

Las actividades molestas en las comunidades de propietarios.

Entre las muchas situaciones a las que debe hacer frente el administrador de fincas en su trabajo diario se encuentra la **gestión de las quejas por molestias** en las comunidades de propietarios. En este artículo vamos a abordar qué puede hacer el administrador de fincas.

El soporte legal lo encontramos en el **artículo 7.2 de la L. P.H.** que regula la “acción de cesación”. **La prohibición lo es tanto para el propietario, incluyendo familiares y allegados que convivan con él, como para el ocupante por el título que sea, arrendatario, subarrendatario, usufructuario o mero poseedor incluso sin título, como el caso de los ocupas.** Esta prohibición incluye tanto a pisos como a locales. El caso más habitual es el de las actividades molestas derivadas del ejercicio de actividades en locales, generalmente de hostelería, pero las que más dificultades plantean suelen ser las que se producen en las viviendas, por la dificultad de prueba de su existencia y, sobre todo, de su alcance, ya que lo que es molesto para unos no lo es para otros.

La casuística puede ser de lo más variada, **ocupación de elementos comunes** por terrazas de bares, vehículos que se aparcen fuera de las parcelas de garaje o que rebasan los límites, vecinos con **Síndrome de Diógenes**, ocupación de elementos comunes con sillas de niños o bicicletas, molestias por tocar el piano, música y t.v. con **volumen alto**, taconeo sobre madera, frecuentes discusiones acaloradas, etc. .

Las **actividades prohibidas** se pueden generar tanto en un **piso o local**, que son las más frecuentes, como en el resto del inmueble, como es el caso de la ocupación de **espacios comunes**.

Para que la actividad la podamos encuadrar como molesta **debe haber una continuidad o permanencia**, no es suficiente que se trate de un hecho aislado.

El artículo 7.2 de la L.P.H. indica de una forma genérica qué actividades no están permitidas. En primer lugar “**las actividades prohibidas en los estatutos**”, se trata de actividades que no tienen que generar necesariamente una molestia o resultar insalubres, nocivas o peligrosas, pero que los estatutos las prohíben, el caso más frecuente es que se establezca que los pisos deben ser destinados a viviendas prohibiendo desarrollar en los mismos actividades profesionales, comerciales o industriales. Si se instala en un piso una guardería, una consulta médica o veterinaria, un despacho de administración de fincas, etc., y en los estatutos hay establecida una cláusula de este tipo, con acreditarlo sería suficiente para poder instar la acción de cesación, y la prueba no suele ser difícil pues tendrá que contar con una licencia de actividad y habrá publicidad. **En este caso no es preciso que la actividad, además de contravenir lo establecido en los Estatutos, resulte dañosa para la finca o contravenga lo dispuesto en las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas**, que son los otros supuestos que la norma de referencia contempla como susceptibles de amparar la actuación de la comunidad tendente a lograr el cese de la actividad, sino que se persigue la realización de una determinada

actividad y no la producción de un resultado, de ahí que el hecho de que el propietario u ocupante tenga autorización administrativa para el ejercicio de esa actividad no impide el ejercicio de la acción de cesación.

En un segundo grupo estarían *“las que resulten dañosas para la finca”*, que son todas **aquellas capaces de resultar perjudiciales ahora o en el futuro para el inmueble, desde un punto de vista objetivo y acreditado.**

En un tercer grupo están *“las que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”*. Existirán actividades molestas pese a que su titular goce de permisos administrativos de instalación y funcionamiento y, también, actividades no autorizadas pero que, sin embargo, no resulten molestas y son sólo sancionables por vía gubernativa.

El artículo 7.2 de la LPH establece los **pasos qué hay que dar**, indicando que **el requerimiento para el cese la actividad lo debe hacer el presidente**, no sirve el requerimiento efectuado por el administrador o por un vecino, siendo el requerimiento al infractor un requisito previo al ejercicio de la acción de cesación. **En ningún caso se habilita al administrador de fincas para hacerlo, por lo que si el requerimiento lo hace el administrador el infractor puede oponerse y se desestimará la demanda. Tampoco es válido que el presidente otorgue un poder a favor del administrador o de otra persona para que lo haga.**

Muchas veces las comunidades de propietarios se encuentran que estos asuntos se demoran porque el presidente no hace ni caso, en ocasiones alega que no quiere ir contra otro propietario o vecino con el que se cruza en la escalera y se niega a firmar el requerimiento. **No podemos confundir este caso de acción de cesación con el de reclamación a propietarios morosos** que se regula en el art. 21.1 de la LPH que sí faculta al administrador, si así lo acordase la junta, para reclamar la deuda por el proceso monitorio. Uno de los errores en estos casos es pensar que puede aplicarse este artículo por analogía.

Aunque esto ya no es una cuestión del administrador, **debemos señalar que si el Presidente y la Junta no actúan, el vecino afectado puede acudir a la vía judicial acreditando que la comunidad de propietarios no ha atendido su solicitud.**

El presidente puede hacer el **requerimiento a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes**, pero el presidente **puede negarse** a hacer el requerimiento, (porque considera que la actividad no es molesta, etc.), en este caso se **debería convocar una junta de comunidad para tratarlo**, pero esta junta no supe la que habrá que hacer para el caso de que tras el requerimiento el infractor persista en su actividad, es simplemente una junta para decidir si hay que practicar el requerimiento. Para la adopción de este acuerdo basta con **mayoría simple**, como establece el artículo 17.3 de la LPH. Es posible solicitar en la demanda que se decrete la cesación inmediata de la actividad prohibida, y se podrán adoptar las medidas cautelares precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación.

