

NO SON CONSIDERADAS LEGALES LAS OBRAS REALIZADAS POR UN PROPIETARIO SIN AUTORIZACIÓN AMPARÁNDOSE EN LA EXISTENCIA DE OTRAS IGUALES O SIMILARES QUE OBTUVIERON O NO CONSENTIMIENTO PREVIO

Código: 140/2025 - Fecha: 08/06/2025

La Sección 20ª de la Audiencia Provincial de Madrid dictó el pasado 25 de febrero de 2025 la sentencia 75/2025 ([pulsa aquí para ver la sentencia completa](#)), que revocaba el pronunciamiento del juzgado de primera instancia, declarando que el cierre no autorizado de la terraza de una vivienda ejecutada en el año 2018, supone una modificación de elementos comunes del edificio y por ello condenaba al demandado a estar y pasar por la citada declaración, y a ejecutar a su costa los trabajos necesarios para restituir la terraza y la fachada a su estado anterior a la ejecución de las obras no consentidas.

Traemos esta sentencia no tanto por el contenido (aparentemente lógico en su interpretación de las normas de propiedad horizontal), sino por la casuística y argumentario que tanto del demandado como la Audiencia Provincial al resolver aplican al caso, siendo ambas cuestiones de lo más frecuentes en nuestro quehacer diario.

1.- Antecedentes del caso. El propietario de una vivienda realizó en 2018 un cerramiento de terraza, retirando el cerramiento de ladrillo original e incorporando dicha superficie al salón de su vivienda, ejecutando dicha obra sin autorización previa de la Comunidad de Propietarios.

2. Sentencia de primera instancia (Juzgado 1.ª Instancia nº 47 de Madrid). La demanda interpuesta por la comunidad fue desestimada por la juez “a quo”, al considerar el juzgado que había precedentes de cerramientos similares en el edificio y que obligar a este propietario a revertir la obra sería un trato discriminatorio.

3. Resolución de la Audiencia Provincial (recurso de apelación estimado). La Audiencia revoca dicha sentencia y estima íntegramente la demanda de la Comunidad de Propietarios, declarando que:

- El cerramiento constituye una modificación de elementos comunes no autorizada.
- No existe abuso de derecho por parte de la comunidad al ejercitar su acción, aun cuando existan otras modificaciones similares toleradas.

- Se impone al propietario la obligación de restituir la fachada y terraza a su estado original, a su costa, en el plazo que determine el juzgado.
- Se condena al demandado al pago de las costas de primera instancia, sin condena en costas en la apelación.

En el caso analizado, el propietario reconoce en Junta haber instalado un cerramiento de carpintería metálica y vidrio en su terraza, retirando el cerramiento de ladrillo preexistente, e incorporando la superficie de la terraza al salón de la vivienda, todo ello sin solicitar autorización a la Comunidad de Propietarios, reconociendo igualmente no haber actuado correctamente, **pero señalando que lo hizo "a la vista de que hay otras viviendas que también lo tienen hecho"**.

Solicitó entonces a la Junta de Propietarios, que estando realizada la obra al igual que la de otro propietario (solo había un precedente en la comunidad de la misma obra) esta fuese validada, proponiendo incluso que se aumentase su cuota o coeficiente en proporción a los metros añadidos a su vivienda. La propuesta fue rechazada y consecuencia de todo ello, la comunidad instó el procedimiento judicial que analizamos.

