



Civil

Vecinos molestos



Manuel Hernández García • Socio Director del Bufete Hernández-Vilches & Asociados

En breve

¿Quién no tiene un vecino más o menos molesto? Realmente, vivir en comunidad supone estar expuesto a que en la convivencia vecinal surjan actividades molestas. Dependiendo de su gravedad es factible solicitar su cesación por la vía del Derecho. Y ello es así porque al igual que ocurre en otras situaciones de copropiedad, existen una serie de limitaciones, o límites recíprocos, impuestos a cada propietario a la hora de ejercitar las facultades de uso y disfrute de los elementos privativos y de los elementos comunes. Se trata de los finos límites entre las relaciones vecinales y el abuso del derecho. Aclaremos conceptos para tener claro si nos encontramos ante una situación en la que se pueda pedir el cese de la actividad molesta o no.

1 ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA NORMA

Es la vigente LPH la norma reguladora, y como más adelante analizaremos, es la norma delimitadora de las actividades vecinales contrarias a derecho, es por ello que merece un estudio en detalle en lo referente a la **aplicación subjetiva y objetiva del precepto, así como su delimitación de las actividades no permitidas.**

A. Elementos Subjetivos

El sujeto infractor que realiza la actividad prohibida puede ser tanto el **titular** como **cualquier ocupante del piso o local**, dado que no cabe que un ocupante en virtud de un título diferente pueda tener facultades que no tendría el propietario, si ocupara de forma material el inmueble. Es por ello que es posible que la actividad sea realizada por el titular que habita la vivienda o utiliza el local, o por cual-

quiera de las personas que conviven con él, generalmente de su **familia**, y que no ocupan la vivienda por un título distinto del que habilita al propietario. En los supuestos de local de negocios se podría hablar incluso de la actividad realizada por el socio o trabajador asalariado del titular. De tal manera que en síntesis, de la actual redacción del precepto, cabe hablar de cualquier infractor, sea o no titular, sea ocupante en virtud de una relación familiar o contractual con el propietario.

B. Elemento Objetivo

El precepto prohíbe al propietario u ocupante de un piso o local realizar una serie de actividades tanto en el elemento privativo como en el resto del inmueble, es decir, en los elementos comunes. Es por ello que **el lugar en donde debe desarrollarse la actividad prohibida, a los efectos de la imposición de la correspondiente sanción, puede ser cual-**

quiera de los elementos privativos (piso, local de negocio, garaje, trastero...) o bien en cualquiera de los elementos comunes, ya lo sean por naturaleza o por destino. Por lo tanto, el único límite físico será la realización de la actividad fuera del inmueble, en la calle o en la acera.

2 ACTIVIDADES NO PERMITIDAS

2.1. Actividades prohibidas en los Estatutos y en las Normas de Régimen Interno

*“Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble **actividades prohibidas en los estatutos (...)**”.*

Así, el artículo 5 de la LPH permite que las comunidades de propietarios, en sus estatutos, establezcan reglas relativas al “uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios...”. Por tanto, al amparo de tal facultad, algunos estatutos limitan o prohíben el tipo de actividades que se pueden desarrollar en el interior de los elementos privativos o bien determinan el modo en que han de utilizarse los elementos comunes.

Cabe por tanto, en base a lo mencionado anteriormente, en donde podemos posicionar los límites de la autonomía de la voluntad de la comunidad de propietarios, dado que una vez hemos concluido en el requisito de la constancia expresa de la prohibición en los estatutos, hay que predicar **la validez de cualquier tipo de limitación o prohibición que el promotor o propietario único inicial, o bien la Junta por unanimidad, tenga a bien establecer, o que por ende, tenga a bien autorizar.**

De la **Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 1997** podemos deducir que aún con la máxima del derecho de pro-

Sumario

1. Ámbito de aplicación de la norma

A. Elementos subjetivos

B. Elemento objetivo

2. Actividades no permitidas

2.1. Actividades prohibidas en los Estatutos y en las Normas de Régimen Interno

2.2. Actividades Dañosas para la finca

2.3. Actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosa o ilícitas

Modelos

>>> **La mera prohibición de destinar las viviendas a oficinas se considera generalmente válida aun cuando se puede entender que pueda entrar en colisión como el principio de libre empresa** <<<

iedad como función social, el mismo se ve limitado en lo que se refiere a los pactos estatutarios por el artículo 1.255 del Código Civil, al considerarse **ilícitos aquellos pactos restrictivos que no sirvan a un interés legítimo, digno de protección, sino al mero capricho o a la mera arbitrariedad**, o bien que se inspiren en principios discriminatorios, como aquellos que impidiesen la utilización del inmueble (tanto la adquisición como el arrendamiento) por parte de personas pertenecientes a determinadas razas, orientaciones sexuales, o con determinadas circunstancias familiares. Asimismo serán nulas las limitaciones de aquellas facultades que, de alguna manera, afecten al contenido esencial del derecho de propiedad, e implique anulación del *ius utendi* o *ius disponendi*.

