

EDC 2000/100315

**Vallas y cierres exteriores****-CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS**

PROPIEDAD HORIZONTAL

COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS. MANCOMUNIDADES

Elementos comunes del complejo

Elementos en particular

Vallas y cierres exteriores

**+FICHA TÉCNICA****+Comentarios citados**

Elemento de cierre y revestimientos exteriores

**+Legislación citada**

Ley 8/1999 de 6 abril 1999. Reforma Ley sobre Propiedad Horizontal

**+Jurisprudencia citada**

STS Sala 1ª de 6 abril 2006 (J2006/48765)

STS Sala 1ª de 6 julio 2005 (J2005/113507)

STS Sala 1ª de 23 julio 2004 (J2004/82538)

STS Sala 1ª de 3 marzo 2003 (J2003/3624)

SAP Madrid de 26 diciembre 2000 (J2000/69888)

SAP Sevilla de 15 marzo 1999 (J1999/12485)

SAP Madrid de 29 abril 1998 (J1998/26772)

STS Sala 1ª de 19 noviembre 1996 (J1996/7773)

STS Sala 1ª de 30 enero 1996 (J1996/270)

STS Sala 1ª de 31 marzo 1995 (J1995/1158)

**+Ejemplos**

Cerramiento de terreno situado alrededor de la finca. Necesidad de mayoría

**+Otra documentación relacionada****+Jurisprudencia**

En relación con SAP Sevilla de 1 julio 2004 (J2004/133318)

En relación con SAP Madrid de 2 marzo 2004 (J2004/124448)

En relación con SAP Asturias de 12 mayo 2004 (J2004/42113)

En relación con SAP Tarragona de 3 febrero 2004 (J2004/39611)

En relación con SAP Cádiz de 20 enero 2004 (J2004/13002)

En relación con SAP Santa Cruz de 23 febrero 2004 (J2004/12208)


En relación con SAP Málaga de 12 febrero 2004 (J2004/11784)

En relación con SAP Santa Cruz de 15 diciembre 2003 (J2003/207566)

En relación con SAP Cantabria de 4 julio 2003 (J2003/197266)


Si las vallas tienen la finalidad de protección y cierre del complejo inmobiliario privado, en general son elemento común.

En algunas ocasiones, más frecuentemente antes de la reforma efectuada por [Ley 8/1999 de 6 abril 1999](#), el TS ha declarado que para el **cerramiento** de un conjunto inmobiliario mediante la construcción de un muro de celosía, aun existiendo puertas de acceso a dicho complejo, es preciso un acuerdo adoptado por unanimidad y ello aunque tenga por finalidad la seguridad del mismo, porque si esta seguridad es digna de protección, también lo es el derecho de los dueños de los locales comerciales a ejercer sus actividades en las mismas condiciones establecidas en el título constitutivo en base al acceso directo desde la cosa común. [STS Sala 1ª de 30 enero 1996](#)

Si al cerrar los terrenos la construcción supone una alteración sustancial en la estructura del edificio o en sus elementos comunes, se requiere el consentimiento unánime de los propietarios. 

Se admite sin embargo que las obras de cercamiento que vienen a ser una modificación de otro sistema de cercamiento de similares características anteriormente existentes no integran alteración de la estructura o fábrica del edificio o de sus

elementos comunes, ni afectan al título constitutivo, por lo que para la ejecución de las mismas bastará el acuerdo de la mayoría. [STS Sala 1ª de 19 noviembre 1996](#)

En otras ocasiones el TS estima que el **cerramiento** constituye una obras como necesarias, pero no modificativas del título constitutivo y extraordinarias por lo que no será necesario que sean aprobadas por unanimidad. En esta línea se pronuncia la [STS Sala 1ª de 6 julio 2005](#) manifestando que en el supuesto enjuiciado las obras deben entenderse necesarias porque con ellas se evita el deterioro que se está produciendo en la **urbanización** a consecuencia de la presencia continuada de gamberros en la zona objeto de **cerramiento** . 

En la misma línea la [STS Sala 1ª de 6 abril 2006](#) , estima que no se produce una alteración del título constitutivo por la colocación del **cerramiento** , ni se causa perjuicio a los titulares de los negocios instalados en los locales; lo que se pretende es regular el uso de las zonas de aparcamiento de la comunidad por quienes tienen derecho al uso del mismo, los copropietarios, no los potenciales clientes de los negocios allí instalados, teniendo en cuenta además la existencia de accesos peatonales a éstos.

En todo caso, en cada supuesto nos veremos en la necesidad de calificar la naturaleza de las obras de **cerramiento** , como cualquier otra.

Así, en caso de pretenderse la colocación de candados y consiguiente clausura de las puertas de servicio a zonas comunes, se plantea la cuestión de si la alteración producida afecta o no al título constitutivo exigiendo la unanimidad.

Generalmente, estas obras van a merecen una calificación inicial de extraordinarias, en cuanto no dirigidas a la conservación y reparación que los elementos comunes pueden experimentar como consecuencia de su normal uso y disfrute.

A su vez, las mismas, dada su finalidad de impedir el acceso al complejo de personas ajenas a la Comunidad, a fin de garantizar la mejor y más segura convivencia en ella, merecen el calificativo de "necesarias no modificativas" [STS Sala 1ª de 6 julio 2005](#)

Sentado cuanto antecede, el siguiente paso ha de ser resolver si la aprobación de esas obras requiere unanimidad o es suficiente con la mayoría, a cuyos efectos, es de tener en cuenta, que la circunstancia de no ser "modificativas" excluye la aplicación del art. 17.1 de la L.P.H., y consiguientemente la necesidad de "unanimidad" en el acuerdo para aprobar su realización, siendo por tanto suficiente la mayoría. [SAP Madrid de 26 diciembre 2000](#)

La aplicación o no de la regla de la unanimidad para la validez en la adopción del acuerdo depende de las características de la obra de **cerramiento** , pues si estas son, como explica el [STS Sala 1ª de 31 marzo 1995](#) "extraordinarias, necesarias y no modificativas" de los elementos comunes, el acuerdo exigible se rige por la regla de la mayoría, lo que no sucedería si son obras que alteran los elementos comunes. [STS Sala 1ª de 3 marzo 2003](#)

No obstante, como manifiesta el [STS Sala 1ª de 23 julio 2004](#) , en aquellos supuestos en que se adopta el acuerdo por mayoría este será, de acuerdo con la más reciente línea jurisprudencial, anulable y no radicalmente nulo, por lo que transcurrido el plazo conferido al efecto en la LPH, el acuerdo se convalidará

En todo caso, en otros puntos de esta obra se realiza un detallado estudio sobre los [elementos de cierre y revestimientos exteriores](#) a través de diversos comentarios. A estos nos remitimos con el fin de completar información.