

Apunte de aparatos de aire acondicionado fachada/muro de Edificio.

La situación de los aparatos de aire acondicionado ha ido evolucionando y hoy se permite dicha instalación siempre que no perturbe o moleste a los vecinos cause humedades – goteo del aparato – y cumpla las especificaciones administrativas establecidas (Normas urbanísticas del Plan general de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM97-Exp.-135/2021/00796) art. 6-.10.8 Instalaciones en la fachada (N-2)), a esto deberemos añadir lo conceptuado por la jurisprudencia como “*daños específicos y sensibles a los demás propietarios*”. Las vibraciones, los ruidos y cualquier otra incomodidad añadida al aparato, que no han de sobrepasar los límites establecidos por las ordenanzas municipales y usos locales, y deberá estar autorizada por la Junta o los estatutos de la comunidad.

- Fundamento Normas urbanísticas Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (Artículo 6.10.8), Acuerdo Pleno de 17 diciembre de 1996, BOCM de 19 abril 1997 Ordenanza Espacial de Tramitación de Licencias y control urbanístico BOCM Núm. 280 de 25 noviembre 1997 Ordenanza de Protección de la Atmosfera Contra la Contaminación por Formas de Energía (Art. 54.2) Acuerdo Pleno de 31 mayo 2004 - BOCM Núm. 148 de 23 junio 2004., y en materia de Ruidos, la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que no obstante, excluye de su ámbito de aplicación “*las actividades domésticas o los comportamientos de los vecinos, cuando la contaminación acústica producida por aquellos se mantenga dentro de límites tolerables de conformidad con las ordenanzas municipales y los usos locales*” (Art. 2.2.a).

Establece el art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, que: “*El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al Administrador. No les está permitido desarrollar en él, o en el resto del inmueble, actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.(.)*”. La regulación del art. 7, de la Ley de Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1999, supone la prohibición de alteración de los elementos comunes de un edificio sin el consentimiento de la comunidad, consentimiento que debe ser acordado según el régimen establecido para las modificaciones del título constitutivo.

Desde el punto de vista jurídico, la cuestión relativa a la posibilidad de instalación de aparatos de aire acondicionado ha sido materia de una consolidada línea decisoria por parte de las Audiencias Provinciales, en la que, abandonándose la *prohibición a ultranza*, se ha tenido en cuenta que los avances tecnológicos que implican adquirir un digno nivel de vida, obligan a interpretar las normas conforme a la realidad social actual (art. 3 del Código Civil), de forma que la instalación de aquellos aparatos será lícita, aun sin autorización de la Junta de Propietarios, cuando su tamaño no sea desmedido, su instalación no sea inamovible, no afecten a la fachada principal del inmueble, no supongan la rotura de muros comunes, respetando la distancia mínima de 1,8 m hasta el punto más próximo de cualquier hueco de ventana situada al mismo o superior nivel en plano vertical, no causen daños específicos y sensibles a los demás propietarios.

En este sentido, hemos de indicar que la exigencia de consentimiento, es unánime por

parte de la comunidad Jurídica, es el principio general en este tipo de actuaciones, pero con la matización jurisprudencial,: “la instalación de aquellos aparatos será lícita, aun sin autorización de la Junta de Propietarios, cuando su tamaño no sea desmedido, su instalación no sea inamovible, no afecten a la fachada principal del inmueble, no supongan la rotura de muros comunes, y no causen daños específicos y sensibles a los demás propietarios”, y además, será preciso que no exista una *disposición en contra de los estatutos o un acuerdo específico de la Junta contrario a la instalación del aparato ex art. 17.9 LPH*, pues en tal caso, en tanto no se logre, incluso judicialmente, el cambio de aquella norma estatutaria o la invalidación del acuerdo de la asamblea, ningún comunero podría obrar en contra. En tal sentido pueden citarse las Sentencias de las Audiencias Provinciales, siendo doctrina reiterada, respecto a la colocación de estos aparatos, que cuando no necesitan de obras de perforación, no se considera como alteración de elementos comunes, ([STS 2463/1998- ECLI:ES:TS:1998:2463](#), [STS 2944/2008 - ECLI:ES:TS:2008:2944](#), [STS 5456/2008- ECLI:ES:TS:2008:5456](#) , [SAP V 133/1997- ECLI:ES:APV:1997:133](#) [SAP M 1694/2001- ECLI:ES:APM:2001:1694](#) Sentencia, Murcia (Sección 4.ª) de 20 de enero de 2001, y de Zaragoza de 28 de julio de 1999 (Sección 5.ª), y 9 de diciembre de 1999 y 25 de enero de 2000 (Sección 4.ª).

Es patente, el *conflicto de intereses* que surge entre la necesidad de que los habitantes de un edificio disfruten de las comodidades que el progreso tecnológico aporta, tan útiles para aliviar el rigor de los *calores veraniegos e inviernos*, y la necesidad de todos los copropietarios de un edificio de evitar que se deteriore su prestancia exterior, principalmente con la colocación en las fachadas, que son elementos comunes, de aparatos elementos o cosas sobreañadidas que alteren su configuración o buen aspecto inicial, influyendo en el valor del inmueble.

