balcones es el establecimiento de toldos. En este sentido, procede señalar un caso resuelto por la AP de Valencia en el que la comunidad de propietarios establece que los toldos deben ser verdes. Sin embargo, los demandados han puesto en la terraza toldos azules lo que evidentemente altera la configuración de la terraza y de la propia fachada. La AP declara que en estos casos habrá que atenerse al reglamento de la comunidad y solo en caso de existir consentimiento expreso podrán establecerse toldos diferentes a los exigidos por la comunidad<sup>77</sup>.

Finalmente, en lo relativo a la modificación de balcones y terrazas hay que hacer referencia al establecimiento de elementos como son las pérgolas.

El criterio establecido por la AP de Madrid afirma la necesidad de que exista consentimiento de la comunidad para poder realizar la construcción de la pérgola en una terraza, pues afecta tanto a la configuración externa del inmueble como a su estética<sup>78</sup>.

Relativo a esto, cabe destacar otro caso en el que existe un toldo-pérgola anclado a la fachada y muro perimetral de la terraza sin que existiese para su instalación consentimiento de la comunidad. Ambos son elementos comunes, alterándose así la configuración del edificio y vulnerándose por tanto el art. 7 LPH que impide cualquier modificación capaz de alterar la configuración del inmueble, cuando no exista consentimiento de la comunidad para llevar a cabo tal modificación<sup>79</sup>.

En conclusión, como puede deducirse de los distintos casos expuestos, es posible afirmar que será necesario el consentimiento de la comunidad para realizar modificaciones que alteren las terrazas y balcones al producirse con éstas la modificación de la fachada.

---

<sup>75</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1023/2007 de 10 de octubre.

<sup>76</sup> *Id.*

<sup>77</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia núm. 331/2015 de 4 de diciembre.

<sup>78</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 62/2020, de 6 de febrero.

<sup>79</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 340/2019, de 23 de julio.

## 2. CONFLICTOS CON MIRADORES Y VENTANAS

Para empezar, cabe incidir en el carácter de elemento común que presentan los miradores y ventanas. Esto es algo innegable al estar integrados en la fachada y constituir el cierre de esta. Pero, además, es el propio CC el que reitera esta consideración en su art. 396 por el que se entiende que son elementos comunes «las fachadas, con los revestimientos externos de terrazas, balcones, y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos externos»<sup>80</sup>.

Si bien es cierto que el mirador no aparece literalmente mencionado en la redacción del art. 396 CC, procede señalar la Sentencia de la AP de Álava 254/2019 de 15 de marzo que, aborda esta cuestión. En este caso concreto, la comunidad acuerda que la conservación y mantenimiento del pintado y barnizado de ventanas, barandillas y terrazas se realizaría a cargo del propietario correspondiente. El recurrente alega que el mirador no se encuentra comprendido en este acuerdo, al no mencionarse expresamente. Sin embargo, la AP afirma que no cabe en este caso interpretación literal de la enumeración pues es evidente que el mirador es un elemento común de naturaleza muy similar a las ventanas, balcones y terrazas y, por tanto, debe entenderse incluido en tal enumeración. Lo mismo ocurre con la redacción del art. 396 CC<sup>81</sup>.

Por su parte, la consideración de las ventanas y miradores como elementos comunes implica que a pesar de que el uso y disfrute de los mismos corresponda en exclusiva al propietario de los pisos o locales, las obras o reparaciones que se hagan en el interior de estos serán de cargo del propietario y, las que se hagan en el exterior serán de cargo de la comunidad, salvo en los supuestos de falta de diligencia por parte del propietario<sup>82</sup>.

Relativo a la consideración de ventanas y miradores como elementos comunes, el propio TS estableció que los miradores y ventanas además de formar parte de la fachada, cumplen con la función de muro delimitador de los pisos al exterior siendo elementos necesarios para el uso y disfrute del edificio. Por ello, se encuentran amparados por la

---

<sup>80</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos núm. 76/2004 de 26 de febrero. *Op.cit.*

<sup>81</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava núm. 254/2019 de 15 de marzo.

<sup>82</sup> *Id.*

protección del art. 398 CC mediante el cual se exige mayoría de los comuneros en lo relativo a la administración y mejor disfrute de la cosa común<sup>83</sup>.

La afirmación de que las ventanas y miradores son elementos comunes implica también que, aunque delimiten perimetralmente la propiedad privativa de cada copropietario, éstos deben consentir la obra de reparación de estos dentro de su vivienda<sup>84</sup>.

Además, la AP de Asturias reitera que al igual que las fachadas de los edificios son elementos comunes, cuando éstas presentan miradores o ventanas, no puede dudarse que forman parte de la fachada y de la estructura del inmueble<sup>85</sup>.

No obstante, se ha cuestionado la posibilidad de considerar los ventanas y miradores como elementos privativos. Para resolver esto el TS establece que *"el orden de fuentes normativas por las que ha de regirse la comunidad de propietarios está constituido, en primer lugar, por los estatutos de la comunidad contenidas en el título, y después, en este orden y con carácter supletorio, por las normas del Código Civil (LEG 1889, 27) sobre la comunidad de bienes y por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960..."*<sup>86</sup>.

De nuevo el TS afirma la prevalencia del título constitutivo en la determinación de los elementos que deben considerarse comunes dentro de la PH<sup>87</sup>. Asimismo, el TS señala la aplicación supletoria del art. 396 CC como norma de derecho dispositivo en la que la consideración de elementos comunes puede ser desplazada atendiendo a los dispuesto en el título constitutivo, siempre que se trate de elementos comunes por destino y no por naturaleza<sup>88</sup>. Finalmente, el TS declara la necesidad de que los elementos privativos aparezcan específicamente descritos en el título constitutivo, considerándose comunes en el caso contrario<sup>89</sup>.

Con todo, cabe concluir que los miradores y ventanas son elementos comunes por naturaleza pues, como ya se ha mencionado son imprescindibles para el uso y disfrute del edificio, ello impide que puedan ser considerados elementos privativos y, en todo caso tendrán la consideración de elementos comunes<sup>90</sup>.

---

<sup>83</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 15/2007 de 18 de enero.

<sup>84</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 519/2008 de 18 de octubre.

<sup>85</sup> *Id.*

<sup>86</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 930/2011 de 12 de diciembre.

<sup>87</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 488/2009 de 22 de junio.

<sup>88</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 27/2007 de 22 de enero.

<sup>89</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 338/2016 de 20 de mayo.

<sup>90</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava núm. 254/2019 de 15 de marzo. *Op.cit.*

Por otro lado, hay que destacar los conflictos causados por el establecimiento de persianas que, suele ser una de las modificaciones más comunes que se producen en los miradores y ventanas.

En este sentido, nos remitimos a la sentencia 297/1998 de la AP de Murcia de 20 de julio en la que una comunidad de propietarios pretende que un comunero deshaga la obra realizada por la que coloca una persiana en su mirador alegando que con ella se produce una alteración en la fachada<sup>91</sup>.

Considera la AP de Murcia que la única razón por la que podría exigirse al comunero la eliminación de la persiana sería en el caso de que ésta estuviese afectando la fachada del edificio pues tal y como recoge el art. 7 LPH *“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...”*. Sin embargo, en este caso concreto, la AP afirma que el propietario del piso donde se ha establecido la persiana está haciendo perfecto uso del derecho reconocido en el mencionado art. 7, pues con el establecimiento de la persiana no se está produciendo ninguna alteración de la fachada<sup>92</sup>.

Además, reitera la AP que tan solo aquellas modificaciones que por su naturaleza o características afecten a la forma, estructura o sustancia del elemento común, son las que no están permitidas, exigiéndose así que se altere el “status quo” del elemento. De modo que, no todas las modificaciones de un elemento común vulneran lo establecido en el art. 7, pues las simples modificaciones o mejoras como en este caso la persiana, tiene capacidad suficiente para afectar ningún elemento común<sup>93</sup>.

Resulta fundamental lo que establece la AP con esta sentencia pues afirma que para valorar si efectivamente la modificación del elemento común altera la naturaleza de este, deberá realizarse un análisis de cada caso concreto, apreciando el alcance y las características de la obra. En este caso concreto, la AP confirma que la forma, configuración, el color y el material de la persiana, no afectan a la estética del edificio<sup>94</sup>.

---

<sup>91</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia núm. 297/1998 de 20 de julio.

