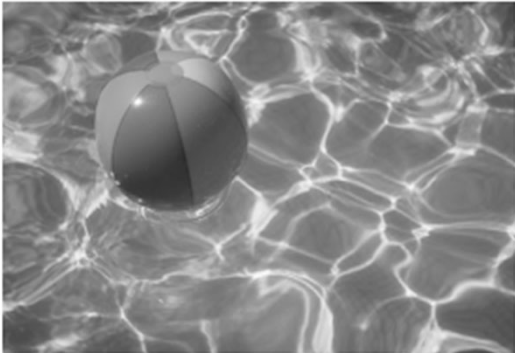




WEBINAR

Piscinas y actividades molestas en verano



Miércoles 5 de julio de 2023

Problemática de las piscinas y de las actividades molestas en verano

Autor: **Aurelio Puche Ramos**, *Doctor en Derecho, Profesor de Derecho Civil y Abogado*
aurelio@pucheramosabogados.es

Índice

I. La piscina como servicio común de interés general

1. Instalación o construcción de una nueva piscina
2. Limitación del uso y acceso a la piscina, en especial, a los propietarios solo de garajes

II. Actividades molestas en verano

1. Concepto de actividades molestas y su diferencia con las actividades prohibidas
2. Procedimiento judicial para promover el cese de las actividades molestas
3. Posibles medidas contempladas en la sentencia
4. Casuística más habitual que da lugar a la acción de cesación

III. Turno libre de preguntas

Abreviaturas

- Art.: artículo.
- Cc: Código Civil (RD de 24 de julio de 1889)
- LPH: Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal
- RDL: Real Decreto Ley
- SAP: Sentencia Audiencia Provincial
- STS: Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera
- TS: Tribunal Supremo, Sala Primera

I. La piscina como servicio común de interés general

1. Instalación o construcción de una nueva piscina

Inicialmente la STS de 9 octubre 2008 (SP/SENT/183738) consideró que el acuerdo de instalación de una piscina requiere para su aprobación la unanimidad del entonces vigente art. 17.1, fundamentando su decisión en que no constituye un servicio común de interés general pues *“una piscina es algo excepcional en una comunidad de vecinos, máxime si esta es de reciente construcción y pudo haberse dotado inicialmente del servicio, por lo que su instalación requiere el consentimiento unánime de todos los propietarios en cuanto implica una alteración del Título constitutivo”*.

Con posterioridad ha cambiado ese criterio tras la introducción del apartado 3 de ese mismo art. 17, *entendiendo que constituye un servicio común de interés general y que para su construcción es suficiente la doble mayoría de 3/5*, como ocurrió en la STS del Pleno de 18 octubre 2018 (SP/SENT/985212) referida a la construcción de piscina en patio común, doctrina acogida por la de 11 noviembre 2020 (SP/SENT/1072947), resoluciones que consideran que se trata de una innovación del art. 17.4, por lo que el propietario disidente estaría exento del pago dentro de los límites fijados en dicho precepto, por lo que añade *“los gastos solo correrían a cargo de los vecinos que votaran a favor”*.

2. Limitación del uso y acceso a la piscina, en especial, a los propietarios solo de garajes

La Sala Primera en general se muestra dividida sobre este particular, inclinándose la mayoría por admitir que la comunidad de propietarios sí puede limitar e incluso prohibir el uso de determinados elementos comunes a algún propietario.

En lo que a las piscinas se refiere, la STS de 2 febrero 2006 (SP/SENT/81271) confirma la desestimación de la demanda interpuesta por un propietario solo de plaza de garaje, que no es de vivienda, en solicitud de la nulidad del acuerdo de la junta que impide utilizar la piscina, al sostener que *“el uso de una piscina comunitaria siempre ha de entenderse, por pura lógica, como para el uso y disfrute de los titulares de las viviendas de la comunidad; y que desde luego el dueño de una plaza de garaje, que no es titular de una vivienda, nunca puede utilizar un elemento común de la comunidad que nada tiene que ver ni sirve para una mejor utilización de una plaza de garaje”*.

