

ANTONIO ALBERTO PÉREZ UREÑA
Abogado

429

LAS ACTIVIDADES NO PERMITIDAS Y SU CESACIÓN EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

(Comentarios, Jurisprudencia, Legislación y formularios actualizados
a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil)



MADRID
2001

SUMARIO

	<u>Págs.</u>
ABREVIATURAS MÁS UTILIZADAS	17
NOTA PREVIA	19

PRIMERA PARTE

LAS INMISIONES GENERADAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. LAS RELACIONES DE VECINDAD EN GENERAL

A) LAS NOTAS CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. LA LEY 8/1999 DE REFORMA DE LA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: SU ART. 7.2. LA NUEVA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL	21
B) EN GENERAL, LAS RELACIONES DE VECINDAD EN NUESTRO DERECHO	27
1. En el Código Civil	28
2. En el Derecho Civil Catalán	28
3. En el Derecho Foral Navarro	30
4. En la legislación especial de arrendamientos urbanos	32
5. En la Ley del Suelo y en el Reglamento de Actividades Molestas ..	33
6. Compatibilidad entre los diversos órdenes normativos	35

SEGUNDA PARTE

LAS LIMITACIONES DE USO DISPUESTAS EN EL ARTÍCULO 7.2 DE LA LPH. INTERDICCIÓN DE LAS 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

A) INTRODUCCIÓN	37
B) NATURALEZA JURÍDICA DE LAS PROHIBICIONES	38
C) ALCANCE SUBJETIVO	38
D) ALCANCE OBJETIVO	42
1. Las prohibiciones contenidas en los Estatutos (o en el título constitutivo de la propiedad horizontal)	46
a) Alcance de las prohibiciones contenidas en los estatutos o en el título constitutivo. Interpretación restrictiva. Límites ...	46
b) Destino de uso	52
c) Cambio de destino	54
d) Fuerza vinculante de las disposiciones estatutarias respecto a los miembros integrantes de la comunidad	56
e) Disposiciones estatutarias confusas	61
f) A modo de conclusión	64
g) ¿Será válida la limitación de uso establecida en el Reglamento de régimen interior?	65
2. Actividades dañosas para la finca	68
3. Actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. .	70
a) Introducción. El Derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada	70
b) «Actividades que contravengan las disposiciones generales...». Alcance	71
c) Las «actividades molestas»	78
c.1) Comentario	78
c.2) Casuismo judicial. Doctrina legal y jurisprudencia ...	81

— Constituye actividad molesta o incómoda:	
<i>a</i>) El ejercicio en pisos de consultas médicas, así como la instalación de una guardería o colegio infantil	81
<i>b</i>) Un taller de carpintería	81
<i>c</i>) Sala de fiestas	82
<i>d</i>) La celebración de bodas y banquetes	82
<i>e</i>) Restaurante y local comercial destinado a la celebración de actos sociales	83
<i>f</i>) Industria de panadería	83
<i>g</i>) Consultorio permanente de traumatología, actividad desarrollada todos los días de la semana a cualquier hora del día o de la noche	83
<i>h</i>) Academia de mecanografía, informática e idiomas.	84
<i>i</i>) Actividad de cocina de platos calientes	84
<i>j</i>) Hostal	85
<i>k</i>) Actividad de oficina	86
<i>l</i>) Jaulas de palomas en zona comunitaria	87
<i>ll</i>) Albergar un asno en la bodega	87
<i>m</i>) Actividades de peluquería, salón de baile y restaurante en Hogar del pensionista	88
<i>n</i>) Instalación de una cafetería panadería horno en una urbanización	88
<i>ñ</i>) Guardería	89
<i>o</i>) Actividad de bar y máquinas de juego	89
<i>p</i>) Clínica	90
<i>q</i>) Hospedaje	90
<i>r</i>) Centro de estética y salud	91
<i>s</i>) Bar-cafetería: Actividad molesta	91
<i>t</i>) Despacho profesional	91
<i>u</i>) Academia de informática	92
<i>v</i>) Vivienda destinada a academia de mecanografía.	92
<i>w</i>) Arcón frigorífico y calentador de agua	93
<i>x</i>) Instalación de aire acondicionado	93
<i>y</i>) Exceso de ruidos en local destinado a café-bar.	94
<i>z</i>) Actividad docente	95