<sup>92</sup> *Id.*

<sup>93</sup> *Id.*

<sup>94</sup> *Id.*

Tratando también el tema de las persianas, la sentencia de la AP de Madrid 552/2004 resuelve el caso en el que se establecen unas persianas y ventanas para cuyo establecimiento era necesario el acuerdo de la comunidad en los términos establecidos en el art. 17 LPH pues, además de afectar con ello a la configuración exterior del edificio, se puede causar un perjuicio a otros comuneros. De nuevo la AP reitera la necesidad de que exista un consentimiento unánime de la comunidad para poder establecer persianas y ventanas que afecten la fachada<sup>95</sup>.

En este sentido, cabe hacer referencia a otro asunto resuelto por la AP de Palma de Mallorca en el que un comunero instala una ventana y persiana sin autorización de la comunidad. Mediante esta instalación, se sustituye la carpintería de color gris plata de tres hojas originaria, por una carpintería de aluminio de color blanco de cuatro hojas. Además, se sustituye también la originaria persiana dividida en tres hojas por una dividida en dos hojas, rompiendo con la estética del resto de viviendas y provocando una modificación de la fachada y su estética<sup>96</sup>.

En el régimen de PH, la propiedad exclusiva se encuentra afectada por el derecho de propiedad de los demás propietarios y, por la no alteración o afectación de los elementos comunes para la que se precisa el acuerdo unánime de los propietarios, sin que sea suficiente la mayoría. Por lo que, en este caso, al no existir autorización de la comunidad, la instalación de la ventana y persiana no puede ser admitida<sup>97</sup>.

Además, se resuelve en este asunto un tema importante y es la existencia de trato discriminatorio. La jurisprudencia establece que en los supuestos en los que la comunidad haya permitido previamente alteraciones parecidas en los elementos comunes, ya sea explícita o tácitamente, en virtud del principio de igualdad, sería discriminatorio prohibir a unos comuneros lo que a otros si se les permite. Así, el TS crea una corriente jurisprudencial importante con objeto de evitar resultados injustos y aplicaciones automáticas de la ley pues “obliga a atender a la realidad fáctica relativa a la coexistencia previa y admitida (expresa o tácitamente) de otras obras, construcciones o cerramientos similares”. Establece también la jurisprudencia que la configuración o estado exterior no es un concepto absoluto, sino que habrá de atenderse a las circunstancias de cada caso<sup>98</sup>.

---

<sup>95</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 552/2004 de 27 de abril.

<sup>96</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca 459/2012 de 9 de octubre.

<sup>97</sup> *Id.*

<sup>98</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1990.

De manera que, para aplicar esta doctrina necesaria que las obras que se pretenden prohibir sean similares a las que ya existen y han sido consentidas en la comunidad.

En este caso concreto, existen de manera previa en la comunidad toldos de color rosa e instalaciones de aire acondicionados que, al ser objetos completamente diferentes a las persianas, no puede concluirse la existencia de agravio comparativo ni infracción del principio de igualdad, por lo que el establecimiento de la persiana y ventana debe ser retraído a su estado original<sup>99</sup>.

Otra cuestión diferente es la resuelta por la sentencia 76/2004 de la AP de Burgos donde la AP determina la competencia exclusiva de la comunidad de propietarios para determinar si procede o no la sustitución de los miradores de la comunidad según los derechos y deberes establecidos en la LPH. En el caso de que la realización de la obra fuese necesaria para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble, no hablaremos de derecho si no de obligación de la comunidad a realizarla<sup>100</sup>.

Asimismo, en esta sentencia se confirma que solo podrá exigirse a los comuneros la contribución al gasto de sustitución de los miradores en el caso de que la obra fuese necesaria para la conservación o reparación de los miradores obedeciendo así a razones técnicas. Además, para poder exigir la contribución a todos los comuneros, incluso a aquellos que no cuentan con miradores, es necesario que el mal estado en el que se encuentran no sea consecuencia del comportamiento negligente de los comuneros propietarios si no que sea fruto de aspectos ajenos a los mismos<sup>101</sup>.

La razón por la que todos los comuneros deben contribuir a la sustitución de los miradores cuando la necesidad de reparación o conservación no derive del comportamiento negligente de quién si tiene su uso y disfrute, es porque a pesar de que no todos cuentan con su uso y disfrute, al ser un elemento de cierre del edificio, y, por tanto un elemento común, si estos se encuentran en mal estado, todos los comuneros se verán perjudicados por los daños que el mal estado de estos pueda causar, y, de la misma manera, todos se beneficiarán de su función estructural cuando los miradores estén en buen estado, por tanto, el buen estado de los miradores es algo que incumbe tanto a quienes tienen su uso

---

<sup>99</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca 459/2012 de 9 de octubre. *Op.cit.*

<sup>100</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos núm. 76/2004 de 26 de febrero. *Op.cit.*

<sup>101</sup> *Id.*



y disfrute como a quienes no y, todos deberán contribuir así a su reparación y conservación<sup>102</sup>.

Finalmente, y a tenor de todo lo expuesto, gran parte de las resoluciones en materia de miradores y ventanas se centran en confirmar el carácter de elemento común que los mismos presentan lo que implica la prohibición de realizar cualquier modificación que altere su configuración originaria salvo, que exista el consentimiento unánime de la comunidad.

Resulta también fundamental el criterio jurisprudencial por el que se establece que al ser los miradores y ventanas elementos comunes, podrá exigirse a todos los comuneros la contribución a los gastos necesarios para mantenerlos y, además, cuando se considere que se produce una alteración de estos, dicha alteración deberá valorarse atendiendo a cada caso concreto.

### 3. CONFLICTOS CON LOS CARTELES PUBLICITARIOS

En la colocación de carteles o rótulos en las fachadas de los edificios en régimen de PH, es fundamental distinguir los casos en los que éstos se sitúan en la fachada de los pisos, y los casos en los que se encuentran en la fachada de los locales comerciales.

En este sentido, cabe destacar la diferencia de trato establecida jurisprudencialmente entre los pisos y los locales comerciales. El TS afirma que los locales comerciales suelen ubicarse en las plantas bajas mientras que los pisos se ubican en las siguientes. Esto hace que los pisos presenten una arquitectura más rígida donde cualquier cambio es capaz de romper la unidad de la fachada. Sin embargo, en los locales comerciales existe una mayor flexibilidad, existiendo además la posibilidad de realizar modificaciones en los mismos para poder adaptarse a la naturaleza de la actividad que en ellos se desarrolle ya que no es lo mismo que el local vaya a ser destinado como supermercado, cafetería u oficina<sup>103</sup>.

Así, en el caso de los locales comerciales, se permite la configuración de la fachada siempre que ello no perjudique a otros copropietarios y que la parte que se utilice de la misma no pudiera utilizarse por otros comuneros<sup>104</sup>.

---

<sup>102</sup> *Id.*

<sup>103</sup> Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2020.

<sup>104</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife 122/2022, de 6 de mayo.

Por ello, es la propia doctrina la que asumiendo que los locales comerciales suelen estar situados en los bajos de los inmuebles, reconoce que los mismos requieren de la existencia de carteles que muestren su actividad a fin de dotarlos de publicidad<sup>105</sup>.

El TS establece que la instalación de anuncios o carteles forma parte de la propia actividad desarrollada por los distintos negocios en los locales, de manera que, será lícita la instalación de estos siempre que ni se perjudique a los copropietarios ni se altere la apariencia externa del edificio<sup>106</sup>.

De igual manera, establece el TS que, si no ha habido inconveniente por parte de la comunidad en establecer un negocio determinado, tampoco debe haberlo en que se utilicen carteles o anuncios con el fin de publicitar el negocio y atraer clientela siempre y cuando esto no suponga una grave alteración de la configuración externa del edificio<sup>107</sup>.

Esto mismo reafirma la AP de Madrid al indicar que los carteles o letreros son inherentes a la actividad del negocio. Lo que implica que su prohibición no será posible a no ser que con ellos se perjudique a otros propietarios o se esté atentando contra la estética del edificio<sup>108</sup>.

La AP de Madrid reitera que el objetivo de los locales comerciales es llevar a cabo distintos negocios, siendo necesario establecer en los mismos elementos externos con fines publicitarios que afectan a la fachada<sup>109</sup>.

Así, la jurisprudencia, de manera unánime, reconoce el derecho de los titulares de los locales a establecer anuncios en las fachadas de estos, de manera inherente a la actividad comercial que en ellos se desarrolla<sup>110</sup>.

No obstante, el uso de la fachada por un propietario con fines comerciales requiere la autorización de todos los copropietarios pues con ello se produce un uso privativo de un elemento común<sup>111</sup>.

En este sentido mencionar la AP de Madrid establece que pese a que la fachada es un elemento común y que por tanto, para su alteración es necesario el consentimiento de la

---

<sup>105</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Coruña 491/2011, de 23 de diciembre.