La STS de 23 mayo 2022 (SP/SENT/1148914) desestima la demanda interpuesta por un propietario solo de varias plazas de garajes en solicitud de nulidad del acuerdo que consistía en la *“prohibición del uso de la piscina (zona deportiva) por los propietarios y usuarios de garajes que, a su vez, no dispongan de una vivienda en el complejo”*.

2. Limitación del uso y acceso a la piscina, en especial, a los propietarios solo de garajes

Esta sentencia emplean los siguientes argumentos para denegar la nulidad del acuerdo:

1. La piscina está al servicio de los propietarios que tengan en el edificio su residencia.
2. Los titulares de los garajes son propietarios de los mismos, pero no por ello son residentes, sino usuarios de una plaza de estacionamiento.
3. La piscina no tiene como destino natural servir de disfrute a los titulares de los aparcamientos, los cuales los adquieren para estacionar un vehículo y no por las particularidades recreacionales de la edificación.
4. El uso de la piscina es extraño, por ello, a la propia naturaleza y finalidad de la adquisición de un garaje.

Concluye que conforme al art. 6 LPH la comunidad de propietarios “estaba facultada para prohibir expresamente el uso de la piscina por los titulares de los garajes que no fuesen titulares de viviendas, dado que no constaba autorización para ello en los estatutos ni en el título constitutivo, por lo que el acuerdo impugnado no constituía una restricción de los derechos de los titulares de los garajes sino que ... era una mera constatación o reproducción de lo que ya podía deducirse de los actos constitutivos de la comunidad de propietarios, ...”.

Medidas frente a la morosidad

Esta posibilidad viene regulada en el art. 21.1 LPH, tras la reforma introducida por la Ley 10/2022, que bajo la denominación “Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, ...” dispone que “**La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como ... la **privación temporal del uso de servicios o instalaciones**, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad**”.

Las define como medidas preventivas convencionales. Sus caracteres son:

- 1. Son convencionales:** deben ser aprobadas por la junta de propietarios, de carácter extraordinaria, aunque no se especifica la mayoría necesaria.
- 2. Carácter temporal:** sólo pueden durar el tiempo que el moroso ostente tal condición, de manera que deben cesar cuando abone la totalidad de la deuda.
3. Consisten en la **PRIVACIÓN del uso de los servicios e instalaciones comunitarias.**
- 4. No pueden ser abusivas o desproporcionadas ni afectar a la habitabilidad:** no podría consistir en la privación del uso del ascensor.
- 5. No pueden tener efectos retroactivos:** el acuerdo de la junta solo podrá tener eficacia frente a los morosos que contraigan la deuda con posterioridad a su aprobación.
- 6. Pueden incluirse en los estatutos,** para que tengan eficacia frente a 3º, sin especificar mayoría.

Medidas frente a la morosidad

El origen de este nuevo art. 21.1 viene dado por la **Resolución de la antes denominada DGRN de 23 octubre 2012** que admite el recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios contra la denegación de inscripción en el Registro de la Propiedad de Mazarrón de una **escritura de modificación de los estatutos en la que se incluye un artículo por el que se veda el acceso a la piscina comunitaria y a las pistas de tenis comunitaria a aquellos propietarios que no contribuyan o se hallen en mora en el pago de sus cuotas de comunidad ordinarias o extraordinarias.**

Justifica la Dirección General la estimación de dicho recurso en que “... *la cláusula estatutaria se refiere únicamente a la **privación del acceso** a una clase de elementos comunes especiales como son la piscina y la pista de tenis, que entran **dentro de lo que podrían considerarse elementos comunes que no son de los necesarios para la habitabilidad, seguridad o accesibilidad del inmueble, sino que su carácter excede de lo que podrían considerarse elementos necesarios para la vivienda** y como no se trata de la privación del derecho de propiedad sino de su mero uso con carácter meramente eventual mientras no se ponga al día en la contribución a los gastos que exige su mantenimiento, debe considerarse que no afecta al contenido esencial del derecho de propiedad ...*”, por lo que concluye “*únicamente supone una **privación temporal de la facultad de uso**, respecto de unos **elementos que no son necesarios para el adecuado uso y disfrute del correspondiente elemento privativo**, y ello como consecuencia de la **conculcación, por el propio sujeto que va a sufrir tal suspensión, de las normas que regulan el sostenimiento del inmueble**”.*

Medidas frente a la morosidad

Encuesta Jurídica agosto 2022 (SP/DOCT/119697) se nos formuló las siguientes dudas:

1. ¿Se entiende que se refiere exclusivamente a los servicios de ocio, tales como piscinas y zonas deportivas? Solo pueden tener por objeto instalaciones de carácter recreativo, de ocio, como piscina, gimnasio, pistas de tenis, pádel, pista polideportiva, sala comunitaria, etc., pero no servicios otros servicios tales como ascensor, suministro de calefacción, de agua, de recogida de basura, etc.

