

Apunte sobre Cierre de Terrazas o Balcones

Las terrazas que sean fachada de todo o parte del inmueble, tienen en principio la conceptualización legal de elementos comunes del edificio y aun cuando su uso y disfrute corresponda en exclusividad al titular del piso al que pertenezca, está fuera de duda que sirven al propio tiempo de fachada del edificio con lo que en el aspecto estructural tienden a la consecución del bien general o común de los partícipes de la comunidad. Ello significa que, salvo que en la escritura de constitución de la propiedad horizontal se diga algo en contrario deben las mismas ser consideradas como elementos comunes del inmueble.

No obstante, lo anterior, en ocasiones se atribuye carácter privativo a las terrazas, imponiendo a los propietarios de los pisos y locales a que sirven determinadas obligaciones con relación a las mismas (estatutos, normas de régimen interior).

Las terrazas "a nivel", es decir, las que son continuación de los pisos, forman parte de la vivienda con un único acceso a través del propio piso, son en términos generales, propiedad privada y constan en las escrituras individuales, pero eso no supone, ni mucho menos, que tengan capacidad de disposición sobre las mismas en cuanto a su configuración exterior y, por lo tanto y en este aspecto, sus propietarios no pueden llevar a cabo obras que alteren su aspecto ni pueden cerrar de cualquier forma y a su libre decisión.

La enumeración de los elementos comunes que se hace en el código Civil no es cerrada, sino abierta e indicativa (art. 396 Código Civil "balcones, ventanas"), susceptible de acomodarse a las necesidades de la propiedad horizontal en cada momento (art 7.1 y 12).

La eliminación del muro de separación del salón y la terraza de la vivienda no es una actuación en un elemento privativo, sino en un elemento común. Así, el artículo 396 del Código Civil como el artículo 5 de la LPH, consideran que son elementos comunes las fachadas con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, cuyos elementos deben ser descritos en el título constitutivo de la propiedad. Dicha naturaleza de elemento común no se pierde por el hecho de quedar en el interior de la vivienda, bien sea muro de carga, o bien sea una fachada que queda en el interior de la vivienda tras un cerramiento, aun cuando sea autorizado por la comunidad.

De tal forma que cualquier modificación de dichos elementos requieren autorización de la comunidad según el artículo 17 de la LPH, pues constituye una alteración de la estructura del edificio que puede comprometer la seguridad de este, así como afecta al título constitutivo, pues el aumento de superficie puede acarrear el aumento de la cuota de participación en la comunidad.

Respecto a la forma en que debe realizarse el cerramiento, hay que estar a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, los estatutos, las normas de régimen interior o a los acuerdos que hubiese adoptado la junta de propietarios, si bien estos acuerdos no pueden vulnerar lo previsto en los propios estatutos. Además, no tiene por qué existir un modelo concreto de cerramiento si se mantiene la homogeneidad de la fachada.

Salvo mejor opinión