<sup>106</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 259/2006 de 6 de abril.

<sup>107</sup> Sentencia del Tribunal Supremo 4 de julio 1980.

<sup>108</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 508/2012, de 4 de octubre.

<sup>109</sup> *Id.*

<sup>110</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife núm. 246/2021 de 6 de junio.

<sup>111</sup> *Id.*

comunidad, cuando se trate del establecimiento de carteles, anuncios o rótulos en locales comerciales, este requisito debe interpretarse con mayor flexibilidad pues la prohibición u obligación de retirar estos elementos puede perjudicar gravemente la actividad comercial existiendo para el titular del local un perjuicio que no tiene la obligación de soportar pudiendo incluso tener lugar una situación de abuso de derecho<sup>112</sup>.

Atendiendo a todo lo expuesto parece claro que se permite el establecimiento de los carteles publicitarios en la fachada de los locales comerciales siempre que con ello no se perjudique a otros propietarios o se altere gravemente la estética del edificio y ello justificado por la necesidad de publicidad inherente a la actividad comercial que en dichos locales se desempeña.

Por su parte, parece también lógico concluir que, como el establecimiento de carteles, anuncios o rótulos se encuentra justificado por la necesidad de publicidad inherente a la actividad comercial que en dichos locales se desempeña, cuando con ellos se trate de publicitar la actividad de terceros y, no la de los locales comerciales que se encuentran en la comunidad concreta, se requerirá el consentimiento unánime de la comunidad al producirse una alteración de la fachada que no se encuentra amparada en ninguna finalidad comercial concreta de la comunidad. Ello es evidente pues puede ocurrir, por ejemplo, que la comunidad haya permitido el establecimiento de un supermercado en los locales comerciales, asumiendo que la publicidad de este local va a estar relacionado con todo lo relativo a un supermercado. Sin embargo, si el supermercado comienza a publicitar un negocio nocturno vinculado a la prostitución y alcoholismo la comunidad no tiene porque soportar ese tipo de publicidad que para nada está vinculada con la actividad del supermercado.

Sentado esto, procedemos a analizar qué ocurre cuando los carteles son colocados en la fachada de los pisos.

Así, la AP de Málaga resuelve el litigio relativo a si la colocación de carteles, rótulos o anuncios publicitarios en las fachadas de los pisos o azoteas deben permitirse<sup>113</sup>.

Para ello se remite a una Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias que sienta las bases en materia de colocación de carteles publicitarios, rótulos o anuncios en la fachada de los pisos. Con ella, la AP declara que la permisibilidad de los carteles, rótulos o

---

<sup>112</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 180/2020 de 12 de junio.

<sup>113</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga núm. 189/2020 de 30 de abril.

anuncios publicitarios deberá valorarse atendiendo a las circunstancias de cada caso concreto. Debe partirse de la consideración de fachada como elemento común y, por tanto, con carácter general, la colocación de estos elementos en la misma supondrá una alteración en su configuración originaria. Además, establece la AP que en aquellos casos en los que se dé un uso exclusivo de la fachada en beneficio de un anunciante se requerirá consentimiento unánime de la comunidad<sup>114</sup>.

No obstante, existen excepciones a esta regla que permiten la colocación de estos elementos en la fachada. Son ejemplo de estas excepciones aquellos casos en los que los Estatutos de la comunidad permiten expresamente la colocación de carteles en determinados espacios. También son excepciones aquellos casos en los que existe consentimiento expreso o tácito de la comunidad. Este último puede deducirse de la permisibilidad de los carteles, anuncios o rótulos durante un largo espacio de tiempo o desde el inicio de la comunidad y siempre y cuando no se produzca una grave alteración de la fachada ni se perjudique de manera general o particular a los copropietarios<sup>115</sup>.

Además, en aquellos casos en los que los Estatutos consientan el establecimiento de carteles, rótulos o anuncios publicitarios en la fachada, exigiendo condiciones para su establecimiento como pueden ser requisitos de tamaño y forma, no cumplir con estas condiciones no será motivo suficiente para prohibir el establecimiento de estos, si no que habrá que exigirse en primer lugar la adecuación de los carteles rótulos o anuncios a lo establecido en los Estatutos<sup>116</sup>.

De lo anterior puede deducirse que, para determinar la procedencia del establecimiento de carteles o rótulos en la fachada de los pisos hay que partir de la consideración de la fachada como elemento común. Ello implica que como regla general no podrá alterarse salvo que expresa o tácitamente así se permita por la comunidad. Además, será necesario examinar las circunstancias concretas de cada caso.

Esta jurisprudencia sentada para el establecimiento de carteles, anuncios o rótulos en las fachadas de los pisos puede aplicarse al establecimiento de banderas, signos religiosos... de manera que, habrá que partir de la consideración de fachada como elemento común, por lo que el establecimiento de cualquiera de estos símbolos afectaría a la fachada. Sin

---

<sup>114</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 702/1998 de 31 de diciembre.

<sup>115</sup> Id.

<sup>116</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón núm. 424/2018 de 9 de noviembre.

embargo, cabe la posibilidad de que la comunidad permita su establecimiento ya sea expresa o tácitamente. Asimismo, también puede la comunidad establecer requisitos o condiciones para el establecimiento de estos elementos.

Finalmente, y a modo de conclusión es posible afirmar en lo relativo al establecimiento de carteles publicitarios, anuncios y rótulos la jurisprudencia es clara, flexible y unánime, interpretando este tipo de conflictos en la misma dirección y distinguiendo dos supuestos fundamentales. Por un lado, la colocación de carteles anuncios o rótulos en los locales comerciales, por otro, la colocación de estos en los pisos.

Cuando se trata de carteles, anuncios o rótulos colocados en los locales comerciales prevalece la publicidad de la actividad que en ellos se desarrolla frente a la afectación de la fachada como elemento común, salvo que con ellos se cause un perjuicio a algún comunero. Sin embargo, cuando los mismos son colocados en la fachada de los pisos, será necesario el consentimiento de la comunidad para establecerlos, dejando libertad a los Estatutos para establecer excepciones.

#### 4. CONFLICTOS CON LOS LOCALES COMERCIALES

Tal y como acabamos de explicar, existe una distinción fundamental entre el concepto de local comercial y el concepto de piso a efectos de la PH.

Reiterando lo ya mencionado, es importante precisar que, con carácter general, los locales comerciales se sitúan en las plantas bajas de los edificios mientras que los pisos, se sitúan en las siguientes. Ello hace que la configuración de los pisos sea mucho más rígida que la de los locales comerciales pues cualquier alteración, de la fachada romperá con mayor intensidad la unidad estética de la misma cuando tenga lugar en los pisos que cuando se produzca en los locales comerciales.

Procedemos a analizar los conflictos principales que se suscitan en los locales comerciales relativos a la fachada en el régimen de PH, si bien hay que apuntar, que los conflictos más comunes en este ámbito son los que acabamos de explicar en el apartado anterior y que son los relativos a la colocación de carteles publicitarios, anuncios y rótulos en la fachada de los locales comerciales.

Comenzamos mencionando el criterio del TS en la realización de obras en los locales comerciales. Entiende el TS, que la realización de obras en los locales comerciales debe ser concebida de manera flexible pues, de lo contrario, su aplicación estricta, puede causar graves perjuicios en el ejercicio de su actividad comercial a los titulares y arrendatarios de los locales de negocio, en aquellos casos en los que no exista unanimidad en el acuerdo comunitario<sup>117</sup>.

En este sentido, reitera la sala que, la flexibilidad en las obras de los locales comerciales se encuentra justificada por la necesidad que existe en los mismos de presentar una configuración exterior adecuada a su actividad y, por la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia. Con ello, la jurisprudencia pretende evitar que la estricta aplicación de la LPH impida a los titulares y arrendatarios de los locales explotar su actividad<sup>118</sup>.

Además, tal y como establece la AP de Islas Baleares, la flexibilización en la interpretación de los preceptos de la LPH relativos a la realización de obras en los locales comerciales no implica que el propietario de un local comercial pueda realizar, sin necesidad de autorización alguna, las obras que considere oportunas en su local<sup>119</sup>.

En este sentido la AP de Cuenca declara que, cuando las modificaciones del local vayan a afectar a elementos comunes, no estará exento el propietario del local de solicitar el consentimiento de la comunidad. De manera que, el propietario de un local comercial no podrá realizar alteraciones en el mismo si con ellas se ocupa o modifica un elemento común, si no cuenta en estos casos con el permiso de la comunidad<sup>120</sup>.