2. ¿Qué quorum será necesario para su adopción? Mayoría simple de los presentes del art. 17.7 LPH. Solo se exige unanimidad para su inclusión en los estatutos conforme al art. 17.6 LPH.

3. ¿Qué consecuencias tendría el incumplimiento de las mismas por el propietario moroso, en aquellos supuestos en los que la Comunidad, pese al acuerdo, no pueda impedir este uso?

Acudir a la vía judicial, aunque se apuntan otras opciones:

- control de acceso a tales instalaciones por personal habilitado al efecto (guardas de seguridad privada, socorristas, etc.), cambio de cerraduras (lo que sería costoso al tener que llevarlo a cabo con frecuencia) o imponiendo sanciones posteriores, como podrían ser de tipo económico.

- imposición de un interés moratorio superior al legal del dinero.

II. Actividades molestas en verano

1. Concepto de actividades molestas y su diferencia con las actividades prohibidas

Reguladas ambas en el art. 7.2 LPH, que regula la que denomina **acción de cesación**, que comienza recordando la obligación del propietario y ocupante de los inmuebles privativos de desarrollar en los mismos o en los elementos comunes “**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”.

La STS de 27 noviembre 2008 (SP/SENT/437536) aclara que dicho precepto contiene **tres supuestos bien diferenciados de actividades:**

- a) Actividades prohibidas en los estatutos.
- b) Actividades que resulten dañosas para el edificio, sus elementos, servicios e instalaciones comunes.
- c) Actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

II. Actividades molestas en verano

1. Concepto de actividades molestas y su diferencia con las actividades prohibidas

No exige este apartado 2 que el incumplimiento sea grave o que la molestia sea intolerable, solo que sea contraria a las “*disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas*”.

Las “*disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas*” constituye una remisión al Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Y las disposiciones “*ilícitas*” podría suponer la remisión a normas como:

- a) Código Técnico de la Edificación.
- b) Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- c) Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- d) Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- e) Normativa autonómica.
- f) Ordenanzas Municipales.

II. Actividades molestas en verano

1. Concepto de actividades molestas y su diferencia con las actividades prohibidas

El ámbito espacial del art. 7.2 se limita a las actividades desarrolladas en el piso o local o “*en el resto del inmueble*”, es decir, en las zonas comunes, por lo que surgen dos dudas:

1. No incluye otros espacios privativos como trasteros o garajes.
2. No comprende las actividades realizadas fuera del espacio privativo o comunitario, como en las zonas públicas, causadas por bares o terrazas de restaurantes.

En cualquier caso, se trata de una actividad desarrollada por el inmueble privativo en general, así como que el autor es el propietario u ocupante que causa molestias al resto de los propietarios, por lo que tiene perfecto encaje en dicho precepto. De hecho ese argumento no ha sido admitido por ningún Tribunal.

2. Procedimiento judicial para promover el cese de las actividades

El art. 7.2 relaciona CRONOLÓGICAMENTE el procedimiento a seguir, por los trámites del juicio ordinario:

En primer lugar: el presidente a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, **requerirá de forma fehaciente a quien realice tales actividades, al que denomina infractor**, que puede ser el propietario o el referido ocupante, para la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes. Si son distintos, no hace falta requerir previamente al propietario.

En segundo lugar: si el infractor persiste en su conducta, tras ser requerido, el presidente deber ser **autorizado por la junta para ejercitar la acción de cesación** contra el propietario y, si fueran distintos, el ocupante infractor, demanda a la que habrá que acompañar tal requerimiento y la certificación de dicho acuerdo.

