

Con mucha frecuencia se nos presentan problemas de propietarios o inquilinos de viviendas y locales que de forma asidua causan molestias al resto de vecinos, perturbando la habitabilidad.

El Artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal regula el procedimiento que pueden utilizar las comunidades de propietarios en defensa de los intereses y derechos de los copropietarios, además de establecer la posible sanción consistente en la privación del uso de la vivienda o local por término de tres años, y en su caso, la resolución del contrato por parte del arrendador, y así se viene pronunciando la jurisprudencia, especial Sentencias del Tribunal Supremo.

Para llegar a conclusiones, se tiene que llevar un trámite previo que consiste en aplicar el expresado artículo, requiriendo a quien realice la actividad prohibida, molestas, insalubres, peligrosa o ilícita, el cese inmediato de la misma, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes. La Ley no establece que se deba requerir de forma fehaciente, aunque es aconsejable hacer así, sobre todo cuando tiene visos de terminar en el juzgado.

çTampoco dispone de forma clara este artículo si hay que requerir a quien causa las molestias, arrendatario de la vivienda o local, o si debe de hacerse al propietario, sin embargo se deduce cuando dice "si el infractor persistiera en la conducta" por lo que se entiende que es a quien molesta, aunque algunas veces es difícil conocer su datos si es inquilino. Desde luego es aconsejable para el caso de estar la vivienda o local arrendado, requerir al propietario e inquilino, ya que el propietario puede verse inmerso en un procedimiento judicial.

Tampoco dispone que plazo debe de conceder la comunidad para el cese de las molestias, aunque debe de entenderse que será el tiempo suficiente para resolver la situación. Y es mi criterio personal que con 30 días es más que suficiente.

Lo que sí dispone la Ley que el requerimiento lo debe de hacer el presidente como representante legal de la comunidad a iniciativa propia o a requerimiento de los propietarios.

Si el infractor persiste en su conducta, el presidente previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá establecer contra el infractor la acción de cesación que se sustanciara en juicio ordinario, que presentada la demanda, acompañada de la acreditación de requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo de la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad, para que se decrete la cesación inmediata de la actividad prohibida, para ello será necesario que se acrediten suficientes indicios de la actividad y sus perjuicios, con la aportación de pruebas que justifiquen de forma clara la infracción, una de ellas podría ser la denuncia periódica a la Policía.

En la demanda se puede solicitar una indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, que deben de ser cuantificados en consecuencia de la actividad desarrollada.

'Actividades prohibidas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas'

Escrito por BLOG. Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de fincas de Grupo Escosa. 12-1-2020
