



“LA GUERRA DEL TENDEDERO”: NORMAS Y CONFLICTOS VECINALES



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

Hay pocas cosas más antiguas en una comunidad de propietarios que, desde hace más de 100 años, haya podido enfrentar a los propietarios de una comunidad, como es un tendedero. Ni las derramas, ni los ascensores, ni siquiera los alquileres turísticos generan discusiones tan sorprendentemente intensas como una colcha goteando sobre el patio interior o unos calcetines ondeando en plena fachada principal.

En Madrid, la imagen exterior de los edificios, la convivencia y hasta la seguridad pueden verse afectadas por algo tan cotidiano como tender la ropa y, como suele ocurrir en propiedad horizontal, entre el “yo en mi casa hago lo que quiero” y el “eso está prohibidísimo” existe un terreno lleno de matices jurídicos.

¿QUÉ DICE REALMENTE LA NORMATIVA?

A nivel municipal, las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid prohíben que los tendederos formen parte de balcones o balconadas visibles desde la vía pública, lo que en la práctica impide colgar ropa en fachadas y balcones a la vista de la calle. La primera referencia obligada es la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Aunque no regula específicamente los tendederos, sí establece en su artículo 7.1 que el propietario no puede desarrollar actividades o realizar actuaciones que alteren elementos comunes o perjudiquen los derechos de otros propietarios.

¿Traducido al lenguaje de patio de luces? Que tender no está prohibido por sí mismo, pero sí

pueden limitarse determinadas formas de hacerlo cuando afectan a la estética del edificio, generan molestias o incumplen normas comunitarias. Pero, además, debe tenerse en cuenta lo establecido por los estatutos, las normas de régimen interior y la normativa urbanística municipal.

Es habitual que los estatutos prohíban tender ropa en balcones o fachadas exteriores visibles desde la calle, instalar cuerdas, poleas o estructuras permanentes sin autorización, o colocar elementos que alteren la estética del inmueble. Sin embargo, en patios interiores o tendederos previstos por el edificio, lo normal es que sí pueda tenderse, siempre respetando unas mínimas reglas de convivencia.

La jurisprudencia suele considerar que el goteo reiterado, la caída de pelusas o el desprendimiento de agua pueden constituir una molestia susceptible de reclamación si se acredita una conducta continuada y molesta.

ENTONCES... ¿QUÉ PUEDE HACER LA COMUNIDAD?

La comunidad puede regular razonablemente el uso de tendederos mediante acuerdos válidamente adoptados y, sobre todo, a través de estatutos claros. Los tribunales suelen exigir que las limitaciones tengan una justificación razonable relacionada con la estética, la seguridad, la salubridad o la convivencia. Pero lo que no parece admisible, es prohibir tender ropa cuando el edificio carece de alternativas. Pero, en el fondo, el problema rara vez es la ropa. Lo que verdaderamente genera conflictos es la sensación de falta de respeto entre vecinos y por eso el tendedero sigue siendo uno de los termómetros de la vida comunitaria: un lugar donde el derecho, la convivencia y las pequeñas miserias humanas terminan colgando, literalmente, de la misma cuerda.