

SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO. LA INSTALACIÓN DE UN CAÑIZO REALIZADA DESDE EL ESPACIO PRIVATIVO SOBRE LA VALLA MEDIANERA, SE CONSIDERA ALTERACIÓN DE ELEMENTO COMÚN Y REQUIERE ACUERDO DE JUNTA

Código: 201/2025 - Fecha: 18/09/2025

La Sala 1^a del Tribunal Supremo dictó el pasado 27 de marzo de 2025 la sentencia 502/2025 ([pulsa aquí para acceder](#)) que venía a resolver los pronunciamientos contrarios dictados por parte del juzgado de instancia y la audiencia provincial y a establecer la correcta interpretación sobre el asunto de referencia.

Antecedentes del caso

En el año 2018, el propietario de una vivienda que disponía de un patio común de uso privativo, instaló en él un recubrimiento de cañizo para proteger la intimidad de ese espacio y lo hizo por la parte interior de su propiedad, pero sujeto a la valla que la separaba de la vivienda colindante, cuyo propietario se opuso considerando que esa actuación afectaba a un elemento común, le perjudicaba y por ello requería el consentimiento previo de la comunidad de propietarios, el cual no había sido solicitado (y por ende no había sido autorizado).

Tesis que sostiene el propietario que instala el cañizo (demandado en la instancia y demandante en la casación) y que ampara el Juzgado 1.^a Instancia nº 2 de Ciutadella (Menorca)

El juzgado fundamenta su decisión en base a las fotografías aportadas por la parte demandante y establece que la colocación del cañizo en el límite interior de su parcela, no se considera una alteración del elemento común puesto que el rollo de cañizo se halla colocado en la parte privativa de la parcela de la demandada y no sobre el muro de división de ambas propiedades, por lo que puede considerarse una solución constructiva mínima, imprescindible y no agresiva destinada a impedir la visión ajena sobre el fundo propio y por tanto destinada a realizar un uso adecuado de la parcela privativa, salvaguardando el derecho a la intimidad familiar, razón por la que la juzgadora desestima la demanda que pretendía la retirada de la valla y la reposición de la misma a su configuración, estado, aspecto y materiales anteriores a la colocación del cañizo (con expresa condena en costas).

Tesis que sostiene el propietario de la vivienda colindante (demandante en la instancia y apelante en la alzada) y que ampara la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca:

Por su parte, la Audiencia Provincial revoca dicha sentencia, sosteniendo contrariamente a la tesis del juzgador de instancia, que la instalación del cañizo y su estructura en el muro de separación contraviene la normativa aplicable (LPH), cuya observancia no puede quedar dispensada por la apreciación de que se trate de una obra mínima para preservar la intimidad cuando afecta al derecho de propiedad de la actora limitando/perturbando su ejercicio.

Por este motivo, revoca la sentencia de la primera instancia y condena a “*retirar la valla colocada en el patio elemento común y apoyada en pared divisoria, reponiendo el elemento común a su estado anterior, dejándolo en su misma configuración, estado, aspecto y materiales que el resto de paredes que conforman el cierre de la comunidad*”

Planteamiento del Tribunal Supremo al respecto

El Alto Tribunal aclara que el planteamiento de la litis a diferencia de lo que plantea la propietaria que colocó el cañizo en el patio (*que son el material empleado y su emplazamiento en el caso concreto de este procedimiento, pero que para la generalidad que pretendemos mostrar, son datos irrelevantes por cuanto el planteamiento seguirá siendo el mismo en cualquier otra estancia que tenga la consideración de elementos común de uso privativo, o cualesquiera que sean los materiales empleados*), no es si esa actuación tiene que conllevar una afectación de la estructura o estabilidad del elemento común que ahora se reivindica para precisar acuerdo previo de la Junta (ya que no se discute que la instalación de la valla afecta a un elemento común sobre el que el propietario no puede realizar alteraciones unilaterales tal y ni al margen de la comunidad -art. 7.1 de la LPH-), sino que es perjudicial para los restantes propietarios en relación con la seguridad del edificio o su configuración hacia el exterior, *debiéndose ponderar previamente los intereses en juego de ambos propietarios*.