A la demanda habrá que adjuntarse como **requisitos de procedibilidad:**

a) La acreditación del **requerimiento fehaciente** al infractor: necesidad de que sea por burofax o requerimiento notarial.

b) La **certificación del acuerdo adoptado por la junta autorizando al presidente a demandar**: no hace falta el acta de la Junta.

2. Procedimiento judicial para promover el cese de las actividades

Dicho requerimiento fehaciente al infractor debe:

a) llegar a conocimiento de su destinatario y concederle un plazo que cese en su actividad: en SAP Valencia de 23 noviembre 2020 (SP/SENT/1085493).

Si el destinatario se niega a recibir el requerimiento realizado mediante burofax, son válidos los argumentos de la STS de 22 junio 2022 (SP/SENT/1151978), aunque referida a un desahucio: “... la cuestión debatida es otra. Es decir, si la forma en que se practicó el requerimiento es bastante ... **cuando consta como no entregado y "dejado aviso"**.”

En el presente caso, el burofax no se remitió a domicilio erróneo, o en el que el demandado fuese desconocido, o del que se hallase temporalmente ausente por razones justificadas, o cuyo concreto contenido no constase.

*La sentencia recurrida da por acreditado que **el servicio de correos dejó el oportuno aviso del requerimiento al alcance del demandado, y éste no justificó que fuera privado del acceso al mismo por un acto de un tercero**”.*

En ejercicio de esta acción consideran válido el requerimiento por burofax que se negó a recibir el infractor la SAP Barcelona de 3 octubre 2019 y de Guipúzcoa de 27 septiembre 2019 y 4 febrero 2022.

2. Procedimiento judicial para promover el cese de las actividades

b) remitirse a la vivienda o local: la SAP Madrid de 15 octubre 2012 desestima la alegación del propietario del garaje que no había designado otro domicilio distinto conforme al art. 9,1,h) LPH, considerando **válido el requerimiento mediante edictos en la puerta de acceso**. Y la SAP Guipúzcoa de 4 febrero 2022 considera válido el requerimiento en el domicilio en el inmueble, al no haber designado otro domicilio distinto.

c) dirigirse a todos y cada uno de los infractores: la SAP Santa Cruz de Tenerife de 14 julio 2022 desestima la demanda porque no se requirió a la hija copropietaria, dueña de los perros que causaban molestias.

La SAP Pontevedra de 3 diciembre 2021 desestima la demanda porque no fue requerido el infractor. Y SAP Madrid de 5 octubre 2015 porque no se incluyó en el requerimiento el nombre del arrendatario infractor.

La SAP Pontevedra de 15 octubre 2020 admite el requerimiento realizado a uno solo de los propietarios en *proindiviso*.

Las SSAP Alicante de 21 septiembre 2015 y de Burgos de 5 enero 2016 admiten el requerimiento efectuado al propietario cabeza de familia, que luego lo pone en conocimiento del infractor o de toda la unidad familiar.

Legitimación activa: la demanda debe interponerse por:

a) La comunidad de propietarios: a través de su presidente, quien debe estar autorizado por la junta de propietarios, conforme a la jurisprudencia que exige *“la necesidad de un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta ...”*.

b) Uno o varios propietarios: la STS de 18 mayo 2016 (SP/SENT/854896) admite la legitimación activa de un propietario para su ejercicio, sin acuerdo previo de la junta, por aplicación de la doctrina *“cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio y ejercitar acciones que competan a la comunidad, siempre que actúe en beneficio de la misma”* en las SSTs de 30 octubre 2014 (SP/SENT/784872) y de 18 mayo 2016.

Añade dicha sentencia que *“... si el presidente o la junta de propietarios, no toma ninguna iniciativa, el propietario individual que sufre en su persona o familia las actividades ilícitas de un copropietario y tras los requerimientos oportunos no puede quedar indefenso y privado de la defensa judicial efectiva, por lo cual tiene la acción de cesación que contempla dicha norma y ante la inactividad del presidente o de la junta (o de ambos) está legitimado para ejercer esta acción en interés propio (no en el de la comunidad) y en defensa de su derecho, que no ha ejercido la comunidad”*.