Sin embargo por el contrario, **serían prohibiciones válidas aque-**

llas que, de alguna manera, sean determinación o especificación de algunas de las prohibiciones genéricas, contenidas en el tenor del artículo 7.2 párrafo primero, al implicar algún tipo de molestia o peligro de daño a la comunidad. Así las dirigidas a limitar el número excesivo de personas que pueden habitar un inmueble, la celebración de fiestas o bailes en condiciones que exceden de la normal tolerabilidad, la excesiva tenencia de animales, entre otros. Así como, **la mera prohibición de destinar las viviendas a oficinas se considera generalmente válida** (SAP de Madrid, de 23 de enero de 1993), **aún cuando se puede entender que pueda entrar en colisión como el principio de libre empresa.**

Especial referencia cabe hacer de las **normas de régimen interior** en consonancia con el precepto de análisis. Más concreta-

>>> LEGISLACIÓN IMPORTANTE 

- La **Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos en su artículo 27**: Incumplimiento de obligaciones: “1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil. 2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:... e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas” (la redacción de esta norma coincide sobremanera con la nueva redacción del artículo 7.2 de la LPH).
- Es también de aplicación la **Ley del Ruido, 37/2003, de 17 de noviembre**, que en su artículo 2º.2.a) dispone que “las actividades domésticas o los comportamientos de los vecinos, cuando la contaminación acústica producida por aquéllos se mantenga dentro de los límites tolerables de conformidad con las ordenanzas municipales y los usos locales”.
- Sin embargo es la **Ley de Propiedad Horizontal** (Ley 49/1960, modificada por la Ley 8/1999 y por la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000) la que regula con más detalle lo que podemos definir como actividades molestas y establece para ello una sanción y procedimiento ad hoc. La Ley de Propiedad Horizontal pretende poner coto a tales actividades vecinales, y para ello la propia Exposición de Motivos de la citada norma viene a decir que “*íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones vecinales, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica*”.

mente, nos preguntamos si es posible que las sanciones y medidas previstas en el artículo 7.2 procedan en el caso de incumplimiento de las prohibiciones o limitaciones de uso establecidas no en el estatuto, sino en las reglamentaciones.

En principio hay que afirmar que **una limitación de uso o destino que afecte a elementos privados no puede ser acordada en reglamentaciones**. Ello porque se trata de acuerdos restrictivos de los derechos dominicales de los propietarios y deben por tanto adoptarse por unanimidad, en los estatutos o en una modificación de los mismos.

Ahora bien, en relación a los *elementos comunes*, la cosa cambia. A fin de organizar y racionalizar la utilización de elementos y servicios comunes, **es posible que las reglamentaciones afecten o se refieran a las facultades de uso sobre los mismos**. Ello porque el uso que cada comunero haga de estos elementos o servicios debe ser respetuoso con las facultades de utilización que conforman, asimismo, el derecho de los demás. Y es que precisamente, el contenido usual de estos reglamentos es el de regular el uso de elementos comunes, como por ejemplo, **establecer el horario de la piscina de la comunidad, o prohibir el depósito de bicicletas en el portal**.

2.2. Actividades dañosas para la finca

“Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades (...), que resulten dañosas para la finca (...)”.

Por la realización de actividades dañosa para la finca debemos entender aquellas que causan daños materiales o que entrañan perjuicio económico para la finca. De este modo se distinguen éstas de otras actividades también recogidas en el artículo 7.2.