La LPH no establece la obligación de dirigir el requerimiento frente al propietario, pero es conveniente comunicarle la situación, pues el propietario puede poner freno a las molestias que genera el ocupante de su vivienda o local.

El **requerimiento** debe ser fehaciente, es decir, debe existir **constancia de que el mismo ha llegado al destinatario**, bien sea al propietario o al ocupante del piso o local, y en su caso se utilizaría el tablón de anuncios de la comunidad, aunque esta forma de comunicación siempre será subsidiaria, es decir, hay que poder acreditar que se ha intentado previamente la notificación y que el destinatario no la ha recogido, pues si no se hace así se infringiría la Ley de Protección de Datos.

El contenido del requerimiento también es importante, pues **no solo se debe requerir a quién realice las actividades para que cese en ellas, sino que debe fijarse un plazo**, ya que aunque la LPH no establece ningún plazo, es obvio que para entender desatendido el requerimiento debe haber transcurrido un plazo razonable, que dependerá de la actividad de que se trate en cada caso concreto, ya que no es lo mismo dejar de tocar el piano que insonorizar un bar o cambiar las tuberías de extracción de un restaurante.

En el requerimiento debe apercibirse al infractor de que en caso de no cesar la actividad se procederá al ejercicio de las acciones judiciales correspondientes, ya que así lo exige expresamente el párrafo segundo del apdo. 2 del art. 7 LPH.

El requerimiento se dirige a la persona del infractor y se le requiere para que cese en la actividad. **La LPH no exige que se tenga que requerir al propietario, sino al infractor o al que realice la actividad prohibida o molesta**, que como decíamos puede ser una persona distinta (arrendatario, usufructuario, precarista, etc.). **No obstante, es muy recomendable poner el hecho en su conocimiento**, pues en su mano está el poder solucionar el problema, echando al precarista o resolviendo el contrato de arrendamiento.

El requerimiento debe hacerse antes del acuerdo de la Junta para el ejercicio de la acción de cesación. Ya hemos comentado cuáles son los pasos, **primero requerimiento y luego acuerdo en junta para demandar si no es atendido el mismo**.

El procedimiento que corresponde es del **juicio ordinario** y los dos documentos imprescindibles para el ejercicio de esta acción de cesación son la acreditación del **requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios** que faculta al presidente para el ejercicio de la acción de cesación.

El requerimiento debe dirigirse al infractor, pero la demanda debe dirigirse contra el propietario, y en el supuesto de que el propietario no sea el infractor, contra el ocupante de la vivienda o local en el que se desarrolla la actividad.

Hay que tener en cuenta que la comunidad de propietarios es ajena a la relación contractual que pueda haber entre el **ocupante que genera la molestia y el propietario**, por lo que en el caso de ser distintas personas habrá que demandar a ambos, ya que **habrá que ver en cada caso quién es el responsable de adoptar las medidas correctoras** que sean necesarias para evitar las molestias, si al arrendador o el arrendatario, esto es, cuando no está prohibida la actividad pero genera molestias. **La vía civil no es la única posible para erradicar las inmisiones acústicas, pudiendo utilizar la vía administrativa que se activa con una denuncia ante el Ayuntamiento** iniciando éste un procedimiento de inspección y en función de lo que comprueben exigirán al titular de la actividad que adopte las medidas correctoras que sean necesarias, y pueden adoptar las medidas disciplinarias o sancionadoras que prevea la normativa, como son la imposición de multas económicas o la clausura

de las instalaciones, el precintado temporal o definitivo de equipos y máquinas o la prohibición del desarrollo de actividades, etc..

Hay que tener en cuenta que la mayor parte de los municipios cuentan con sus propias Ordenanzas medioambientales y de contaminación acústica.

La denuncia, a formular ante el Ayuntamiento, deberá incluir la identidad de la persona o personas que las presentan y el relato de los hechos que se ponen en conocimiento de la Administración, fecha de comisión de la infracción, identificación de los presuntos responsables, lugar y fecha de la solicitud, firma del solicitante, órgano administrativo al que se dirige, etc.. **Si una vez presentadas reiteradas denuncias el Ayuntamiento no actúa frente al infractor, habría que acudir a la vía contencioso-administrativa contra la propia Administración, ante su pasividad.**

En relación con la prueba, en general, en ocasiones se estima la demanda de cesación sin contar con una medición de ruidos, pues hay otras **pruebas que puedan demostrar suficientemente la molestia**, como son los vecinos – testigos, las actas de las juntas de la comunidad en las que se ha tratado reiteradamente esta queja, las denuncias ante la policía municipal y la testifical de los agentes actuantes, y la documental sobre su intervención, etc., ya que la medición no siempre se puede conseguir, por ejemplo cuando se trata de ruidos por el arrastre de muebles, música alta pero no en una hora concreta para poder tener al técnico esperando para hacer la medición, cuando se trata de voces en tono elevado, etc. . En todos los casos hay que probar que se producen con reiteración en la vivienda, y pueden ser durante el día o durante el descanso nocturno, en diferentes fechas y durante varias horas seguidas.

Lo expuesto es la teoría jurídica, pero lo ideal sería que los vecinos respetaran unas mínimas normas de civismo y facilitaran la convivencia.