

## SERVICIO DE ASESORÍA

---

### Instalación toldos no permitidos por el Ayuntamiento

Publicado el 2017-04-20

Somos Administradores de una comunidad de propietarios en la cual tres de los propietarios de ático han instalado (sin permiso previo de la comunidad) unos toldos.

El tipo de toldo que se han instalado no están permitidos por el Ayuntamiento.

La Comunidad ha de decidir si hacer retirar los toldos ya existentes o si permitir que se dejen los mismos. Entiendo que si estos están permitidos el resto de los propietarios que tienen áticos también podrán instalarlo ya que crearíamos un precedente. ¿Es cierto?

Si se vota a favor de conservar los citados toldos que porcentaje ¿necesitamos mayoría o 3/5 partes?

En el caso de que la Comunidad lo permitiera y posteriormente el Ayuntamiento sancionara por dicha instalación.

Quien sería responsable y tendría que asumir los gastos, ¿el propietario o la comunidad?

¿Convendría hacer constar en acta que en el caso de que se produjera dicha sanción el propietario estaría dispuesto a asumir los gastos de la desinstalación y de la sanción?

Respuesta:

Deberías concretarme si se trata de la instalación de unos toldos de tela o de un cerramiento o esqueleto metálico. Sería conveniente que me mandaras una fotografía si es posible.

Cordialmente,

Sebastián Romaguera

Re-pregunta:

La foto que tengo ahora mismo no se ve bien (la adjunto) pero se trata de un esqueleto metálico. El Ayuntamiento nos ha confirmado que no está permitido.

Respuesta:

Resulta evidente que esos propietarios sin acuerdo de la Comunidad de Propietarios no pueden instalar ese cerramiento o umbráculo metálico en la terraza de su vivienda, al afectar a la configuración exterior del edificio y a las cosas comunes. Precisan además de la licencia administrativa, el voto de las 3/5 partes del total de propietarios que

representen las 3/5 partes de cuotas (Artículo 10.3b) de la Ley de Propiedad Horizontal).

Si se autoriza, debería constar en acta que cualquier sanción sería de responsabilidad del propietario, pues podrían derivarse responsabilidades a la Comunidad de Propietarios si el Ayuntamiento constata la aprobación.

Ni que decir tiene, que conforme la constitución española "todos somos iguales ante la ley", por tanto ese acuerdo podría afectar a los demás propietarios que podrían hacer esa instalación en sus terraza....no más.

Cordialmente,

Sebastián Romaguera