El hecho de que la realización de actividades dañosa sea causa para la imposición de la sanción prevista en el artículo 7.2 de la LPH no es sino corolario de los deberes generales, recogidos en el artículo 9.1, a), b) y g) de respetar los instalaciones generales y elementos comunes, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando que se causen daños,

>>> **No cabría plantearnos como una acción dañosa al inmueble la alteración o supresión de elementos comunes sin autorización de la Junta, pues el término actividad entiendo que exige una persistencia en el comportamiento** <<<

>>> EL PROCEDIMIENTO ADECUADO EN VÍA CIVIL PARA ENTABLAR ACCIÓN DE CESACIÓN ES EL ORDINARIO: ARTÍCULO 7.2 LEY 49/1960

La **Ley 49/60 de Propiedad Horizontal** en su nuevo artículo 7.2 viene a establecer 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 en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.*

El Presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualesquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el Juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar, asimismo, cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

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 a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento”.

mantener en buen estado el piso o local, a fin de no perjudicar a la comunidad y de observar la diligencia debida en el uso del inmueble. La causación de daños, sin lugar a duda, da acción a la comunidad para exigir la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

No cabría por tanto plantearnos como una acción dañosa al inmueble la alteración o supresión de elementos comunes sin autorización de la Junta, pues el término actividad entiendo que exige una persistencia en el comportamiento.

Como hemos visto anteriormente, en aquellos casos en los que sea un arrendatario el que haya causado los daños en el inmueble, solo se recoge como causa de resolución de forma expresa, *la causación dolosa de daños.*

2.3. Actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosa o ilícitas

“Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades (...) que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”.

Es por ello que, dichos términos, a excepción de la referencia a ilícitas, se adaptan a los empleados por el **Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosa de 2414/1961, de 30 de noviembre**. De tal manera que la reforma considera no permitida la realización de actividades que contravengan las disposiciones generales que regulan este tipo de actividades. Cabe por ello afirmar que, en la actualidad, en la medida en que la actividad peligrosa, insalubre,

>>> **Han sido consideradas como actividades incómodas o molestas, siempre dependiendo de las circunstancias, el hospedaje, música y ruidos a altas horas, hornos, vapores u olores, escándalos, la excesiva y constante afluencia de personas a un establecimiento docente u oficina, o la tenencia de determinados animales** <<<

>>> SENTENCIAS A FAVOR DEL VECINO O PROPIETARIO “MOLESTO”

- La acción ha prescrito porque ha transcurrido más de un año desde el cierre de la fábrica hasta la presentación de la demanda. Al dejar de trabajar el molino y no funcionar las máquinas, se entiende que dejaron de producir las supuestas molestias y ruidos. La actividad de la tienda dedicada a la venta al por menor de artículos de caza, pesca, flores, pajarerías; en modo alguno podía verse perjudicada por la actividad del molino contiguo a él; puesto que es muy difícil que con una limpieza y cuidados normales del negocio, puedan existir roedores en una cantidad susceptible de causar los daños. Además los informes de los organismos administrativos competentes no demuestran la existencia de dichos animales. **Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba de 19 de enero de 2006 (19/01/2006) Favorable a: DEMANDADO. Base de datos Inmueble.**
- En el caso concreto se alega la existencia de olores insoportables derivados de la cocción de pizzas y se presenta el testimonio de varios integrantes de la comunidad y de un médico que acuda alguna vez a visitar pacientes en el edificio, que resultarían provocados por la salida existente en la pequeña entrada del local de negocio y que da a la calle. No consta sanción o comprobación por la autoridad administrativa de tales olores, ni siquiera a instancias de la comunidad, que los ha denunciado, de lo cual cabe colegir que, por el momento, no se aprecia ninguna infracción a normas administrativas que regulen la actividad. Atendida la existencia de la autorización administrativa, y el hecho de que un horno de cocción de pizzas en principio no tiene porqué suponer una actividad considerada como molesta, y en este sentido como indica un testigo es de molestia muy baja entre 0 y 2 en la normativa administrativa, se nota en falta una prueba más concluyente que la manifestación de testigos miembros de la comunidad, sobre la relevancia del olor, en su intensidad y duración temporal, así como de las circunstancias que lo provocan, complicada con la posible interferencia de olores derivados del otro establecimiento de comidas preparadas, que algún testigo dice no saber distinguir con claridad, y algún otro en atención a la hora del día. En consecuencia, con la prueba practicada no consta acreditada ninguna infracción a la normativa administrativa que regule la materia, o que los olores sean de la suficiente intensidad y continuados en el tiempo, para ser considerado una actividad incómoda, conforme a la doctrina jurisprudencial antes señalada, y ratifica la argumentación contenida en la sentencia de instancia. **Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de 11 de marzo de 2005 Favorable a: SOCIEDAD. Base de datos Inmueble**