—	No constituye actividad molesta o incómoda:	
	a') Clínica con Rayos X	95
	b') Churrería	96
	c') Labores de matanza en zona rural del occidente asturiano	96
	d') Empresa funeraria	96
	e') Una residencia de postgraduados no puede considerarse molesta	96
	f') Actividad comercial aseguradora	96
	g') El ejercicio de la industria de baños turcos	96
	h') Acondicionador de aire	97
	i') Hospedaje	97
	j') Guardería infantil o jardín de infancia	97
c.3)	Especial referencia a casos concretos de molestia o incomodidad:	98
	c.3.a) Tendaderos de ropa	98
	c.3.b) Tenencia de animales	100
	c.3.c) Inmisión de ruido	101
	— Comentario	101
	— Casuismo judicial	105
	a') Pub-musical que tiene un horario hasta las 2,30 h. de la madrugada	105
	b') Bar-cafetería	106
	c') Reuniones ruidosas o «juergas»	106
	d') Vivienda destinada a academia mecanográfica.	107
	e') Instalación de aire acondicionado	107
	f') Bar con música a alto volumen audible a altas horas de la noche	107
	g') Ruido de pub, con independencia de que los anteriores propietarios de las viviendas consintieran el mismo	108
	h') Ruido que emana de un pub sin insonorizar	108
	i') Sonidos y vibraciones emanadas de un local arrendado por la noche	109
	j') Ruidos y estridencias sonoras derivadas de actividades hosteleras conectadas al ocio o expansión	109
	k') Ruido procedente de un aparato de calefacción.	110

<i>l')</i> Uso de los elementos de la vivienda que provocan ruidos que superan el nivel permitido en la ordenanza municipal	111
<i>ll')</i> Ruido de la actividad desarrollada por un centro de estética y salud	112
<i>c.3.d)</i> Ejercicio de la prostitución	116
<i>c.3.e)</i> Actitud pertinazmente molesta e incívica de un copropietario	120
<i>d)</i> «Actividades insalubres y nocivas»	123
<i>d.1)</i> Comentario	123
<i>d.2)</i> Casuismo judicial. Doctrina legal y doctrina de Audiencias	124
— Constituye actividad insalubre o nociva:	
<i>a')</i> Tenencia habitual y continuada de animales sarnosos que emanan olores	124
<i>b')</i> Vertido de orines y otros residuos en la escalera provocando malos olores y un foco de insectos y roedores	125
<i>c')</i> Cuadras o albergar un asno en la bodega	125
<i>d')</i> Granja avícola	125
— No constituye actividad insalubre o nociva:	
<i>a')</i> Consumo de drogas	126
<i>b')</i> Desarrollo de actividad industrial según normas administrativas	126
<i>e)</i> «Actividades peligrosas»	126
<i>e.1)</i> Comentario	126
<i>e.2)</i> Casuismo judicial. Doctrina legal y doctrina de Audiencias	129
— Son «peligrosas» las siguientes:	
<i>a')</i> Almacenamiento de insecticidas inflamables	129
<i>b')</i> Almacenamiento de embalajes y pajas, gases para la alimentación y suministro de frigoríficos y envases metálicos conteniendo amoníaco, anhídrido de metilo y gas neón	130
<i>c')</i> Almacenamiento de petróleo	130
<i>d')</i> Gas butano	130