Por su parte la comunidad, cuando se le solicite tal permiso, tiene el deber de examinar la solicitud del propietario atendiendo a estos criterios de flexibilidad y, si no lo aprobase, tendrá derecho el comunero a acudir a los Tribunales alegando tal interpretación flexible<sup>121</sup>.

La Jurisprudencia establece como únicos límites a la realización de obras en los locales comerciales los recogidos en el art. 7.1 LPH, es decir, que con las obras no se no

---

<sup>117</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 196/2011 de 17 de enero.

<sup>118</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 110/2022 de 14 de febrero.

<sup>119</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Islas Baleares núm. 131/2019 de 16 abril.

<sup>120</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca núm. 52/2022 de 22 de febrero.

<sup>121</sup> Sentencia Audiencia Provincial de Jaén núm. 976/2019 de 10 de octubre.

menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o se perjudique a los derechos de otros propietarios. Se trata de un criterio flexible que debe ser ponderado en cada caso concreto<sup>122</sup>.

Con todo, cabe afirmar que la flexibilidad en la realización de obras en los locales comerciales se justifica por la protección de la actividad comercial que en ellos se desarrolla y que en todo caso deberá estar sujeta a los límites del art. 7.1 LPH.

En cuanto a los conflictos relativos a los locales comerciales es posible mencionar en primer lugar, el relativo a la contribución de los gastos comunes. Resulta muy común y la propia jurisprudencia ha consagrado la posibilidad de que los propietarios de los locales comerciales no tengan que contribuir a los gastos de mera conservación, reparación y limpieza del portal, escalera y ascensores cuando estos elementos no vayan a ser utilizados por los mismos al tener acceso directo desde la calle y siempre y cuando así se establezca expresamente en los estatutos. Ello supone una exención del pago de los gastos de conservación y reparación de estos elementos comunes a los propietarios de los locales comerciales para cuya aplicación es necesario que así se refleje en los estatutos<sup>123</sup>.

Sin embargo, si en un momento posterior los locales comerciales pasan a ser utilizados como viviendas, deberán los propietarios de éstos participar en la contribución de estos gastos<sup>124</sup>.

Además, es reiterada doctrina jurisprudencial que, estas exenciones de gastos que afectan a los locales comerciales y que se apoyan en el no uso de los demás elementos comunes, afectan tanto a los gastos ordinarios como a los extraordinarios relativos a la conservación y mantenimiento de los elementos comunes. No obstante, estas exenciones deben ser interpretadas de forma restrictiva pues dentro de la consideración de gastos ordinarios o extraordinarios de elementos comunes no se comprenden todos los supuestos<sup>125</sup>.

Ejemplo de ello es lo que ocurre con los ascensores. El propio TS ha indicado expresamente en reiteradas ocasiones que, los propietarios de los locales comerciales no tendrán que participar en los gastos relativos a la conservación o mantenimiento de los ascensores. Sin embargo, la instalación desde cero de un ascensor o, la ampliación de su

---

<sup>122</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 679/2020 de 15 de diciembre.

<sup>123</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 399/2022 de 24 de octubre.

<sup>124</sup> *Id.*

<sup>125</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya núm. 221/2022 de 16 de mayo.

trayectoria “a cota cero”, suponen un incremento en el valor del edificio, del cual se benefician todos los copropietarios, por lo que a pesar de que el ascensor no vaya a ser utilizado por los propietarios de los locales comerciales, al no tratarse de un gasto de mera reparación ni conservación tendrán los propietarios de los locales que participar en el pago de estos. Además, ambas operaciones son obras de accesibilidad que incrementan la habitabilidad y el uso total del inmueble y, que darán lugar a la inaplicación de las cláusulas de exoneración al tratarse de gastos de instalación. Por tanto, es los propietarios de los locales comerciales sí que deben responder de todos aquellos gastos que correspondan a los elementos comunes cuando no sean ni de conservación ni de mantenimiento. Asimismo, resulta fundamental la determinación de la consideración de los gastos<sup>126</sup>.

Por otro lado, cabe hacer referencia a un criterio jurisprudencial fundamental que resuelve múltiples conflictos relativos a los locales comerciales consistente en que *“cuando en el título constitutivo se prevea la posibilidad de segregación de un local comercial, implícitamente se está autorizando como consecuencia natural de lo anterior la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella. La construcción de la salida independiente no puede afectar a la seguridad, estabilidad y estética del edificio ni puede perjudicar los derechos de terceros. La negativa de la comunidad de propietarios a autorizar la obra es nula por contravenir lo dispuesto en el título constitutivo y por estar amparada en un ejercicio abusivo del Derecho”*<sup>127</sup>.

Relativo a esto, es fundamental señalar el conflicto que tiene lugar cuando se pretende transformar un local comercial en un piso o viceversa. En este punto ha señalado el TS que, en el ámbito de la PH existe plena libertad para establecer el uso que se le puede dar al inmueble. Ello implica que los copropietarios no podrán verse privados de utilizar su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado salvo que, este uso se encontrase legalmente prohibido o que el cambio de destino apareciese expresamente limitado por el régimen de dicha PH, su título constitutivo o su regulación estatutaria<sup>128</sup>. Así, reitera la doctrina jurisprudencial que, las limitaciones o prohibiciones relativas a la

---

<sup>126</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 381/2018 de 21 de junio.

<sup>127</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 728/2010 de 15 de noviembre.

<sup>128</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 679/2020 de 15 de diciembre.



alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la PH, para que sean eficaces, deben constar de manera expresa<sup>129</sup>.

Finalmente, cabe hacer referencia a otro conflicto relativo a los locales comerciales cuyo criterio de resolución ha experimentado una clara evolución jurisprudencial en los últimos años y, es el que se suscita en torno al establecimiento de sistemas que permitan cerrar los límites de la comunidad para garantizar la seguridad de esta pues ello puede afectar a los locales comerciales establecidos en la comunidad.

Por un lado, para realizar tal operación de cerramiento, anteriormente se exigía unanimidad, pero actualmente, se exige mayoría<sup>130</sup>.

Por otro, la AP de Madrid en su sentencia 424/2021 de 19 de octubre exige la concurrencia de necesidad por motivos de seguridad para poder cerrar el pasaje a fin de que sea posible justificar la ponderación del interés general de los comuneros frente al interés particular de los propietarios de los locales. Esto es algo que deberá determinarse atendiendo a cada caso concreto y solo cuando efectivamente el cerramiento sea necesario por motivos de seguridad de la comunidad se podrá autorizar. Además, el cerramiento solo será posible cuando no se cause un perjuicio evidente a los dueños de los locales de modo que éste permanezca abierto las horas que los locales también lo estén<sup>131</sup>.

Finalmente, y a modo de conclusión, es posible distinguir los conflictos más comunes que tienen lugar en el régimen de PH en lo que respecta a los locales comerciales. Así, en primer lugar, destaca, por un lado, el establecimiento de carteles publicitarios, rótulos o anuncios en la fachada de estos y por otro, la realización de obras en los locales comerciales. En ambos casos la jurisprudencia incide en la necesidad de publicidad y de no perjudicar la actividad comercial que se desarrolla en el seno de estos locales.

En segundo lugar, mencionar el conflicto relativo a la contribución de los gastos. En estos casos la jurisprudencia exonera a los propietarios de los locales comerciales del pago de los gastos de conservación y mantenimiento de ciertos elementos comunes en base al principio de no uso de los mismos con las matizaciones ya expuestas.

Tercero, cabe aludir lo establecido por la jurisprudencia para los casos en los que se pretende convertir un local comercial en un piso o viceversa. En estos casos afirma la

---

<sup>129</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 419/2013 de 25 de junio.

<sup>130</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 141/2019 de 6 de marzo.

<sup>131</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 424/2021 de 29 octubre.

jurisprudencia que, salvo que expresamente se prohíba en los estatutos, debe permitirse dado la libertad de uso del inmueble que caracteriza el régimen de PH.

Finalmente, es preciso hacer referencia al criterio sentado por la jurisprudencia para resolver los conflictos de cerramiento de la comunidad. Podrá efectuarse tal cerramiento cuando existan motivos de seguridad que así lo justifiquen y siempre y cuando no se cause un perjuicio evidente a los titulares de los locales comerciales.

## 5. CONFLICTOS CON LOS APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO

Resulta evidente y objetivo que el establecimiento de aparatos de aire acondicionado supone una alteración de la fachada que, como elemento común, no debe ser alterado.

No obstante, la jurisprudencia en la materia ha ido evolucionando y, establece que a pesar de ser la fachada un elemento común para cuya alteración es necesaria la autorización del resto de copropietarios, es posible que puedan realizarse obras, como el establecimiento de aparatos de aire acondicionado, siempre que con ello se cumplan determinados requisitos entre los que se incluyen, como ya hemos mencionado, que con ellas no se perjudique al resto de propietarios y que no alteren la configuración y seguridad del edificio<sup>132</sup>.

