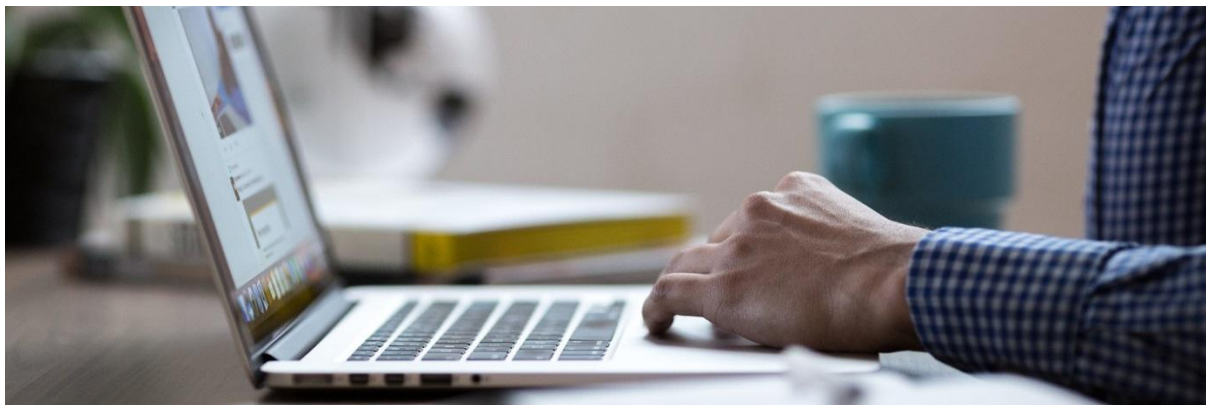




Instalación de aparatos de aire acondicionado en comunidades de propietarios: ¿es necesaria la autorización de la comunidad?

La instalación de aparatos de aire acondicionado en viviendas situadas en comunidades de propietarios es una situación muy habitual, especialmente en los meses de más calor. Sin embargo, lo que inicialmente puede parecer una simple mejora de confort puede convertirse en un foco de conflicto vecinal si el aparato afecta a elementos comunes del edificio, como la fachada, patios interiores, cubiertas o zonas visibles desde el exterior.

La cuestión principal es determinar si la instalación queda limitada al ámbito privativo de la vivienda o si, por el contrario, altera un elemento común o modifica la imagen exterior del inmueble. En este último caso, el propietario no debería actuar de forma unilateral, sino contar previamente con la autorización de la comunidad.

En Cataluña, la fachada y los demás elementos estructurales o comunes pertenecen a la comunidad de propietarios, conforme al régimen de elementos comunes regulado en el Libro V del Código Civil de Cataluña (arts. 553-2 y siguientes CCCat), sin que resulte de aplicación directa la Ley de Propiedad Horizontal estatal. Por ello, aunque la climatización de la vivienda responda a una necesidad razonable y cotidiana, no cualquier ubicación del aparato puede decidirse libremente por cada vecino.

Así, cuando la unidad exterior se coloque en fachada, en un patio comunitario, en la cubierta o en cualquier otra zona común, lo prudente es solicitar autorización previa. Cuando la actuación tenga impacto estético o afecte a la configuración exterior del edificio, no basta un acuerdo ordinario: suele exigirse el voto favorable de una mayoría cualificada de propietarios y cuotas de participación (habitualmente tres quintas partes), conforme a lo previsto para este tipo de obras en el título constitutivo y los estatutos. Esta cautela permite

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

evitar discusiones posteriores y reduce el riesgo de que la comunidad exija la retirada del aparato.

Puede suceder, en cambio, que el aparato quede instalado íntegramente dentro de un espacio privativo —por ejemplo, en una terraza de uso exclusivo— y que no sea visible desde el exterior ni altere la estética del edificio. En estos casos, la necesidad de autorización comunitaria puede ser menos clara y deberá valorarse caso por caso.

Para hacer esta valoración conviene atender, entre otros aspectos, a la ubicación exacta del aparato, su visibilidad, el posible impacto estético, las molestias por ruido o vibraciones y lo que dispongan los estatutos de la comunidad.

Antes de realizar cualquier instalación, es recomendable revisar los estatutos de la comunidad y el título constitutivo. Estos documentos pueden contener reglas específicas sobre la colocación de aparatos en fachada, patios, terrazas o cubiertas, así como limitaciones dirigidas a preservar la estética del inmueble.

También deben tenerse en cuenta las ordenanzas municipales aplicables. Algunos ayuntamientos establecen restricciones adicionales para aparatos visibles desde la vía pública, especialmente en edificios con protección estética o situados en determinadas zonas urbanas. Estas ordenanzas suelen prever, además, un régimen sancionador propio e independiente del conflicto vecinal: las infracciones por instalaciones visibles no autorizadas en fachada pueden dar lugar a multas administrativas (habitualmente en torno a 450-600 € por infracción leve, según el municipio) y a la obligación de retirar el aparato y restaurar la fachada a su estado original.

La existencia de otros aparatos ya instalados en el edificio puede ser un dato relevante, sobre todo si la comunidad los autorizó o los ha tolerado durante un largo periodo de tiempo. Aun así, ello no siempre equivale a una autorización automática para nuevas instalaciones. Por este motivo, siempre que sea posible, conviene dejar constancia expresa del acuerdo comunitario.

En definitiva, la instalación de un aparato de aire acondicionado no debe abordarse únicamente como una cuestión técnica. También tiene una dimensión jurídica y comunitaria, tanto frente a los vecinos como frente al ayuntamiento. Por ello, si la instalación puede afectar a elementos comunes o ser visible desde el exterior, lo más aconsejable es pedir autorización previa y hacer constar el acuerdo en acta, indicando la ubicación y las condiciones básicas de la instalación. Esta sencilla prevención puede evitar conflictos futuros entre vecinos y con la administración local.



TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.