>>> SENTENCIAS A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

- Son evidentes las denuncias de la Comunidad de Propietarios respecto de los perjuicios y molestias que produce la actividad denominada molesta llevada a cabo por la demandada, lo que es corroborado por los informes obrantes en autos, emitidos por la Patrulla Verde de la Policía Local de León y por los Guardias Civiles. Informes que ponen de manifiesto la estancia de dos perros cachorros pastor alemán en el patio interior de la vivienda de la demandada, cuyos excrementos provocan malos olores que impiden abrir las ventanas de las viviendas mas colindantes, así como los constantes ruidos provocados por los ladridos de los animales, lo que constituye una actividad prohibida que debe cesar. **Sentencia de la AUDIENCIA PROVINCIAL DE LEON de 11 de enero de 2007 Favorable a: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**
- Este Tribunal da por reproducida la fundamentación jurídica de la sentencia dictada en la instancia por cuanto efectuaba pronunciamientos que se ajustan a nuestro ordenamiento jurídico, como era la mención del art. 2.7 LPH en que se sustenta la acción ejercitada, la mención expresa de los arts. 35 en relación con el 27 LAU que permite al propietario resolver el contrato arrendaticio cuando se desarrollen en el local actividades molestas o ilícitas, estudio en profundidad, en el ámbito legislativo del ruido, como inmisión nociva, con mención, entre otras, la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, mención específica, que efectivamente hacía, a la Ordenanza del Ayuntamiento de Torrejón aprobada el 10 de febrero de 1994 que tendría aplicación preferente al supuesto sometido a la consideración del juzgado y a la de este Tribunal, desde el Decreto 78/1999, cita expresa de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, el Tribunal Constitucional sobre la materia que vienen a reconducir el problema que se estudia al ámbito de los derechos fundamentales y libertades públicas, examen de la prueba practicada y conclusión en el sentido de que en el local se estaban efectuando actividades ilícitas, con ruido excesivo, que afectaba a la comunidad toda de propietarios. **Sentencia de la AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID de 18 de marzo de 2005 Favorable a: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

>>> **ESQUEMA: ACCIÓN DE ACTIVIDADES MOLESTAS E INSALUBRES Y DE PRIVACIÓN DE VIVIENDA**

A) Fundamentación jurídica: art. 7 Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1999 y por la Disposición Final 1ª de la LEC.

B) Requisitos:

1. El desarrollo de actividades molestas o insalubres o prohibidas en los Estatutos.
2. Requerimiento de cesación al infractor.
3. Autorización de la Junta de Propietarios para que el Presidente pueda interponer contra el copropietario infractor acción de cesación.

C) Legitimación:

1. Legitimación activa: la Comunidad de Propietarios, representada por su Presidente.
2. Legitimación pasiva: el copropietario infractor.

D) Plazo de ejercicio: 15 años, ex. art. 1.964 CC.

E) Procedimiento: juicio ordinario con las especialidades que recoge el art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

nociva o incómoda se adecue a tal normativa no es posible exigir la cesación de la misma al amparo del artículo 7.2 LPH, ello salvo, evidentemente y bajo mi criterio de cierto margen a la autoridad judicial para que determine o no la procedencia de la sanción en función de las circunstancias particulares del caso y en función del efectivo trastorno de la convivencia en la comunidad que la actividad esté originando.

Actividades Molestas. Tales actividades suelen constituir verdaderas inmisiones, es decir, actos ejercidos por un titular dentro de su esfera dominical, que proyectan sus consecuencias en la propiedad ajena, causando molestias e impidiendo el adecuado uso y disfrute de la propiedad ajena. El **Reglamento**, en su **artículo 3** las define como aquéllas que *“constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que*

produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen”. Por tanto, son fundamentalmente tres los sentidos que pueden ser afectados: vista, olfato y oído. Así han sido consideradas como actividades incómodas o molestas, siempre dependiendo de las circunstancias, el hospedaje, música y ruidos a altas horas, hornos, vapores u olores, escándalos, la excesiva y constante afluencia de personas a un establecimiento docente u oficina, o la tenencia de determinados animales.