La jurisprudencia reconoce además la posibilidad de que sea la propia comunidad quien determine ciertas ubicaciones distintas donde poder instalar los aparatos de aire acondicionado en los estatutos, de manera que, el establecimiento de estos en otras ubicaciones diferentes de las mencionadas en los estatutos no podrá ser permitido<sup>133</sup>.

Además, la jurisprudencia ha declarado que, puesto que los aparatos de aire acondicionado mejoran la calidad de vida humana, su prohibición atenta contra el principio consagrado en el art. 3.1 CC, mediante el cual, las normas deben interpretarse atendiendo a la realidad social de cada momento<sup>134</sup>.

Así, la jurisprudencia permite su colocación siempre y cuando concurra un triple requisito: que no tengan un tamaño desmesurado, que no afecten a la fachada principal

---

<sup>132</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres 120/2011, de 24 de marzo.

<sup>133</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla 363/2021, de 28 de octubre.

<sup>134</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres 120/2011, de 24 de marzo. *Op.cit.*

del inmueble y que no causen daños a los vecinos. Por tanto, la concurrencia de este triple requisito es algo que tiene que ser apreciado en cada caso concreto<sup>135</sup>.

Por su parte, la AP de Baleares, señala que hay que considerar los avances tecnológicos que nos permiten adquirir un digno nivel de vida debiendo interpretar las normas conforme a la realidad social actual. Por tanto, la instalación de estos será lícita aun cuando no exista autorización de la comunidad siempre que se cumpla el triple requisito<sup>136</sup>.

Esta jurisprudencia es fundamental pues rompe con la regla general por la cual se requería el consentimiento de la comunidad para el establecimiento de aparatos de aire acondicionado al producirse una alteración de la fachada. Así, se consolida la posibilidad de instalar aparatos de aire acondicionado cuando se cumpla el triple requisito mencionado anteriormente, aún cuando no exista consentimiento de la comunidad.

Sin embargo, señala el TS que la necesidad de adaptarse a la realidad social consagrada en el art. 3.1 CC, no implica que el propietario pueda, con carácter general, realizar obras en elementos comunes como son la fachada o los muros, o realizar obras que afecten o perjudiquen a otros propietarios<sup>137</sup>.

En este mismo sentido, el TS establece que «La instalación de aparatos de aire acondicionado en viviendas o locales sujetos al régimen de la PH, incluso afectando a elementos comunes, ha sido enjuiciada con un cierto margen de flexibilidad para permitir la puesta al día de viviendas que en el momento de su construcción no pudieron adaptarse a las mejoras tecnológicas más beneficiosas para sus ocupantes, y ello ha dado lugar sin duda a una valoración de cada concreto caso y a un indudable casuismo jurisprudencial tratando de armonizar el alcance de la exigencia legal que limita las facultades del propietario para ejecutar obras en elementos privados y comunes del edificio, con la posibilidad de facilitar el acceso de los comuneros a estas innovaciones, de existencia habitual y normal en viviendas y locales de negocio...<sup>138</sup>».

A fin de delimitar este casuismo, el TS basándose en el art. 7 LPH establece que cada propietario podrá realizar en su piso o local las modificaciones que estime convenientes

---

<sup>135</sup> *Id.*

<sup>136</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares núm. 553/2002 de 11 de octubre.

<sup>137</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1182/2008 de 15 de diciembre.

<sup>138</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 751/2012 de 10 de marzo.

si bien no tiene capacidad para alterar el resto del inmueble. El problema que tiene lugar con los aparatos de aire acondicionado es que en muchos casos su establecimiento produce una afectación de la fachada o muro, ambos elementos comunes. No obstante, es también doctrina reiterada que cuando los aparatos de aire acondicionado no necesiten de obras de perforación, no se considera alterado el elemento común<sup>139</sup>.

Asimismo, son muchas las sentencias en las que las Audiencias Provinciales inciden en que no se produce la afectación del muro o fachada, elementos comunes por naturaleza, en los casos en los que al establecer el aparato de aire acondicionado no haya rompimiento del muro o fachada y se trate de obras menores con perfiles de hierro o aluminio que estén mínimamente sujetos a las paredes<sup>140</sup>.

Realmente, en estos casos lo que se trata de resolver es el conflicto de intereses existente entre permitir que los habitantes de un edificio puedan disfrutar las comodidades que el progreso tecnológico aporta y, el evitar el deterioro de la fachada del edificio que no tendrá lugar cuando se trate de aparatos pequeños, móviles y situados en patios interiores<sup>141</sup>.

Como criterio general relativo al establecimiento de aparatos de aire acondicionado puede decirse que para considerar si se alteran los elementos comunes del inmueble deberán tenerse en cuenta las circunstancias de cada caso, entre las que se incluyen que se hayan realizado obras de perforación<sup>142</sup>.

Sentado esto, procedemos a analizar algunos de los conflictos más comunes causados por aparatos de aire acondicionado.

En primer lugar, cabe citar los problemas de ruido y aire caliente que en muchos casos son inherentes a los propios aparatos de aire acondicionado. La AP de Jaén establece que, en aquellos casos en los que los comuneros se encuentren perjudicados por el ruido o el aire caliente, no es la comunidad ni el resto de los propietarios afectados por el aparato de aire quienes tiene que probar la existencia del perjuicio causado. Será el propietario que haya establecido la máquina quien tiene que garantizar que la misma no perjudica a

---

<sup>139</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1182/2008 de 15 de diciembre. *Op.cit.*

<sup>140</sup> *Id.*

<sup>141</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza núm. 502/1995 de 10 de octubre.

<sup>142</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1182/2008 de 15 de diciembre. *Op.cit.*

los demás comuneros o, que los perjuicios que esta causa con compatibles con vivir en comunidad<sup>143</sup>.

Respecto a los ruidos la jurisprudencia del TS alude al derecho a la intimidad estableciendo que el mismo “reclama para su ejercicio pacífico, muy especialmente, dentro del recinto domiciliario y su entorno, un ámbito inmune frente a las agresiones perturbadoras, procedentes del exterior, que no exijan el deber específico de soportarlas, entre las que se encuentran, a no dudarlo, los ruidos desaforados y persistentes, aunque éstos procedan, en principio, del desarrollo de actividades lícitas que dejan de serlo, cuando se traspasan determinados límites que pasan a suponer vulneración del derecho fundamental previsto en el art. 18 de la Constitución relativo a la intimidad e inviolabilidad del domicilio”<sup>144</sup>.

Así, la jurisprudencia declara que el ruido es una inmisión molesta que puede incluso causar daños en la salud de las personas<sup>145</sup>. En este sentido, incide el TS en que “la propiedad no puede llegar más allá de lo que el respeto al vecino determina”. Asimismo, establece también el TS que, la protección del derecho a la propiedad no comprende solo la reparación del daño ocasionado si no también, la adopción de medidas tendentes a evitar el daño. Así, el Tribunal deberá valorar en cada caso concreto qué nivel de ruido producen los aparatos y en función de ello ordenará o no su retirada<sup>146</sup>.

En segundo lugar, otro criterio fundamental establecido por la jurisprudencia es que, en la medida en que sea posible, los aparatos de aire acondicionado deben ser colocados en la zona de la fachada donde menos se altere la configuración de la misma. Como ejemplo de ello, nos apoyamos en la Sentencia de la AP de Murcia de 20 de junio de 2022 en la que se establece que los aparatos de aire acondicionado deberán instalarse en la cubierta del edificio al ser la solución estéticamente más correcta y que menos molestias causa a los vecinos<sup>147</sup>.

Por otro lado, cabe hacer referencia a los conflictos mayoritarios relativos a los aparatos de aire acondicionado que, tienen lugar cuando se instalan en la fachada principal sin autorización de la comunidad.

---

<sup>143</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén núm. 976/2019 de 10 de octubre.

<sup>144</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 431/2003 de 29 de abril.

<sup>145</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante núm. 201/2017 de 24 de mayo.

<sup>146</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante núm. 201/2017 de 24 de mayo.

<sup>147</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia núm. 213/2022 de 20 de junio.

En este sentido, cabe mencionar un criterio fundamental invocado por la jurisprudencia y es el concepto de abuso del Derecho (art. 7.2 CC) y la vulneración del principio de igualdad. El TS establece que en el campo de la PH el abuso de derecho o la vulneración del principio de igualdad, tiene lugar cuando la comunidad o algún propietario utiliza una norma de mala fe en perjuicio de otro u otros copropietarios, aunque con esta norma no se obtenga ningún beneficio<sup>148</sup>.