Legitimación pasiva: conforme al párrafo cuarto del art. 7.2 “la demanda habrá de dirigirse **contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante** de la vivienda o local.”

a) El ocupante/s: se refiere al ocupante infractor, que no reúna la condición de propietario, por cualquier título: arrendatario, precarista, usufructuario, comodatario, heredero, okupa, etc.

b) El propietario: debe demandarse en todo caso si también es el infractor, pero incluso en caso de que no lo sea, por dos motivos:

- Por litisconsorcio, porque en la demanda se puede solicitar cuestiones que le afectan, tales como “*privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años*”, así como “*declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local*”.

- Su obligación de responder de los actos de las personas que ocupan su vivienda, conforme al art. 9.1,b) y STS de 18 diciembre 2009 (SP/SENT/492802).

La SAP de Salamanca (Sec. 1ª) de 12 diciembre 2019 (SP/SENT/1043459) establece que no es necesario demandar también a los inquilinos de la vivienda en una demanda de cese de actividad cuando su ocupación es temporal y lo que se solicita es el cese de actividad de arrendamiento temporal.

Requisitos para el ejercicio de la acción: la SAP Asturias de 7 mayo 2018 recuerda que la jurisprudencia del TS ha venido exigiendo para la prosperabilidad de esta acción:

1) que se dé una actividad: lo que supone cierta continuidad o permanencia de la realización de actos singulares (STS 22 diciembre 1970).

2) que la actividad sea incómoda: molesta para terceras personas que habiten o hayan de permanecer en algún lugar del inmueble en el que se desarrolle la actividad (SSTS 8 abril de 1965, 18 enero 1961 y 30 abril 1966), esto es, que exista un sujeto pasivo determinado al que la actividad incómoda pueda afectar, siendo éste las personas que habitan o hayan de permanecer en la misma finca y no personas indeterminadas o inconcretas (SSTS 7 octubre 1964 y 10 abril 1967).

3) que la molestia sea notoria y ostensible: no basta una pequeña dificultad o trastorno, sino que se exige una dosis de gravedad, una afectación de entidad a la pacífica convivencia jurídica lo que obliga a una ponderación de cada caso concreto (STS 8 abril 1965), teniendo sentado el TS que la base de la notoriedad está constituida por la *"evidencia y permanencia en el peligro o en la incomodidad"*.

Prueba: la carga de la prueba de las actividades molestas le corresponde a la comunidad de propietarios conforme al art. 217 LEC, sin que sea admisible una inversión de la misma.

Este tipo de procedimientos es de muy difícil prueba, por la dificultad de la comunidad de contar con documentos que acrediten las molestias, especialmente atestados de la policía.

Las pruebas de que pueden emplearse por la comunidad son:

a) Documental: consistente en expedientes administrativos, atestados de la policía, pruebas de sonómetros realizados por la propia policía, actas notariales, etc.

b) Testifical: por examen de los propietarios del mismo edificio, incluso de sus ocupantes.

c) Pericial: es, sin duda, la prueba estrella, fundamentalmente la que consiste en las mediciones de ruidos realizadas con un sonómetro por un técnico perito de parte.

También se puede valer de los informes realizados por un detective.

d) Reconocimiento judicial: especialmente en casos de malos olores.

3. Posibles medidas contempladas en la sentencia

En el **suplico de la demanda** la comunidad puede solicitar:

a) la **cesación definitiva de la actividad**, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia a la autoridad.

b) la **indemnización de daños y perjuicios**: tanto a favor de la comunidad de propietarios, como de los propietarios directamente afectados. Incluido daños morales.

c) 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.

d) La **extinción definitiva de todos los derechos que ostente el ocupante** en la vivienda o local, incluido el inmediato **lanzamiento**, solo en el caso de que el infractor no fuese el propietario: resolución del contrato de arrendamiento, desahucio por precario, etc.

En dicha demanda se podrá solicitar por otrosí la **adopción de medidas cautelares**, consistente en: la **cesación inmediata de la actividad** y aquellas otras que fueran **precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación**.

Debe acreditarse el cumplimiento de los **requisitos de apariencia de buen derecho y de peligro de mora procesal**, conforme a los arts. 730 y siguientes de la LEC.

4. Casuística más habitual que da lugar a la acción de cesación

100 casos ganados sobre privación del uso de la propiedad por actividades prohibidas o molestas, edit. Sepin, 2023:

Por actividades dañosas para la finca.