Actividades peligrosas. Son las que entrañan un riesgo superior a aquel que normalmente se asume, para satisfacer necesidades de los propietarios u ocupantes, en la mayoría de los inmuebles. El Reglamento las define como *“las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos suscepti-*

bles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes”. Al igual que el resto de actividades, hay que estar en el caso concreto y al momento preciso, pues como afirma FUENES LOJO, no se pueden determinar a priori qué actividades son peligrosas porque la técnica avanza y lo que hoy es peligroso mañana no lo es.

Actividades nocivas. Según el Reglamento son las que dan lugar a desprendimiento o evacuación de productos que *“puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola”*.

Actividades insalubres. Son aquellas cuyas consecuencias pueden producir daños o tener repercusiones más o menos graves en la salud de los vecinos u ocupantes. Así, por ejemplo, la falta de cui-



>>> **Propietario de un piso que tenía como actividad mercantil la prostitución: siendo su defensa principal el significar que no se estaba ante un acto inmoral, puesto que se estaba ejerciendo la que llaman la actividad más antigua del mundo, el Juez sentenció en contra y ordenó la cesación de tal actividad al considerarse ilícita, sin tener que entrar a valorar si es o era inmoral** <<<

dado y limpieza debida del elemento privativo, que determina que el mismo se halle en condiciones antihigiénicas, la cría o tenencia de determinados insectos o animales, o aparatos que emitan radiaciones.

Actividades ilícitas. El legislador no ha concretado reglamentariamente la definición de tales actividades, he incluso en la nueva redacción se ha pasado de actividades inmorales a actividades ilícitas, pretendiendo por tanto objetivar la prohibición, perdiendo por tanto parte de su contenido ideológico, ya que la percepción de la inmoralidad dependía, en gran medi-

da, de la concepciones que al respecto tuviera la comunidad en primer lugar y, finalmente, la autoridad judicial. Véase el caso, por ejemplo de **un propietario de un piso que tenía como actividad mercantil la prostitución de las llamadas señoritas de compañía, pues bien, siendo su defensa principal el significar que no se estaba ante un acto inmoral, puesto que se estaba ejerciendo la que llaman la actividad más antigua del mundo, el juez sentenció en contra y ordenó la cesación de tal actividad al considerarse ilícita, sin tener que entrar a valorar si es o era inmoral.**

La actividad ilícita será aquella que está prohibida por la Ley, ya sea esta penal, administrativa o civil como, por ejemplo, las expresamente tipificadas en el Código Penal, o aquellas actividades que desde el punto de vista civil, sean actos o contratos con objeto o causa ilícita.

Ahora bien, la actividad ilícita o su preparación debe realizarse en el inmueble. No cabe entender, que el destino a vivienda habitual de un piso, por parte de un titular que fuera del inmueble realiza actividades ilícitas, pueda dar lugar a la aplicación del artículo 7.2 de la LPH. ■

>>> **DEMANDA DE CESACIÓN DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS, PELIGROSAS O ILÍCITAS****AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE.....**

DON....., procurador de los Tribunales y de Don/Doña....., cuya representación acredito con copia de poder que presento como documento número 1, actuando bajo la dirección técnica del letrado Don/Doña....., ante el Juzgado comparezco y como más procedente sea en Derecho,

DIGO:

Por medio del presente formulo demanda de juicio ordinario por realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, contra Don/Doña....., en base a los siguientes,

HECHOS

PRIMERO. Mi representado es propietario de la vivienda situada en la calle....., de la localidad.....

SEGUNDO: El demandado ocupa la referida finca en calidad de (arrendatario o propietario), en virtud de contrato suscrito con mi mandante con fecha....., por un importe mensual de.....€ y por un plazo de..... años.

TERCERO. Al poco tiempo de la formalización del contrato de arrendamiento, concretamente en el mes de....., el demandado dedicó dicha vivienda a la actividad de....., actividad que anunció en prensa local y mediante folletos que repartió por la vecindad.

CUARTO. La mencionada actividad y el constante trasiego de personas interesadas en la misma, produce las naturales molestias alterando la convivencia de los vecinos con los ruidos y malos olores que produce el desarrollo de dicha actividad....., así como con la constante entrada y salida, incluso en horas intempestivas, de personas que acuden a dicha vivienda.

QUINTO. Ante la situación de permanente molestia se han presentado numerosas denuncias por los vecinos, habiendo sido requeridos, tanto mi mandante como el demandado, por la comunidad para el cese de la actividad.

SEXTO. El demandado, pese al requerimiento efectuado por la comunidad y por mi representado, continúa con su actividad.