Como ejemplo de ello, cabe citar el caso resuelto por la AP de Burgos el 30 de marzo de 2020 en el que se impedía a un propietario instalar un aparato de aire acondicionado al no contar para ello con el consentimiento de la comunidad. La AP concluye que existen en esa fachada otros aparatos de aire acondicionado con las mismas características y efectos que el instalado y, que fueron autorizados expresa o tácitamente por la comunidad. Por tanto, para evitar abuso del derecho o la vulneración del principio de igualdad, debe permitirse la instalación de dichos aparatos. De esto puede deducirse que, en aquellos casos en los que de manera previa la comunidad haya consentido la instalación de aparatos de aire acondicionado, podrán instalarse otros, aunque no exista en ese caso concreto el consentimiento de la comunidad, siempre y cuando los aparatos que pretenden instalarse cumplan con las mismas características que los instalados<sup>149</sup>.

Muy en relación con este tema, cabe señalar la Sentencia de la AP de Alicante de 27 de noviembre de 2017 en la que se resuelve el caso de establecimiento de un aparato de aire acondicionado afectando a la estética de la fachada de un edificio que, como venimos reiterando, se trata de un elemento común. Cabe destacar que ya existían en esta comunidad aparatos de aire acondicionado muy similares al que se acaba de establecer. Para resolver esto, se alude a la jurisprudencia del TS que establece que en virtud del principio de equidad se les debe de aplicar a todos los comuneros los mismos criterios sin que puedan existir desigualdades de trato injustificadas entre los mismos<sup>150</sup>. Por tanto, afirma la AP que, a pesar de que el aparato de aire afecta a la fachada, como existen otros aparatos similares en la misma consentidos previamente por la comunidad, también deberá permitirse éste<sup>151</sup>.

---

<sup>148</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 801/2012 de 4 de enero.

<sup>149</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos núm. 113/2020 de 30 de marzo.

<sup>150</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1053/2006 de 26 de octubre.

<sup>151</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante núm. 459/2017 de 27 de noviembre.

Como puede observarse, los conflictos causados en el régimen de PH por el establecimiento de aparatos de aire acondicionado presentan una naturaleza muy diversa pues van desde los ruidos que los aparatos causan hasta cómo los mismos afectan a la fachada.

En cualquier caso, lo que es innegable es que no puede prohibirse el derecho de los propietarios a tener aire acondicionado pues es un avance tecnológico que mejora su calidad de vida. Sin embargo, en todo momento estos aparatos deberán establecerse en aquellas zonas donde se cause un menor perjuicio a la fachada principal y donde no se afecte la seguridad del edificio.

#### IV. CONCLUSIONES

Comenzábamos el trabajo haciendo referencia a la cuestión objeto de este, así como a los orígenes de la PH e, incidiendo en los principios básicos de la Ley que la regula a fin de contextualizar el tema de nuestro trabajo: “La fachada como elemento controvertido de la PH”.

Una vez determinados, además, los objetivos perseguidos, la metodología y el plan de trabajo, nos adentrábamos en el análisis teórico tratando de dar una definición completa del concepto de elemento común, del de fachada y de los elementos comunes que integran la misma.

Así, es posible definir los elementos comunes como aquellas partes del edificio o inmueble que, no siendo susceptibles de propiedad separada, en su conjunto, permiten a los copropietarios el adecuado uso y disfrute del mismo<sup>152</sup>. Indicábamos también que los elementos comunes pueden serlo bien por naturaleza, bien por destino y, concluíamos que, la fachada es un elemento común por naturaleza lo que implica que en ningún caso puede ser desafectada.

Por su parte, definíamos la fachada como “la pared o muro que demarca el local y que lo separa del exterior o zona común”. Destacábamos su carácter de elemento común y la necesidad de que exista el acuerdo unánime de la comunidad para poder modificarla.

Por último, en el análisis teórico, identificábamos los elementos que constituyen la fachada y que tantos conflictos causan respecto a la misma. Definiéndolos en el plano teórico y, siendo éstos los balcones y terrazas, los miradores y ventanas, los carteles publicitarios, los locales comerciales y los aparatos de aire acondicionado.

Procedemos a determinar los criterios jurisprudenciales que han sido aplicados para resolver los conflictos en cada caso.

---

<sup>152</sup> García García, JM, *La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*, Civitas, Navarra, 2017. SP. Op.cit.



## 1. BALCONES Y TERRAZAS

1. Tienen la consideración de elementos comunes a no ser que expresamente se reconozca en el título constitutivo su carácter privativo. Existe también la posibilidad de que los balcones y terrazas sean considerados elementos comunes, pero de uso privativo, lo cual debe establecerse también de manera expresa en el título constitutivo.
2. Cuando los balcones y terrazas sean considerados elementos comunes, se requerirá el consentimiento de la comunidad para poder realizar modificaciones en los mismos y, será responsable de los mismos la comunidad.
3. Cuando tengan carácter privativo, los propietarios podrán realizar las modificaciones que estimen oportunas a tenor del art. 7 LPH y, serán responsable *“iuris tantum”*.
4. Cuando sean considerados elementos comunes, pero de uso privativo, se requerirá el consentimiento unánime de la comunidad para poder realizar modificaciones en los mismos. Además, será responsable de los mismos la comunidad salvo que el daño sea consecuencia del inadecuado mantenimiento del balcón o terraza, en cuyo responderá el propietario. Si no se puede determinar la causa que origina el daño, serán responsables tanto la comunidad como el propietario que tiene el uso exclusivo de la terraza en virtud de la solidaridad impropia.
5. El suelo de la terraza es un elemento común cuando la terraza también lo sea y, tendrá carácter privativo cuando la terraza también lo tenga.
6. La colocación de elementos como cubiertas, marquesinas y toldos afecta a la terraza por lo que será necesario el consentimiento unánime de la comunidad para poder establecerlos.
7. La alteración de un elemento común sin contar con la autorización de la comunidad de propietarios convierte la obra en ilegal aun cuando no exista

perjuicio para los demás comuneros. No obstante, en caso de que lo que se altere sea un elemento privativo, sí que será necesario que se cause un perjuicio al resto de los comuneros en los casos en los que se modifiquen elementos privativos sin tener el consentimiento de la comunidad.

8. Los comuneros tienen la obligación de comunicar a la comunidad de propietarios la necesidad de reparar los elementos comunes.
9. Se aplica analógicamente el art. 1910 CC a los supuestos de filtraciones de agua o inundaciones que provengan de viviendas superiores estableciendo que será responsable de los daños originados en la vivienda superior su propietario.
10. El TS declara que con carácter general el cerramiento de terrazas produce una alteración de la fachada.

## 2. MIRADORES Y VENTANAS

1. Los miradores deben entenderse incluidos en la redacción del art. 396 CC por tener una naturaleza muy similar a la de las ventanas, balcones y terrazas.
2. Son elementos comunes cuyo uso y disfrute corresponde en exclusiva a los propietarios de los pisos o locales.
3. Las obras o reparaciones que se hagan en el interior de estos serán de cargo del propietario y, las que se hagan en el exterior serán de cargo de la Comunidad, salvo en los supuestos de falta de diligencia por parte del propietario.
4. Son elementos comunes por naturaleza por lo que no pueden ser desafectados.
5. Tan solo aquellas modificaciones que por su naturaleza o características afecten a la forma, estructura o sustancia del elemento común, no están permitidas, exigiéndose así que se altere el “status quo” del elemento.

6. Para valorar si efectivamente la modificación del elemento común altera la naturaleza de este, deberá realizarse un análisis de cada caso concreto, apreciando el alcance y las características de la obra.
7. Al ser elementos comunes, se requerirá el consentimiento unánime de la comunidad para poder modificarlos.
8. En los supuestos en los que la comunidad haya permitido previamente alteraciones parecidas en los elementos comunes, ya sea explícita o tácitamente, en virtud del principio de igualdad, sería discriminatorio prohibir a unos comuneros lo que a otros si se les permite.
9. En el caso de que la realización de una obra fuese necesaria para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble, la comunidad estaría obligada a realizarla.
10. Solo podrá exigirse a los comuneros la contribución al gasto de sustitución de los miradores en el caso de que la obra fuese necesaria para la conservación o reparación de los miradores. Además, para poder exigir la contribución a todos los comuneros, incluso a aquellos que no cuentan con miradores, es necesario que el mal estado en el que se encuentran sea fruto de aspectos ajenos a los mismos.