<i>e'</i>)	Fábrica de pintura	131
<i>f'</i>)	Utilización de productos altamente inflamables.	131
<i>g'</i>)	Caldera de calefacción que genera un riesgo evidente y permanente	131
<i>h'</i>)	Apilamiento peligroso de materiales en estanterías.	131
<i>i'</i>)	Arcón frigorífico y calentador de agua	131
<i>j'</i>)	Bombonas de butano	132
<i>k'</i>)	Cocina con bombona de butano en todas las habitaciones	132
<i>l'</i>)	Depósito de materias inflamables con un volumen de almacenamiento de consideración	132
<i>ll'</i>)	Almacenamiento de sustancias herbicidas, pesticidas o insecticidas	133
<i>m'</i>)	Depósito de mercancías	133
<i>n'</i>)	Chimenea de evacuación de humos	133
—	No constituye actividad peligrosa:	
<i>a'</i>)	Actividad industrial con las cautelas y medidas protectoras establecidas por la Administración	133
<i>b'</i>)	Clínica radiológica con varios aparatos de Rayos X.	134
<i>c'</i>)	Depósito de pinturas propias de la actividad profesional	135
<i>d'</i>)	Almacenar leña y carbón para ejercer una industria doméstica	136
<i>e'</i>)	Trastero en el que se guardan cajas de licores y tabaco para uso personal	136
<i>e.3)</i>	En especial: Animales potencialmente peligrosos	136
<i>f)</i>	«Actividades ilícitas»	142
<i>f.1)</i>	Comentario	142
<i>f.2)</i>	Casuismo judicial. Doctrina de las Audiencias	148
<i>a'</i>)	Vivienda arrendada utilizada para el tráfico de drogas.	148
<i>b'</i>)	Venta de estupefacientes en vivienda alquilada	148
<i>c'</i>)	Drogas	148
<i>d'</i>)	El ejercicio de la prostitución como actividad inmoral.	152
<i>e'</i>)	Tráfico carnal	155
<i>f'</i>)	Local destinado a «sauna y estheticienne»	155
<i>g'</i>)	Local donde se ejerce la prostitución	155

<i>h'</i>) Casa de citas	156
<i>i'</i>) La convivencia «more uxorio» o la homosexual (gay o lesbiana) no constituye actividad inmoral ni ilícita.	156

TERCERA PARTE

EL REQUERIMIENTO Y LA ACCIÓN DE CESACIÓN DE LAS ACTIVIDADES NO PERMITIDAS

A) EL REQUERIMIENTO DE CESACIÓN	163
1. Requirente	164
2. Requerido	165
3. Contenido del requerimiento	166
4. Forma	166
5. Plazo	168
B) LA ACCIÓN DE CESACIÓN	169
1. Presupuestos	169
2. Legitimación activa	172
2.a) Legitimación activa por parte de la Comunidad	172
2.b) En especial, la legitimación «ad processum» y «ad causam» para incoar este procedimiento	175
2.c) Presidente de la comunidad infractor. Posibles soluciones .	177
2.d) ¿Los propietarios individualmente considerados tienen legitimación activa para incoar esta acción?	178
2.d.1) Solicitud del comunero afectado de que se estudie en la Junta dicha inmisión	182
2.d.2) Procedimiento de equidad en caso de que no se pueda lograr la mayoría en Junta	182
2.d.3) Impugnación judicial del acuerdo denegatorio de actuar contra el presunto infractor	188
2.d.4) Presidente autorizado por la Junta para accionar que no actúa	189
2.d.5) Cesación de actividad no permitida e indemnización de daños y perjuicios por lo dispuesto en el Código Civil y otras normativas	191