SÉPTIMO. Se fija la cuantía de la presente demanda, calculada conforme dispone el artículo 251.3ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la cantidad de..... euros.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS Y MEDIOS APORTADOS

Documento nº 1: Poder para pleitos.

Documento nº 2: Título de propiedad.

Documento nº 3: Contrato de arrendamiento.

>>> **Demanda de cesación de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas**

Documento nº 4: Diario.....

Documento nº 5: Folleto de propaganda.

Documento nº 6: Certificado de la Junta de fecha....

Documento nº 7: Certificado de la Policía Local.

Documento nº 8: Certificación catastral.

VALORACIONES SOBRE DOCUMENTOS Y MEDIOS ANTERIORES

Documento nº 1: Copia de escritura por la que el actor otorga poder general para pleitos en favor del procurador firmante de la demanda.

Documento nº 2: Este documento acredita lo alegado en el hecho primero.

Documento nº 3: El contrato que se inserta en este documento acredita la relación existente entre demandante y demandado, renta, fecha del arrendamiento,..... y, en definitiva lo relatado en el hecho segundo.

Documento nº 4: En el ejemplar del Diario....., en su página... se puede observar el anuncio de la actividad a que se dedica el demandado y vivienda utilizada para ello, conforme se indica en el hecho tercero.

Documento nº 5: Igualmente se acredita con este folleto lo manifestado en el hecho tercero, sobre la actividad del demandado.

Documento nº 6: La Junta que se inserta en este certificado, acredita lo alegado en el hecho quinto, en cuanto al requerimiento efectuado a esta parte y al demandado.

Documento nº 7: Por medio del certificado expedido por la Policía Local..... se acredita lo expuesto en el hecho quinto, respecto a denuncias formuladas por los vecinos.

Documento nº 8: Se acredita con este documento el valor catastral de la vivienda objeto de autos, con el fin de determinar la cuantía, conforme se indica en el hecho séptimo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO JURÍDICO-PROCESALES

I. CAPACIDAD PROCESAL Y REPRESENTACIÓN. Mi mandante, así como el demandado, son mayores de edad, en pleno disfrute de sus derechos civiles por lo que, conforme disponen los artículos 6.1.1º y 7.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tienen capacidad, por sí, para ser parte en este proceso y para comparecer en juicio.

II. POSTULACIÓN Y DEFENSA. El actor se encuentra representado por procurador habilitado para actuar en la demarcación de este Partido Judicial, representación que ha quedado acreditada con poder general para pleitos acompañado como documento nº 1 de la demanda, siendo redactada y firmada la misma por abogado ejerciente colegiado identificado en el encabezamiento de la presente, todo ello conforme disponen los artículos 23 y 31 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

III. LEGITIMACIÓN. Corresponde la legitimación activa al demandante en su condición de arrendador de la vivienda y la pasiva al demandado, como arrendatario y causante de los daños, de conformidad a lo establecido en el artículo 10 de la citada Ley Procesal.

IV. JURISDICCIÓN. Conforme dispone el artículo 9.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial EDL1985/8754, los Tribunales y Juzgados del orden civil conocerán, además de las materias que le son propias, de todas aquellas que no le estén atribuidas a otro orden jurisdiccional.

V. COMPETENCIA OBJETIVA. Corresponde a los Juzgados de Primera Instancia el conocimiento, en primera instancia, de todos los asuntos civiles que por disposición legal expresa no se hallen atribuidos a otros Tribunales, según disponen los artículos 85.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 45 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VI. COMPETENCIA TERRITORIAL. Es competente el Tribunal donde radica la finca, al tratar el juicio sobre materia de arrendamiento de inmuebles, según dispone el artículo 52.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VII. PROCEDIMIENTO. La acción que se ejercita en el presente procedimiento sobre realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, debe decidirse por los trámites del juicio ordinario, con independencia de su cuantía, conforme establece el artículo 249.1.6º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

JURÍDICO-MATERIALES

VIII. Establece el artículo 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que *"Serán calificadas como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen."*

IX. Establece el artículo 27.2 e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos: *"2.Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:*

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas".

La actividad que realiza el demandado en la vivienda arrendada está causando graves trastornos por molestia, insalubre, nociva e incluso hasta peligrosa, dada que....., por lo que habiendo sido requerido el arrendatario para el cese en dicha actividad, haciendo caso omiso, procede la resolución del contrato de arrendamiento que vincula a demandante y demandado.