Establece que “no resulta aplicable al caso, la *doctrina jurisprudencial existente que considera como obras intrascendentes que no afectan a los elementos comunes aquellos cerramientos que no son perjudiciales para los restantes propietarios ni menoscaban o alteran la seguridad del edificio ni su configuración hacia el exterior* - ejemplos típicos son la colocación de un tornillo en un muro común o la instalación de un timbre junto a la puerta de entrada, siempre que no se altere la estética o el decoro exterior-, ya que en este caso el muro separador, que es un elemento común, se ha utilizado para sostener una estructura adicional que modifica su apariencia y funcionalidad.

A mayor abundamiento, la colocación de la valla de brezo altera la configuración exterior al aumentar de forma considerable la altura visual del muro y modificar la estética original del conjunto que era más ligera y abierta, lo que afecta negativamente los derechos del propietario colindante ya que reduce las vistas al mar de las que disponía antes de su colocación, limitando el uso y disfrute de su propiedad.

Conclusiones

Primera.-La colocación de un cañizo, brezo o cualquier elemento similar apoyado sobre una valla separadora existente entre propiedades colindantes, aun cuando se hace por el interior del espacio privativo sin haber obtenido autorización de la Junta de Propietarios de manera expresa y previa, no puede considerarse una obra intrascendente que puede llevarse a cabo sin dicha autorización por cuanto:

- Altera la configuración estética exterior del conjunto y modifica su apariencia.
- Asimismo, la elevación (la superación) en altura del cañizo respecto a la valla existente en origen, altera la configuración exterior al aumentar de forma considerable y afecta del derecho de vistas de los propietarios colindantes, lo que es entendido por el Tribunal Supremo como un límite al uso y disfrute de la propiedad.

Segunda.- Habida cuenta que lo que no se permite es la colocación de estos elementos sin autorización previa de la Junta y siendo evidente que su instalación es muy solicitada y apropiada para preservar la intimidad en el interior de estos espacios respecto a los propietarios colindantes, sugerimos abordar la adopción de estas autorizaciones a través de un acuerdo marco, por cuanto:

- Permitirá para alcanzar el acuerdo contenido en el art. 17.4 párrafo 3º de la LPH (3/5 del total de propietarios y coeficientes) contar con el voto presunto de los propietarios ausentes que no muestren oposición en el plazo de 30 días desde la notificación del acuerdo, tal y como consagra la regla general contenida en el art. 17.8 LPH, y que dejaría sin efecto la necesidad de tener que alcanzar el acuerdo por la misma mayoría el día de la Junta (si las autorizaciones fuesen concedidas de manera individual).
- Habilitará a todos los propietarios a poder llevar a cabo dicha actuación tras una sola Junta y acuerdo y se preservará la armonía estética del conjunto.
- Es conveniente que todos los aspectos que forman parte del “marco” que autoriza este tipo de instalaciones, se alcance por la mayoría cualificada de 3/5 anteriormente indicada. No obstante, existen ocasiones en los que una amplísima mayoría está a favor de permitir actuaciones como las que son objeto de análisis en esta sentencia (tapado de vallas para proteger la intimidad de quienes utilizan esos espacios comunes de uso privativo) pero no todos coinciden de igual manera en el tipo de material o colores a emplear, por lo que consideramos que en tales supuestos, estos aspectos podrían ser aprobados por mayoría simple el mismo día de la junta como un punto independiente dentro del orden del día de la convocatoria.



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



Administrador
Fincas
Colegiado

García de Paredes, 70 · 28010 Madrid · 91 591 96 70 · secretaria@cafmadrid.es · www.cafmadrid.es