

Actividades contrarias a los estatutos de la comunidad de propietarios



Su cese será obligado, por norma general, si el desarrollo de dicha actividad está expresamente prohibido en el texto de los estatutos. El desarrollo de actividades en algún piso o local que estén prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas suele ser un problema habitual en muchas comunidades de vecinos.

Un ejemplo de este tipo de actuaciones puede ser el hecho de poner música muy alta durante muchos días y largo tiempo, tirar suciedad al patio común de forma cotidiana y abundante, o vender droga en un piso con el consiguiente peligro por el hecho en sí mismo y por el tipo de personas que acuden a comprarla, ya que se pueden encontrar en un estado de ansiedad que las haga peligrosas... Hay infinidad de situaciones que habrá que observar en cada momento para ver si encaja en lo que la ley y su interpretación entienden por actividades prohibidas, dañosas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Siempre que en una comunidad de propietarios se desarrollen actividades que sean contrarias a lo recogido en los propios estatutos de la comunidad por estar expresamente prohibidas en los mismos, es muy probable que éstas acaben cesando. Basta con probar que algún propietario u ocupante de la vivienda o local esté desarrollando una actividad prohibida y certificar que la misma consta como tal en los estatutos de la comunidad de propietarios a la que pertenece el inmueble.

Sin embargo, cuando consideremos que la actividad que se desarrolla en algún inmueble es molesta para el resto de vecinos, la cuestión se complica un poco más, ya que habrá que valorar cada caso en concreto y acatar la decisión última del juez, que será finalmente el que decida si la actividad desarrollada genera una perturbación de carácter grave y continuada para la normal convivencia en comunidad.

En el supuesto de que el juez considere que la molestia es tan grave y tan reiterada para la comunidad que llega a ser intolerable para el resto de los vecinos, atentando contra el desarrollo de la convivencia, la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece que en la sentencia se determine claramente que la actividad es molesta y peligrosa. El juez también podrá, además, imponer la obligación de cesar definitivamente en la actividad prohibida o molesta o de la clase que resulte. Finalmente también se puede determinar en la sentencia la indemnización de daños y perjuicios que proceda e incluso la privación del derecho de uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y los perjuicios ocasionados a la comunidad.

Actividades prohibidas

Debido a la gravedad de la sanción que se le podría imponer al propietario de un inmueble que no cese en el desarrollo de una actividad calificada como de "molesta" -privación del derecho de uso de la vivienda -, la jurisprudencia ha establecido unos requisitos para poder considerar esa actividad como prohibida:

- Que se trate de una actividad, lo que implica cierta continuidad o permanencia de la realización de actos singulares, por ejemplo, que si se tira comida o restos de basura al patio no sea algo aislado si no que se dé a diario, como es el caso de una señora que alimentaba a las palomas con trozos de barras de pan todos los días, varias veces al día.

- Que la actividad sea incómoda, es decir, molesta para terceras personas que habiten o hayan de permanecer en algún lugar del inmueble. Continuando con el ejemplo anterior, estos trozos de pan, que eran muchos y abundantes atraían no sólo a las palomas que defecaban sobre el patio y sobre las ropas colgadas, sino también a ratas, gatos callejeros, etc. (además del problema estético y de olores que creaba la basura acumulada).

- Que la molestia sea notoria y ostensible. Esto es, no basta una pequeña dificultad o trastorno, sino que se exige una dosis de gravedad. Los restos de pan y comida para las palomas provocaban problemas como los descritos que eran graves tanto por la incomodidad de los olores, ruidos de palomas, basura en la ropa, como por salud general.

Como ya se ha comentado, cada caso concreto obligará a un estudio del mismo para comprobar si las actividades son continuas en el tiempo, si son graves, y si todo ello supera los límites de una normal convivencia o tolerancia. Todos sabemos que cuando vivimos rodeados de vecinos no podemos exigir lo mismo que cuando estamos solos en una casa aislada, pero tampoco estamos obligados a soportar cualquier comportamiento. Para eso la ley nos protege de actos intolerables y por ello habrá que ver cada caso en particular.

Cuando la infracción la comente el inquilino

Como suele ser bastante habitual que la infracción no la cometa el propio propietario sino los ocupantes no propietarios de la vivienda o local, la LPH establece que "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". Es decir, en caso de probar que la actividad desarrollada por los inquilinos de una vivienda o local es molesta, el juez se encuentra facultado para resolver el contrato de arrendamiento que les une a estos con el propietario e, incluso, advertirle a este último de la prohibición de suscribir nuevos contratos de ese tipo para que la actuación no sólo tenga efectos presentes sino también futuros.

Un caso real de esta situación viene dado en lo que se conoce actualmente como "pisos-patera", es decir, las viviendas que se alquilan y realquilan a numerosas personas (generalmente inmigrantes, que se encuentran en situación de necesidad y aceptan este hacinamiento por poder tener un lugar donde dormir por relativamente poco precio). Como el número de ocupantes es altísimo, la convivencia en el piso suele acabar siendo insoportable y las riñas y desencuentros entre los inquilinos provocan ruidos, peleas y situaciones de peligro que pueden afectar gravemente al resto de los vecinos. También esta concentración de personas en un mismo piso hace que las condiciones de higiene sean mínimas (se notan olores, basura en la escalera, en el portal, en el patio) y también ocasiona situaciones de peligro por la utilización de hornillos de gas, etc., por ejemplo, en las habitaciones.

» [Fuente: Consumer](#)