Por actividades molestas.

Por infracción de la normativa.

Por actividades insalubres.

Por actividades ilícitas.

Por comportamiento agresivo y dañino sobre elementos comunes.

Por el ejercicio de la prostitución.

Por insultos y amenazas al resto de los vecinos.

Por ruidos.

Por tenencia de animales.

Por enfermedad mental.

Por actividades de los arrendatarios u ocupantes.



4. Casuística más habitual que da lugar a la acción de cesación

Carlos Madurga Soriano, *La justicia frente a los propietarios molestos*, 2ª edición, edit. Sepin, 2023:

- I. Aparatos de aire acondicionado, refrigeración y climatización.
- II. Alojamiento turístico y hostales.
- III. Árboles.
- IV. Barbacoa.
- V. Bares, cafetería, restaurantes.
- VI. Campanarios, gallinas y otras molestias en mundo rural.
- VII. Chimeneas, calderas y campanas extractoras.
- VIII. Colegios y polideportivos.
- IX. Comunidad molesta.
- X. Discotecas, pub, bares de copas, fiestas.
- XI. Instrumentos musicales y otros ruidos.

4. Casuística más habitual que da lugar a la acción de cesación

- XII. Mascotas.
- XIII. Negocios molestos.
- XIV. Obras.
- XV. Ocupación o uso indebido de espacios comunes y enganches a la luz comunitaria.
- XVII. Palomas, murciélagos, golondrinas y vencejos.
- XVIII. Okupas.
- XIX. Prostitución.
- XX. Supermercados y tiendas de alimentación.
- XXI. Vecino antisocial.

2.ª edición

La Justicia frente a los vecinos molestos

Daniel Madurga Soriano

Propiedad Horizontal

Monografía

S
sepin

4. Casuística más habitual que da lugar a la acción de cesación

Resulta curioso que en la STS de 5 marzo 2012 (SP/SENT/666560) los actores ejercitan una acción de protección civil del derecho fundamental a la intimidad personal y familiar en el ámbito del propio domicilio, como consecuencia de los ruidos excesivos e intolerables producidos por el uso de un piano por las hijas de los moradores del piso inmediatamente inferior del mismo edificio, a cualquier día de la semana, incluso sábados y festivos, sin horario fijo y sin respetar las horas de descanso, durante los fines de semana desde por la mañana y en los días laborables, en ambos casos hasta las 22 o 22.30 horas.

Esta sentencia revoca la de la apelación y confirma la sentencia de primera instancia que había declarado que los ruidos transmitidos a la vivienda de los actores por el funcionamiento de dicho piano constituye una intromisión ilegítima, perjudicial y nociva, vulneradora de su derecho fundamental a la intimidad personal y familiar en el ámbito domiciliario, condenándoles a que dejen de tocar el piano en la vivienda o a que adopten las medidas de insonorización adecuadas para evitar que su uso transmita a la vivienda de los actores niveles sonoros, así como a que se abstengan de hacer nuevas intromisiones en el futuro.

¿La actividad vacacional se considera *per se* una actividad molesta?

SENTENCIAS QUE **NO** CONSIDERAN LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS COMO ACTIVIDAD MOLESTA

- STS 27 noviembre 2008 → Pese al "uso excesivo" de las instalaciones comunes, para el que no está preparada la finca y que no es sino "el reflejo de una de las consecuencias ineludibles de la explotación industrial de las repetidas 18 viviendas"
- SAP Barcelona (1ª) de 27-12-2017 → No ha quedado acreditado que la actividad de alquiler turístico sea molesta
- SAP Madrid (25ª) de 20-2-2018 → El arrendamiento temporal de las habitaciones no puede considerarse actividad molesta cuando no queda acreditada
- SAP Málaga (4ª) de 24-5-2019 → No estando prevista en los estatutos la posibilidad de ejercer la actividad de hospedaje en una vivienda y dado que el uso como alojamiento turístico no es a un arrendamiento, no es contrario a los estatutos el acuerdo que deniega la autorización
- SAP Madrid (21ª) de 12-7-2021 → El uso de una vivienda turística no puede reputarse actividad incardinable en el art. 7.2 LPH, además de que los pisos aislados no consta que causaran molestias graves
- SAP Madrid (8ª) de 28-7-2021 → La entrada y salida constante de personas de la vivienda del demandado no constituye actividad molesta pues no consta que se perturbase al resto de propietarios ni que la avería del ascensor no se debiera al normal uso

