

ASPECTOS FORMALES PARA LA INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS

Ayuntamientos

Los ayuntamientos **tienen competencia** en materia de **paisaje urbano** – uniformidad de fachadas– y **medio ambiente** –ruidos o vibraciones que superen las reglamentaciones–, y que si se acometen obras, será preciso **obtener la licencia correspondiente**.

(En caso de dudas, se aconseja consultar las ordenanzas en esta materia en las Gerencias de Urbanismo y/o de Protección Ambiental del Ayuntamiento correspondiente)

Comunidad de vecinos

No hay que olvidar a la hora de la instalación es que se forma parte de una comunidad de propietarios. De acuerdo con el Código Civil, los muros, los patios, las fachadas, las cubiertas, etcétera, donde suelen instalarse las partes externas de la maquinaria de aire acondicionado, son elementos comunes.

Estas partes del edificio pertenecen en copropiedad a los dueños de los pisos y locales, y ninguno de ellos puede, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la zona común.

Obviamente, este tipo de instalaciones suponen una alteración estética y de uso de los elementos comunes sobre los que se ubican, bien sea la cubierta del edificio, bien las fachadas o las paredes de los patios. Por ello, es necesaria la autorización de la comunidad.

La discrepancia surge al analizar si esta autorización debe ser concedida por unanimidad, o si bastaría la mayoría de los copropietarios.

La jurisprudencia más moderna viene flexibilizando la exigencia del consentimiento unánime de todos los propietarios y preconiza que basta la mayoría, salvo que se trate de instalaciones de gran envergadura, que afecten a las fachadas principales de la finca o causen daños específicos a alguno de los vecinos. Además, a veces los estatutos o normas de régimen interior de las comunidades pueden precisar las condiciones técnicas y la ubicación de estas instalaciones.

Otros aspectos a considerar

Por otro lado, en caso de que surjan problemas con la comunidad, hay que analizar la preexistencia de instalaciones análogas a la que se pretende ubicar en la finca, ya que puede tratarse de una discriminación injustificada si se han admitido otras semejantes.

Respecto a la convivencia, está regulada también en los estatutos y las normas de régimen interior de la comunidad, y en tal sentido pueden establecer, por ejemplo, la prohibición de poner en marcha los aires

aconicionados durante las horas de descanso, debido a los ruidos y vibraciones que pueden originar.