Los fundamentos de derecho de la Audiencia Provincial de Madrid sostienen (amparados en una sentencia del Alto Tribunal de 17 de Enero de 2012):

1. *Que la mera tolerancia por parte de la comunidad de otros cerramientos no equivale a autorización ni limita su capacidad de acción futura.*
2. *Que La modificación del elemento común requiere acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, conforme a lo establecido en los artículos 7 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal (con la redacción actual de la ley, la mayoría precisa sería de 3/5 del total de propietarios y coeficientes a obtener el día de la Junta, por no ser de aplicación la regla general contenida en el art. 17.8 sobre el voto presunto de los ausentes, al tratarse de una modificación o reforma para aprovechamiento privativo).*
3. *Que el principio de igualdad no se ve vulnerado si la comunidad decide en un momento dado ejercer acciones para preservar la legalidad.*

Esta sentencia refuerza el criterio de que las obras que afecten a elementos comunes (como fachadas, terrazas o cubiertas), sin la debida autorización comunitaria, son susceptibles de ser revertidas judicialmente, incluso aunque existan situaciones previas no impugnadas. La jurisprudencia sostiene que la Comunidad no queda vinculada por la inacción pasada.

Las Sentencias del Tribunal Supremo de fechas 17 de noviembre de 2011 (STS 865/2011) y 27 de marzo de 2012 (STS 204/2012), establecen que las obras que modifican la fachada del edificio o afectan a elementos comunes requieren la autorización previa de la comunidad de propietarios y subrayan que la existencia de obras similares realizadas sin autorización, no otorgan legitimidad a nuevas obras no autorizadas, ya que el consentimiento de la comunidad es indispensable para la legalidad de las mismas, rechazando la aplicación de la doctrina del abuso de derecho en este contexto, ya que no se acredita que la negativa de la comunidad a autorizar las

obras se base en animosidad o trato discriminatorio hacia el propietario que solicita la autorización, aclarando la primera de las sentencias que ***“la legalidad de una obra no depende de si cumple con la legislación urbanística o si ha sido objeto de licencia administrativa, sino de si se ajusta a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal. La existencia de obras realizadas sin autorización por otros propietarios no justifica ni valida nuevas obras ilegales”***.

CONCLUSIONES

1º.- Los art. 7.1., 9.1., 10.3.b) y 17.4 párrafo 3º de la LPH, establecen la obligatoriedad de los propietarios de respetar las instalaciones comunes y privativas, debiendo para poder afectar a las primeras obtener previamente y por las mayorías que para cada actuación determine la propia ley, el consentimiento previo y expreso de la comunidad de propietarios.

2º.- La existencia de actuaciones realizadas por propietarios en zonas comunes sin haber obtenido el consentimiento expreso y previo de la Junta de Propietarios, no otorgará por si mismo un derecho automático al resto de propietarios para poder realizar la misma actuación u otra de similar entidad, amparándose en un supuesto “abuso de derecho o agravio comparativo”.

3º.- Las autorizaciones para poder actuar sobre instalaciones o espacios comunes podrán venir contenidas en el título constitutivo o estatutos de la comunidad, o en caso contrario deberán obtener el consentimiento expreso y previo de la comunidad de propietarios, de forma individual para aquellos que lo soliciten o bien dentro de un acuerdo marco que habilite a todos a realizar la misma actuación, alteración o modificación siguiendo ciertos patrones establecidos por la comunidad, **pero en modo alguno la autorización a un solo propietario habilita al resto a hacer lo mismo, ni la inacción por parte de la comunidad frente a una actuación no consentida, habilita a todos a actuar de forma contraria a la ley bajo el paraguas del agravio comparativo o abuso de derecho.**

Como última cuestión, nos permitimos sugerirles:

- Informar periódicamente a los propietarios de la necesidad de autorización previa de la Junta para cualquier intervención en elementos comunes.
- Evitar actos de tolerancia que puedan interpretarse como aceptación tácita.
- Valorar acciones judiciales con base en esta línea jurisprudencial para preservar la legalidad en las comunidades que gestionan.



Asesoría Jurídico Técnica

CAFMadrid dispone de una Asesoría Jurídico Técnica GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: L - V 8:00 15:00 - 91 591 96 70 Ext. 1
- Consultas **presenciales**: únicamente previa cita confirmada con Secretaría



Patricia Briones
Roberto Mangas

Vº Bº La Presidenta

Manuela Julia Martínez Torres



El Secretario

Benjamín Eceiza Rodríguez