Las costas han de imponerse a la demandada en virtud del principio objetivo de vencimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 394 de Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto,

>>> **Demanda de cesación de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas**

SUPLICO AL JUZGADO: Tenga por presentado este escrito con los documentos acompañados y copias simples, lo admita, teniéndome por personado y parte en la representación acreditada de Don/Doña y, por formulada demanda sobre realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, acordando que se sustancie por los trámites del juicio ordinario y, en su día, previa la pertinente tramitación, dicte sentencia por la que, estimando íntegramente la demanda :

Primero. Declare que la actividad que realiza el demandado Don/Doña....., descrita en la demanda es molesta, insalubre, nociva y peligrosa y, en consecuencia, acuerde la resolución del contrato de arrendamiento de fecha..... de..... de....., que vincula al referido demandado con el actor.

Segundo. Se impongan las costas al demandado.

Es justicia que pido en....., a..... de..... de.....

PRIMER OTROSÍ DIGO: Que, necesitando para otros asuntos la copia de la escritura de mandato, intereso su desglose y devolución.

SUPLICO AL JUZGADO: Acuerde en consecuencia, conforme a lo solicitado.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que esta parte manifiesta su voluntad expresa de cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos para la validez de los actos procesales y si por cualquier circunstancia esta representación hubiera incurrido en algún defecto, ofrece desde este momento su subsanación de forma inmediata y a requerimiento del mismo, todo ello a los efectos prevenidos en el artículo 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SUPLICO AL JUZGADO: Que tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legalmente oportunos.

Es justicia que reitero en....., a..... de..... de.....

Firma del abogado

Firma del procurador

>>> **CONTESTACIÓN OPONIÉNDOSE A LA ACCIÓN DE CESACIÓN DE ACTIVIDADES PROHIBIDAS****AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°.....**

DON, Procurador de los Tribunales y Don....., en cuyo nombre actúa, según representación que acredito por escritura de poder que se acompaña, con el ruego que sea devuelto el original tras tomar suficiente testimonio en Autos, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho **DIGO**:

Que mediante el presente escrito, formulo **ESCRITO DE OPOSICION A LA DEMANDA** contra mi representado:

HECHOS

PRIMERO. Se alega la excepción de falta de personalidad en el actor por no estar debidamente acreditada la representación en la que reclama al no acompañarse documento alguno que acredite que el demandante sea representante legal de la Comunidad.

Por la misma causa se alega la insuficiencia del Poder conferido al Procurador.

SEGUNDO. No son ciertos los hechos alegados por el actor en cuanto que la actividad de taller de confección se realiza de forma esporádica sin sobrepasar los límites sonoros establecidos por la legislación vigente.

TERCERO.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia. Corresponde al Juzgado de 1ª Instancia de que por turno de reparto corresponda, a tenor de lo establecido en el art. 52.8 de la LEC.

II. Procedimiento. Art. 249.1.8º de la LEC, en cuanto a la tramitación por el cauce del juicio ordinario.

III. Art. 6 de la LEC, en cuanto a la capacidad de las partes

IV. Art. 394.1 LEC en cuanto a las costas serán impuestas al demandante, al ser rechazadas totalmente sus pretensiones.

En su virtud,

SUPlico AL JUZGADO que teniendo por presentado este escrito con los documentos y copias acompañados, con la devolución de la escritura de poderes según se interesa en el encabezamiento de este escrito, se sirva admitirlo y tener por contestada la demanda, y previos los trámites legales pertinentes se sirva dictar sentencia en la que estimando las excepciones propuestas, no se de lugar a la demanda, absolviendo a ésta parte de los pedimentos de la misma, e imponiendo a la demandante las costas del procedimiento.

En, a ... de ... de 200...

Fdo.Letrado
Nº Colegiado

Fdo. Procurador de los Tribunales
Nº Colegiado

>>> SOLICITUD DE PRIVACIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA

AL JUZGADO

DON, Procurador de los Tribunales y Don....., Presidente de la Comunidad de Propietarios de la calle, de, en cuyo nombre actúa, según representación que acredito por escritura de poder que se acompaña, con el ruego que sea devuelto el original tras tomar suficiente testimonio en Autos, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho **DIGO**:

Que por medio del presente escrito interpongo **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO** en ejercicio de la acción de cesación en el desarrollo de actividades incómodas y molestas y en solicitud de privación del derecho de uso de la vivienda durante el periodo de tres años, contra D., con domicilio en, teléfono....., (otros datos para la identificación y localización del demandado), con base en los siguientes fundamentos fácticos y jurídicos. Mi mandante, Don....., Presidente de la Comunidad de Propietarios de.....de....., en cuya representación actúa y que tiene como domicilio....., teléfono.....DNI nº....., es asistido en este pleito por el abogado Don..... y representado por el procurador que suscribe.