SENTENCIAS QUE **SI** CONSIDERAN LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS COMO ACTIVIDAD MOLESTA

- TSJ Cataluña (1ª) de 19-5-2016 → El uso de la vivienda con fines turísticos es calificado como actos incívicos de notoria importancia que traspasan el umbral de la mera incomodidad
- SAP Tarragona (3ª) de 23-5-2002 → Cese de alquiler y privación de uso de apartamentos turísticos por actividades molestas
- SAP Valencia (7ª) de 30-3-2011 → Condena al cese de la actividad de alquiler de apartamentos por los constantes ruidos
- SAP Extremadura (3ª) de 7-1-2014 → Los arrendatarios deben abandonar la vivienda al haber quedado acreditada las molestias que causan al resto de vecinos como consecuencia de ruidos
- SAP Vizcaya (3ª) de 26-6-2015 → Se declara el cese inmediato y efectivo de la actividad de alquiler, así como la privación del derecho de uso por sus titulares por un periodo de un año
- SAP Valencia (8ª) de 27-7-2020 → Se acreditan las molestias denunciadas por la Comunidad, al constatar el alquiler por periodos muy cortos, llegando en ocasiones a estar ocupado por 11, 15, 12 o 20 personas
- SAP La Rioja (1ª) de 17-9-2020 → Acuerda el cese de los arrendamientos temporales para la celebración de fiestas cuando se acredita que las mismas originan numerosas molestias para el resto de comuneros
- SAP Alicante (5ª) de 29-9-2021 → La actividad del arrendamiento de vivienda como alquiler vacacional es contraria a los Estatutos de la Comunidad, procediendo la condena al cese definitivo de tal actividad

4. Casuística más habitual que da lugar a la acción de cesación

Barbacoas

Conforme al Art. 590 Cc no se pueden adosar al muro vecino. Se deben guardar las distancias que fijen las Ordenanzas municipales e incluso adoptar medidas para evitar la molestia.

Por aplicación del art. 3 Cc está socialmente admitido. No se entienden molestas por naturaleza.

Dudosa legalidad del acuerdo de la Junta prohibiéndolas, conforme a la jurisprudencia del TS de que las limitaciones de las facultades dominicales se han de interpretar restrictivamente. No puede acordarse por vía de Normas de Régimen Interior, por mayoría simple, sino por vía de Estatutos, que exige unanimidad.

4. Casuística más habitual que da lugar a la acción de cesación

Bares, cafeterías y restaurantes

Las terrazas son insoportables, incompatibles con el uso residencial, pero si cuentan con licencia administrativa y no incumplen horarios es muy difícil cerrarlas.

Es una incongruencia autorizar la actividad de las terrazas con licencia administrativa y luego reprochar al empresario que los clientes generan mucho ruido. Aun así hay bastantes condenas porque la jurisdicción civil no siempre se deja condicionar por la administrativa.

Muy recomendables las grabaciones y las denuncias para comprobación de ruidos, aforo, horario y de las medidas exigidas por la normativa de actividades molestas.

Molestias múltiples: ruido interior, humos, olores, cierres metálicos, terrazas, música.

4. Casuística más habitual que da lugar a la acción de cesación

Discotecas, Pub, Bares de copas, locales de fiestas
Incompatible con uso residencial.

Es difícil identificar qué parte del ruido de la calle proviene de cada local.

No es responsabilidad del empresario lo que los clientes hagan fuera del local, salvo que saquen bebidas y multiplique su aforo ocupando la vía pública.

4. Casuística más habitual que da lugar a la acción de cesación

Música

La mayoría de instrumentos admiten sordinas o auriculares para que no se transmitan ruidos elevados a los vecinos. Evitabilidad.

Es importante la medición de DB, pero aunque no exceda, si se prueban largas sesiones diarias de ensayos se puede considerar molestia intolerable.

No exime de responsabilidad que las paredes no estén bien aisladas.

Pronunciamientos de Tribunales que incluye condenas severas con daños morales elevados.