### 3. CARTELES PUBLICITARIOS

1. La instalación de anuncios o carteles forma parte de la propia actividad desarrollada por los distintos negocios en los locales, de manera que, será lícita la instalación de estos siempre que no se perjudique a los copropietarios ni se altere la apariencia externa del edificio.
2. Si la comunidad ha permitido el establecimiento de un negocio determinado, también debe permitir el establecimiento de carteles o anuncios con el fin de publicitar el negocio y atraer clientela.

3. El uso de la fachada por un propietario con fines comerciales requiere la autorización de todos los copropietarios pues con ello se produce un uso privativo de un elemento común.
4. Cuando el establecimiento de carteles, anuncios o rótulos tenga por objeto publicitar la actividad de terceros y, no la actividad de los propietarios de los locales comerciales, se requerirá el consentimiento unánime de la comunidad.
5. Para el establecimiento de carteles, anuncios o rótulos en los pisos, deberá partirse del hecho de que la fachada es un elemento común y, por tanto, la colocación de estos elementos en la misma supondrá una alteración de su configuración originaria. Habrá que atender a las circunstancias concretas de cada caso.
6. Existen excepciones a esta regla que permiten la colocación de estos elementos en la fachada. Se requerirá el consentimiento de la comunidad para que puedan establecerse.

#### 4. LOCALES COMERCIALES

1. Se establecen en las plantas bajas de los edificios, por lo que existe en ellos una mayor flexibilidad. Los pisos se establecen en las plantas superiores y presentan una arquitectura más rígida.
2. El propietario de un local comercial necesitará el consentimiento de la comunidad para realizar modificaciones en el mismo, pero esta a su vez tiene la obligación de examinar la solicitud del propietario de manera flexible admitiéndola a no ser que, con la modificación pudiesen causarse perjuicios al resto de los comuneros.
3. Único límite a la realización de obras en los locales comerciales es lo establecido en el art 7.1 LPH: que con las obras no se no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o se perjudique a los derechos de otros propietarios.

4. Exención del pago de los gastos de conservación y reparación del portal, escaleras y ascensores, a los propietarios de los locales comerciales siempre que así conste en los estatutos.
5. La instalación de cero de un ascensor o, la ampliación de su trayectoria “a cota cero” no es un gasto de reparación ni conservación y, por tanto, los propietarios de los locales comerciales tendrán que participar en el mismo.
6. Se permite la conversión de un piso en local comercial o viceversa, salvo que expresamente se prohíba en los estatutos, con base en la libertad de uso del inmueble que caracteriza el régimen de PH.
7. Las limitaciones o prohibiciones relativas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la PH, para que sean eficaces, deben constar de manera expresa.
8. Se exige mayoría y concurrencia de razones de seguridad para establecer sistemas de cerramiento de la comunidad.

## 5. APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO

1. La comunidad podrá determinar ubicaciones concretas para el establecimiento de los aparatos de aire acondicionado.
2. La prohibición de estos aparatos atenta contra la regla establecida en el art. 3.1 CC, mediante el cual, las normas deben interpretarse atendiendo a la realidad social de cada momento.
3. La jurisprudencia permite su colocación siempre y cuando concurra un triple requisito: que no tengan un tamaño desmesurado, que no afecten a la fachada principal del inmueble y que no causen daños a los vecinos. Esto es algo que debe apreciarse en cada caso concreto.

4. La instalación de estos aparatos será lícita aun cuando no exista autorización de la comunidad siempre que se cumpla con el triple requisito.
5. Cuando los aparatos de aire acondicionado no necesiten de obras de perforación, no se considera alterado el elemento común.
6. Cuando los comuneros se encuentren perjudicados por el ruido o el aire caliente de estos aparatos, será el propietario del piso en el que éstos se encuentren quien tenga que garantizar que el aparato no perjudica a los demás comuneros o, que los perjuicios que éste causa con compatibles con vivir en comunidad.
7. Los aparatos de aire acondicionado deben ser colocados en la zona de la fachada donde menos se altere la configuración de esta.
8. El abuso de derecho o la vulneración del principio de igualdad, tiene lugar cuando la comunidad o algún propietario utiliza una norma de mala fe en perjuicio de otro u otros copropietarios, aunque con esta norma no se obtenga ningún beneficio.
9. En los casos en los que de manera previa la comunidad haya consentido la instalación de aparatos de aire acondicionado, podrán instalarse otros, aunque no exista en ese caso concreto el consentimiento de la comunidad, siempre y cuando los aparatos que pretenden instalarse cumplan con las mismas características que los instalados.

A modo de conclusión es posible afirmar que los conflictos originados por los distintos elementos que configuran la fachada presentan una naturaleza muy diversa. Como puede observarse, son muchos y muy variados los criterios empleados por la jurisprudencia para resolver estos conflictos.

En todo caso, el objetivo de la jurisprudencia es salvaguardar una institución tan importante como la PH y proteger los derechos de los comuneros. Esto lo hace, como puede observarse en este trabajo, otorgando una protección indiscutible a los elementos comunes y a los derechos de los propietarios de cada uno de los pisos y locales que integran el régimen de PH.

Con este trabajo se pretende facilitar la identificación de cada uno de los conflictos más comunes en relación con los distintos elementos que configuran la fachada, así como, facilitar la determinación de los criterios empleados por la jurisprudencia para resolverlos.

Todo esto nos permite concluir que la fachada es un elemento profundamente controvertido del régimen de PH cuya protección es indispensable para la permanencia de éste.

## V. BIBLIOGRAFÍA

### 1. JURISPRUDENCIA

#### 1.1 Tribunal Supremo

- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo de 4 de julio 1980 [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 1980/3084] Fecha de la última consulta 27 de febrero de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo de 12 de abril 1984 [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 1984/1958] Fecha de la última consulta 20 de febrero de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo de 25 de mayo 1984 [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 1984/2549] Fecha de la última consulta 20 de marzo de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo de 27 de febrero 1987 [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 1987/1001] Fecha de la última consulta 23 de febrero de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo de 3 de abril 1990 [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 1990/8277] Fecha de la última consulta 21 de marzo de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo de 31 de octubre 1990 [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 1990/2692] Fecha de la última consulta 5 de marzo de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo de 20 de abril 1993 [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 1993/3106] Fecha de la última consulta 15 de febrero de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo núm. 46/1995 de 31 de enero [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 1995/292] Fecha de la última consulta 18 de marzo de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo núm. 1103/1996 de 20 de diciembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 1996/9277] Fecha de la última consulta 18 de enero de 2023.



- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo núm. 1153/1996 de 31 de diciembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 1996/9484] Fecha de la última consulta 18 de enero de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo núm. 431/2003 de 29 de abril [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2003/3041] Fecha de la última consulta 26 de enero de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo núm. 259/2006 de 6 de abril [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2006/6244] Fecha de la última consulta 6 de marzo de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo núm. 1053/2006 de 26 de octubre [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2006/9359] Fecha de la última consulta 6 de marzo de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo núm. 1365/2007 de 3 de enero [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2007/813] Fecha de la última consulta 12 de enero de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo núm. 15/2007 de 18 de enero [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2007/1267] Fecha de la última consulta 21 de marzo de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo núm. 27/2007 de 22 de enero [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2007/598] Fecha de la última consulta 21 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 1023/2007, de 10 de octubre [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2007/8420] Fecha de la última consulta 7 de febrero de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 1182/2008, de 15 de diciembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2009/154] Fecha de la última consulta 12 de marzo de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo núm. 488/2009 de 22 de junio [versión electrónica-base de datos Aranzadi RJ 2009/3409] Fecha de la última consulta 29 de enero de 2023.
- Sentencia de la sala de lo civil del Tribunal Supremo núm. 579/2009 de 16 de julio [versión electrónica-base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES:TS: 2009:4678] Fecha de la última consulta 25 de enero de 2023.

- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 728/2010 de 15 noviembre versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES:TS:2010:6592] Fecha de la última consulta 13 de enero de 2022.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 809/2010 de 22 de diciembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES:TS:2010:7741] Fecha de la última consulta 13 octubre de 2022.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 970/2011 de 9 de enero [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2012/1775] Fecha de la última consulta 9 de febrero de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 196/2011 de 17 de enero [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2012/1786] Fecha de la última consulta 15 de febrero de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 699/2011 de 10 de octubre [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2011/7256] Fecha de la última consulta 9 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 930/2011 de 12 de diciembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2012/38] Fecha de la última consulta 21 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 801/2012 de 4 de enero [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2013/4351] Fecha de la última consulta 24 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 204/2012 de 27 de marzo [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2012/4061] Fecha de la última consulta 17 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 751/2012 de 7 de marzo [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2013/196] Fecha de la última consulta 17 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil Tribunal Supremo núm. 419/2013 de 25 de junio [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2013/4636] Fecha de la última consulta 30 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 338/2016 de 20 de mayo [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2016/1995] Fecha de la última consulta 20 de marzo de 2023.

- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 381/2018 de 21 de junio [versión electrónica- base de datos Aranzadi RJ 2018/2673] Fecha de la última consulta 27 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 141/2019 de 6 de marzo [versión electrónica-base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES:TS: 2019:696] Fecha de la última consulta 18 de febrero de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 180/2020 de 12 de junio [versión electrónica-base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES:TS: 2020:10682] Fecha de la última consulta 21 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 679/2020 de 15 de diciembre [versión electrónica-base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES:TS: 2020:4214] Fecha de la última consulta 19 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 110/2022 de 14 de febrero [versión electrónica-base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES:TS: 2022:604] Fecha de la última consulta 19 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 16/2023 de 16 de enero (FJ) 4 [versión electrónica-base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES:TS: 2023:44] Fecha de la última consulta 9 de febrero de 2023.

#### 1.2 Tribunal Constitucional

- Sentencia del Tribunal Constitucional Sala Primera núm. 115/1999 de 14 de junio [versión electrónica- base de datos Aranzadi RTC 1999/115] Fecha de la última consulta 18 de marzo de 2023.

#### 1.3 Audiencias Provinciales

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza núm. 502/1995 de 10 de octubre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. AC 1995/1876] Fecha de la última consulta 22 de marzo 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia núm. 297/1998 de 20 de julio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. AC 1998/1488] Fecha de la última consulta 21 de marzo 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 702/1998 de 31 de diciembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. AC 1998/2366] Fecha de la última consulta 22 de marzo 2023.

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares núm. 553/2002 de 11 de octubre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. JUR 2003/29003] Fecha de la última consulta 20 de marzo 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos núm. 76/2004 de 26 de febrero [versión electrónica- base de datos Aranzadi. JUR 2004/249778] Fecha de la última consulta 21 de marzo 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos núm. 552/2004 de 27 de abril [versión electrónica- base de datos Aranzadi. JUR 2004/247283] Fecha de la última consulta 15 de marzo 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 519/2008 de 18 de octubre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. JUR 2009/146778] Fecha de la última consulta 10 de marzo 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza núm. 239/2009 de 8 de mayo [versión electrónica- base de datos Aranzadi. JUR 2009/269749] Fecha de la última consulta 10 de febrero 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Santander núm. 714/2009, de 12 de noviembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APS: 2009:1726] Fecha de la última consulta 18 octubre de 2022.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres núm. 120/2011, de 24 de marzo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI: ECLI:ES: APCC: 2011:217] Fecha de la última consulta 18 noviembre de 2022.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Coruña núm. 491/2011, de 23 de diciembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APC: 2011:3941] Fecha de la última consulta 12 diciembre de 2022.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 121/2012, de 15 de marzo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APM: 2012:3964] Fecha de la última consulta 28 enero de 2022.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 508/2012, de 4 de octubre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APM: 2012:16848] Fecha de la última consulta 23 octubre de 2022.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca núm. 459/2012 de 9 de octubre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APIB: 2012:2134] Fecha de la última consulta 18 enero de 2023.

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia núm. 331/2015 de 4 de diciembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APV: 2015:5048] Fecha de la última consulta 18 marzo de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante núm. 201/2017 de 24 de mayo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI: ES: APA: 2017:1455] Fecha de la última consulta 24 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante núm. 459/2017 de 27 de noviembre. [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI: ES: APA: 2017:3422] Fecha de la última consulta 25 febrero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón núm.424/2018, de 9 de noviembre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI: ES: APCS: 2018:442] Fecha de la última consulta 19 febrero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña núm. 67/2019, de 8 de febrero [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI: ES: APC: 2019:205] Fecha de la última consulta 22 febrero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón núm. 85/2019, de 22 de febrero [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI: ES: APCS: 2019:325] Fecha de la última consulta 19 noviembre de 2022.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava núm.254/2019, de 15 de marzo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI: ES: APVI: 2019:334] Fecha de la última consulta 15 noviembre de 2022.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos núm. 109/2019, de 29 de marzo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI: ES: APBY: 2019:359] Fecha de la última consulta 15 noviembre de 2022.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Islas Baleares núm. 131/2019, de 16 de abril [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI: ES: APIB: 2019:900] Fecha de la última consulta 30 de marzo de 2022.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 409/2019, de 23 de julio [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI: ES: APM: 2019: 7248] Fecha de la última consulta 18 enero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén núm. 976/2019 de 10 de octubre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APJ: 2019:1370] Fecha de la última consulta 29 enero de 2023.

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 62/2020, de 6 de febrero [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APM: 2020:3024] Fecha de la última consulta 29 enero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos núm. 113/2020 de 30 de marzo. [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APBU: 2020:294] Fecha de la última consulta 6 de febrero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga núm. 189/2020 de 30 de abril [versión electrónica Cendoj. Ref. ECLI:ES: APMA: 2020:101] Fecha de la última consulta 10 de febrero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 180/2020 de 12 de junio [versión electrónica-base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APM: 2020:10682] Fecha de la última consulta 13 de febrero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia núm. 350/2020, de 22 de julio [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI: ES: APB: 2020:2429] Fecha de la última consulta 22 enero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife núm. 171/2021, de 1 de abril [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APTF: 2022:458] Fecha de la última consulta 14 enero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife núm. 246/2021 de 6 de junio [versión electrónica-base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APTF: 2021:1359] Fecha de la última consulta 13 de febrero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia núm. 426/2021 de 11 de octubre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APV: 2021:3998] Fecha de la última consulta 21 marzo de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla núm. 363/2021, de 28 de octubre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APSE: 2021:1879] Fecha de la última consulta 21 enero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 424/2021 de 29 de octubre [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APM: 2022:14006] Fecha de la última consulta 28 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca núm. 52/2022, de 22 de febrero [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APCU: 2022:70] Fecha de la última consulta 30 de marzo de 2023.

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife núm. 122/2022, de 6 de mayo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APTF: 2022:553] Fecha de la última consulta 17 enero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya núm. 221/2022 de 16 de mayo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APBI: 2022:1086] Fecha de la última consulta 17 febrero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz núm. 196/2022, de 17 de mayo [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APCA: 2022:852] Fecha de la última consulta 23 enero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 265/2022, de 7 de julio [versión electrónica- base de datos Cendoj. Ref. ECLI:ES: APM: 2022:10900] Fecha de la última consulta 4 de febrero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia núm. 331/2022 (FJ) 2, de 19 de julio [versión electrónica- base de datos Aranzadi. Ref. ECLI: ES: APV: 2022:2716] Fecha de la última consulta 12 de enero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 399/2022 de 24 de octubre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. Ref. ECLI: ES: APAM: 2022:16138] Fecha de la última consulta 28 de marzo de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Almería núm. 1356/2022 de 13 de diciembre [versión electrónica- base de datos Aranzadi. Ref. ECLI: ES: APAL: 2022:1348] Fecha de la última consulta 19 de enero de 2023.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de León núm. 62/2023 de 26 de enero [versión electrónica- base de datos Aranzadi. Ref. ECLI: ES: APLE: 2023:137] Fecha de la última consulta 5 de abril de 2023.

## 2. OBRAS DOCTRINALES

- Almenar Muñoz, M., “La propiedad horizontal” Casar Furió, M.E., Arquitectura Legal y Legislación Urbanística Para Arquitectos. Escoms Martínez, Tirant lo Blanch Valencia, 2022. pp. 87-101.

- Calzadilla Medina M.A., “Situaciones de Cotitularidad”, Capote Pérez L.J., *Lecciones de Derecho Civil Dirigidas a estudiantes de titulaciones no jurídicas* 2ª edición, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, pp.254-260.
- Díez-Picazo, L. Gullón, A., “La propiedad horizontal”, *Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Tomo 1.*, Tecnos, Madrid, 2019, pp. 208-214.
- García García, JM.,” Los elementos comunes”, *La Propiedad Horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*, Civitas, Navarra, 2017, S.P.
- García Pérez, A y Oliván Guillaume., L, *Propiedad Horizontal: Más de 1000 cuestiones prácticas y formularios*, Aranzadi. S.A.U, Navarra, 2015, S.P.
- Navarro Mendizábal, I. A., *Las inmisiones y molestias medio ambientales: tutela preventiva civil*, Dykinson, 1997.
- Rosat Aced, C, et al., “Elementos comunes en particular”, *GPS Propiedad horizontal*, Tirant lo Blanch, Valencia,2022, 349-475.