



Juan López-Contreras. Abogado.

Letrado Asesor de la Cámara de la Propiedad Urbana de León

EL CIERRE DE TERRAZAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

León, noviembre de 2014

Antecedentes:

Hasta el año 2013, en concreto hasta el 27 de junio que entró en vigor la Ley 8/2013 que modificó la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), no existía una regulación expresa sobre cierre de las terrazas en las comunidades de propietarios.

Antes de esta reforma la LPH solo contenía una norma general en la que se establecía que cualquier alteración de la estructura o fábrica o cambio de la configuración exterior del edificio exigía el acuerdo de la unanimidad de propietarios, esto es de todos los propietarios del edificio. Por consiguiente, cualquier alteración de fachadas requería en principio unanimidad, pues se consideraba que estas obras incidían en el título constitutivo y, por lo tanto, su modificación llevaba aparejada la unanimidad.

La regulación anterior desembocaba en una enorme casuística sobre cuando el cierre de una terraza concreta suponía alteración o no de la estructura o fábrica de un edificio concreto. Para una doctrina jurisprudencial no era lo mismo que se cerrasen terrazas que volaban hacia un patio interior que otras que tenían vistas a la fachada del edificio. Otra corriente jurisprudencial no consideraban existencia de alteración cuando el cerramiento no se apreciaba desde la calle, y otra más rígida lo consideraban en todo caso. En realidad, quedaba al arbitrio de los jueces decidir en cada caso concreto cuando existía o no alteración o cambio de configuración y, lógicamente, no todas las personas somos iguales y, por ello, no siempre los criterios de los jueces coincidían.

Regulación actual:

La citada reforma operada por la Ley 8/2013 ha supuesto fin, en gran medida, de estas discusiones. Pues ya no se trata de si ha habido o no alteración del edificio, ya que se regula el caso específico y concreto del *cerramiento de terrazas*.

La nueva regulación (art. 10.3.b, LPH) exige dos requisitos acumulativos para poder llevar a cabo el cierre de una terraza:

Autorización administrativa

Voto favorable de 3/5 de propietarios que representen 3/5 de las cuotas de participación.

La falta de cualquiera de los dos requisitos citados dará lugar a la ilegalidad del cerramiento.

Casuística de la regulación actual:

Es cierto que la nueva regulación ha venido a pacificar esta cuestión favoreciendo la seguridad jurídica, pues para el cerramiento de terrazas basta con cumplir los dos requisitos aludidos y en caso contrario será un cerramiento ilegal pendiente de que la comunidad ejercite la acción de obligar al propietario infractor a la demolición y reposición de la terraza a su estado anterior.

Sin embargo, existen cuestiones nuevas que están siendo objeto de debate. Una de ellas es si la autorización administrativa debe ser previa a la votación en la Junta o si se puede votar a favor del cerramiento sin la autorización (condicionando la vali-

dez y efectos del acuerdo a que ésta se adquiriera posteriormente). Existen voces que exigen que la autorización administrativa siempre sea previa a tomar el acuerdo. En contra otros opinan, que supone exigir al propietario solicitante adelantar un esfuerzo de gestión y económico innecesario si la Junta no aprueba el acuerdo. En definitiva, será una cuestión que corresponderá a los Tribunales de Justicia pronunciarse, y hasta entonces si se quiere seguridad lo mejor será someterse a la Junta con la previa autorización administrativa conseguida.



Otra cuestión debatible es la concerniente a cómo se computa el voto de los ausentes. Hay quien opina que si los ausentes a una Junta de propietarios no se oponen en el plazo de 30 días a los acuerdos adoptados una vez se le notifiquen los mismos, se entiende que su voto es favorable. Pero otro criterio es el que considera que el acuerdo de cerramiento como está regulado en el art. 10 (no en el 17.8 LPH), para alcanzar la mayoría exigida para el cerramiento de terrazas no debe contarse el voto de los ausentes, sino que dicho acuerdo debe adoptarse en la Junta por los 3/5 del total de propietarios que representen las 3/5 partes del total de las cuotas de participación, por lo que serán necesario al menos ese quórum en la reunión. Una lectura pausada del art. 17.8 LPH nos inclina a favor de este último criterio doctrinal cuando el acuerdo lo sea para una modificación de aprovechamiento privativo. Estamos, en definitiva, ante una cuestión que para resolverla habrá

que estar al pronunciamiento de nuestros Tribunales. Mientras tanto lo recomendable es conseguir la mayoría cualificada en la Junta y no esperar a que se sumen los ausentes.

También consideramos un defecto de técnica legislativa el hecho que para la alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de terrazas, baste el indicado acuerdo favorable de 3/5 (Art. 10.3,b LPH) mientras que el cambio de la configuración exterior del edificio se siga exigiendo unanimidad (art. 7 en relación al art. 17 LPH). Pues no cabe duda de que muchos cierres suponen también la modificación de la configuración exterior del edificio, lo que nos lleva a plantear si en estos casos los Tribunales optarán por exigir la unanimidad.

Otras cuestiones:

La reforma añade que si el cerramiento de terrazas afectase a algún otro propietario se requerirá su consentimiento, correspondiendo a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos y por mayoría 3/5 la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. El coste de de esta indemnización correrá a cargo del propietario que se beneficia de las obras de cerramiento así como, obviamente, el coste de dicho cerramiento.

Es normal que el cerramiento de terrazas afecte en el reparto de los gastos de comunidad (por suponer un aumento de los metros construidos de la finca, instalación de nuevos radiadores, etc...). La fijación de las nuevas cuotas de participación requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios por idéntica mayoría de 3/5. Es aconsejable tomar este acuerdo en el momento de autorizar el cierre por la Junta y no dejarlo para un momento posterior. Se prevé en la Ley que los interesados pueden solicitar arbitraje o dictamen técnico en caso de discrepancia sobre las cuotas a fijar.

Consejos:

A modo de resumen, para todos aquellos que pretendan el cierre de su terraza y no encontrarse con la desagradable situación de tener que hacer frente a un pleito y proceder a su demolición, se le aconseja seguir las siguientes pautas:

Solicitar autorización administrativa previa para las obras y obtenerla.

Sondear la opinión de los vecinos para reunir la mayoría exigida de 3/5 del total de propietarios y 3/5 del total de cuotas. Se puede conseguir la representación de otros propietarios que no tengan previsto asistir a la Junta.

Preocuparse que en la convocatoria se haga constar el acuerdo de cerramiento y, en su caso, la fijación de nuevas cuotas.

Preocuparse que se recoja con detalle el acuerdo en el Acta de la Junta de Propietarios.

No comenzar las obras hasta conseguir el acuerdo de la comunidad.

Por último, recordamos que el cerramiento de la terraza es una alteración del inmueble que exige su puesta en conocimiento en el Catastro, y está castigado con sanciones la falta de esta comunicación. Tiene importancia porque va a suponer un aumento de la superficie construida catastral lo que, a la postre, va a suponer un incremento en la cuota del IBI (Impuesto sobre bienes de Naturaleza Urbana). Si no se comunica el infractor estará a expensas de que los mecanismos inspectores de la administración lo descubran, en cuyo caso puede dar lugar, además de las correspondiente sanciones y recargos, a que se exija el IBI desde que se produjo el cerramiento con un límite máximo de los últimos cuatro años.