

## Los tejadillos, los tendederos y las máquinas de aire

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 17 de febrero de 2019, domingo

---

Se trata, por así plantearse con alguna asiduidad, que los propietarios de la primera planta del edificio tienen una terraza en propiedad, o es anejo, o esta terraza es un elemento común del edificio por ser cubierta del local, pero a su vez las normas comunitarias o estatutos inscritos les dan la exclusividad de uso y consecuentemente la obligación de conservación y mantenimiento.

El problema comienza cuando estos propietarios y por la política de hechos consumados proceden a colocar en la terraza un tejadillo tipo teja, PVC, etc. para evitar que el agua que desprende la ropa tendida de las viviendas superiores manche o moje su ropa o caiga sobre la expresada terraza, y es aquí cuando además surge la queja del tecno del piso superior que no pueden tender adecuadamente la ropa por rozar las sábanas con el tejadillo y además este tejadillo no tiene la limpieza adecuada con lo que se les ensucia la ropa tendida.

De abusiva sí puede considerarse la acción de quien sin contar con la Comunidad de Propietarios, por la vía de hechos consumados realiza una obra que afecta a elementos comunes, y de ello se interpreta por la Ley de Propiedad Horizontal en sus artículos 7.1, y 17, que esta alteración de la cosa común debe someterse a la consideración de la Junta y aprobarse por acuerdo de las tres quintas partes de propietarios que a su vez representen las tres quintas partes de cuotas de participación. En el caso presente, además de alterar el aspecto exterior o configuración de un elemento común como es la fachada posterior del edificio, la obra puede perjudicar los derechos de otro propietario, en concreto al propietario del segundo.

Entrando a analizar esta cuestión, y sin que exista ninguna norma aprobada, es una cuestión asidua en la vida comunitaria y profesional y nos encontraremos que se propone especialmente por los vecinos del segundo, que el vecino del primero quite el tejadillo ya que además sirve de escalo y le crea inseguridad.

La Junta reunida al efecto puede adoptar dos acuerdos: 1º.- que se apruebe por las tres quintas partes la instalación realizada. 2º.- que lo quite por acuerdo de mayoría simple. Y, no aprobada ninguna de las dos opciones, el propietario directamente afectado puede ejercitar la acción judicial.

Planteado así, y en cualquiera de los casos donde se tenga que accionar judicialmente, es importante estudiar todas las situaciones, y si ya tenemos claro que el tejadillo no es legal, tendremos que examinar la legalidad de los tendederos, aire acondicionado que también modifican la configuración requieren para su instalación el acuerdo de la Junta de propietarios.

Convivir en comunidad es algunas veces difícil, otras, la hacemos difícil, pero con buena voluntad se puede conseguir la existencia del tejadillo aprobado, bien instalado y mantenido, y el tendedero igualmente aprobado y un buen centrifugado de la ropa. El ceder cada uno un poco puede resultar muy bueno para todos, incluido el administrador.

## Los tejadillos, los tendederos y las máquinas de aire

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 17 de febrero de 2019, domingo

---