HECHOS

PRIMERO. Que D. es propietario de la vivienda/local sita en, que se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de, designándose desde este momento los libros y archivos del referido Registro a los efectos probatorios oportunos. La finca en la que se ubica la referida vivienda se encuentra constituida en Comunidad de Propietarios de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

SEGUNDO. La comunidad de propietarios interpone la presente demanda al desarrollar el demandado en el piso ... de su propiedad la actividad de taller de confección que no está legalizada, y que además causa graves perturbaciones a los demás vecinos al trabajar con máquinas muy ruidosas ininterrumpidamente las 24 horas del día, con el riesgo de incendio que conlleva la manipulación de materiales textiles en unas instalaciones inapropiadas para ello; hechos que quedarán debidamente acreditados en el momento procesal oportuno.

TERCERO. El presidente de la comunidad ha requerido al demandado en diversas ocasiones para que cese en el desarrollo de la actividad, sin que ésta haya cesado. Previamente a la interposición del presente procedimiento se procedió a requerir a D., para que cesase en el ejercicio de la actividad sin que hasta el momento lo haya verificado. Se adjunta a la presente demanda el requerimiento previo remitido al demandado a través de Buofax (por conducto notarial), y el correspondiente acuse de recibo en prueba de conformidad con su recepción.

CUARTO. Al persistir Don ... en el desarrollo de las actividades molestas para los vecinos se celebró Junta Extraordinaria a fin a acordar entablar acciones de cesación y privación del uso de la vivienda por el plazo máximo establecido en la Ley de Propiedad horizontal. Se adjunta Certificación del acuerdo adoptado en Junta de Propietarios celebrada en fecha autorizando la iniciación de acciones judiciales en nombre de la Comunidad, la cual consta expedida por el Secretario con el correspondiente visto bueno del Presidente de la Comunidad.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- I. Ley aplicable: Ley de Propiedad Horizontal de 1960, modificada por la Ley 8/1999 de reforma de la Propiedad Horizontal.
- II. Competencia: Corresponde al Juzgado de 1ª Instancia de que por turno de reparto corresponda, a tenor de lo establecido en el art. 52.8 de la LEC.

III. Procedimiento:

1. Art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal en cuanto al procedimiento para ejercer la acción de cesación y en su caso de privación del uso de la vivienda o local.

2. Art. 249.1.8º de la LEC, en cuanto a la tramitación por el cauce del juicio ordinario, pudiéndose determinar la cuantía a efectos de los arts. 251 y 253 de la LEC en función de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la actividad del demandado, que se calcula ascienden a euros, por aplicación de los siguientes criterios: “.....”

3. En cuanto al desarrollo del juicio ordinario, arts. 399 a 436 de la LEC.

IV. Art. 6 de la LEC, en cuanto a la capacidad de las partes.

V. Arts. 23 y 31 de la LEC, en cuanto a la representación y asistencia en el proceso, a los que se da cumplimiento de conformidad con lo expresado en el encabezamiento de este escrito.

VI. Art. 45 de la LEC, en cuanto a la competencia objetiva.

VII. Art. 394 de la LEC, en cuanto a la condena en costas.

VIII. Principio *Iura Novit Curia* y cuantos otros principios sean de aplicación al presente supuesto.

En su virtud, **SUPLICO AL JUZGADO** que teniendo por presentado este escrito con los documentos y copias acompañados, con la devolución de la escritura de poderes según se interesa en el encabezamiento de este escrito, se sirva admitirlo y tener por formulada **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO** en ejercicio de la acción de cesación definitiva de la actividad de taller de confección llevada a cabo en la vivienda ..., contra D., con domicilio en, y previos los trámites legales pertinentes se sirva dictar sentencia por la que se declare la obligación del demandado de cesar definitivamente en la actividad de taller de confección y la privación por el tiempo de tres años en el derecho de uso de la referida vivienda, más las costas causadas y que se causen, y los gastos notariales previos, que se fijan prudencialmente en, sin perjuicio del más o menos que en su día pueda resultar.