3. Legitimación pasiva	197
4. Competencia Judicial	199
5. Intervención de profesionales	199
6. Procedimiento	201
6.1) Nota previa	201
6.2) Breve referencia a la situación anterior a la entrada en vigor de la LEC/2000	201
6.3) Estado de la cuestión tras la entrada en vigor de la LEC/2000.	203
7. Contenido del «Petitum» de esta demanda	206
7.1) Cese definitivo de la actividad no permitida	206
7.2) Indemnización por daños	210
7.3) Privación de uso de la vivienda o local	212
7.4) Resolución y extinción de otros derechos	215
8. Medidas cautelares	220
8.1) Nota previa	220
8.2) Breve referencia a las medidas cautelares innominadas del art. 1428 de la LEC/1881	221
8.3) Estado de la cuestión de las medidas que se soliciten tras la entrada en vigor de la LEC/2000	222
9. Prueba de la actividad no permitida	230
— Declaración de las partes (interrogatorio de las partes)	231
— Declaración de los vecinos (interrogatorio de testigos)	232
— Las actas (y libros de actas) de la Comunidad	233
— Documentos públicos	241
— Presunciones	242
— Reconocimiento judicial	243
10. Sentencia	244
11. Las costas procesales	245
12. Ejecución provisional de la sentencia definitiva	245
13. Impugnación de la sentencia definitiva	246
14. Ejecución de la sentencia firme	246

CUARTA PARTE

APÉNDICE DE FORMULARIOS

1. Modelo de Estatutos de Comunidad de propietarios (en lo referente a las actividades prohibidas)	247
---	-----

2. Comunicación al presidente o administrador de la comunidad por parte de copropietario del desarrollo de actividades no permitidas	248
3. Modelo de minuta para otorgamiento de acta de requerimiento notarial de cese de actividades no permitidas	249
4. Modelo de papeleta de demanda de conciliación (mientras no se apruebe la Ley de Jurisdicción Voluntaria)	249
5. Modelo de telegrama (se recomienda sustanciarlo con acuse de recibo).	250
6. Modelo de acta comunitaria en supuestos de infracción por un copropietario de lo dispuesto en el art. 7.2 de la LPH	251
7. Certificación expedida por el Secretario de la Comunidad de haberse tomado el acuerdo de autorizar al Presidente de la Comunidad el ejercicio de la acción judicial de cesación	252
8. Acciones judiciales	252
a) Conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y Decreto de 21 de noviembre de 1952, de medidas de justicia municipal	253
— Acción de cesación y privación de uso. Demanda de juicio de cognición	253
— Acción de cesación y resolución de contrato de arrendamiento, o extinción de derecho real de usufructo. Demanda de juicio de cognición	256
— Solicitud mediante otrosí de medida cautelar de cesación	259
b) Conforme a la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil	260
— Acción de cesación y privación de uso. Demanda de juicio ordinario	260
— Acción de cesación y resolución de contrato de arrendamiento, o extinción de derecho real de usufructo. Demanda de juicio ordinario	263
— Solicitud mediante otrosí de medida cautelar de cesación	265

QUINTA PARTE

ANEXO DE LEGISLACIÓN

— Código Civil de 1889	267
— Ley Hipotecaria	269
— Ley del Parlamento de Cataluña 13/1990, de 9 de julio, de la acción negatoria, inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad	270

— Ley Orgánica del Poder Judicial de 1985	272
— Art. 7.2 de la LPH. Concordancias legales	272
— Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril	275
— Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881	284
— Decreto de 21 de noviembre de 1952, de Justicia Municipal (sin transcripción)	286
— Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000	286
— Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas	348
— Ley 50/1999, de 23 de diciembre, sobre el Régimen Jurídico de la Tenencia de Animales Potencialmente Peligrosos	366

SEXTA PARTE

ANEXO DE DOCTRINA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL (FUNDAMENTOS DE DERECHO)

1. Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional núm. 301/1993, de 21 de octubre	375
2. Sentencia de la Sala 1. ^a del Tribunal Constitucional, núm. 28/1999, de 8 de marzo	381
3. Sentencia de la Sala 1. ^a del Tribunal Constitucional, núm. 115/1999, de 14 de junio	392

SÉPTIMA PARTE

BIBLIOGRAFÍA

A) Anterior a la Reforma de 1999	397
B) Posterior a la Reforma de 1999	399
C) Posterior a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil	402
D) Obras generales	402