Obras ilegales en las Comunidades de Propietarios

Que los propietarios de una vivienda disponen de todos los derechos sobre ella es indiscutible. No obstante, ese derecho está limitado en las actuaciones que pudieran afectar a las zonas comunes del edificio o residencial.

El artículo 7.1º de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH), establece que *"1. 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."*

Obras como el cerramiento de una terraza o la colocación de rejas en una ventana suponen de forma evidente una modificación del estado exterior, pero otras actuaciones más sutiles (la sustitución de las persianas de la vivienda o el alicatado de la terraza) pudiera parecer que no infringen esta disposición legislativa, pero no es así.

Para realizar este tipo de actuaciones, debemos ver lo establecido en el artículo 17.6º de la LPH, ya que supone una modificación del título constitutivo de la Comunidad de Propietarios, al alterar elementos comunes de la Comunidad: *"Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación."*

En el caso de que un propietario realizara este tipo de actuaciones sin obtener la pertinente autorización de la Comunidad de Propietarios, esta, en un punto específico del Orden del Día de una de sus reuniones, podría acordar demandar al mismo (mediante un juicio verbal) para que restaure el inmueble a su situación anterior, así como para que se haga cargo de los daños y/o perjuicios causados a la Comunidad.