

## Actividades molestas

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 1 de febrero de 2017, miércoles.

---

Son muchas las comunidades donde se plantea el problema de propietario o inquilinos que de forma continuada ocasionan molestias al resto de copropietarios, perturbando la habitabilidad.

El artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que “al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas por los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”.

Regula el procedimiento a seguir por las comunidades de propietarios en defensa de sus derechos y de los propios copropietarios, pero es necesario interpretar este artículo de forma restrictiva, ya que puede llevar aparejado la privación de uso de la propiedad por término de tres años, o la resolución del contrato de arrendamiento.

El requisito previo antes de llevar el asunto al orden del día de una junta de propietarios, es el requerimiento fehaciente a quien realiza la actividad prohibida, molesta, insalubre, peligrosa o ilícita.

La mayoría de la jurisprudencia afirman que se establece un orden temporal para la concurrencia, y deberá hacerse en primer lugar el requerimiento y, tan solo en el caso de que no fuera atendido en el plazo indicado en el requerimiento y tras constatarse la persistencia en

## Actividades molestas

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. Administrador de Fincas del Grupo Escosa. 1 de febrero de 2017, miércoles.

---

la actividad, deberá adoptarse el acuerdo de la junta de propietarios, previamente a la presentación de la demanda.

La Ley de Propiedad Horizontal no establece que el apercibimiento sea de forma fehaciente, pero es aconsejable cuando se tiene visos de un proceso judicial. Tampoco requiere de forma clara que deba hacer el requerimiento a quien causa las molestias y tampoco consta un plazo para el cese de la actividad, sin embargo se deduce cuando expone "si el infractor persistiera en la conducta" por lo que debe de requerirse a quien la ejerce, aunque sea el arrendatario de la vivienda o local, y al titular de la propiedad por si se adopta la medida de iniciar un procedimiento judicial.

El requerimiento deberá realizarlo el presidente a iniciativa propia como representante legal de la comunidad o a petición de cualquier propietario, y si transcurrido el tiempo prudencial se persiste en la conducta, la junta de propietarios podrá adoptar el acuerdo por mayoría simple de entablar la acción de cesación a través del correspondiente proceso judicial.

En la demanda, puede solicitarse medidas cautelares para que se decrete la cesación inmediata de la actividad prohibida, mediante la acreditación suficiente, y si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados en la comunidad.