

LEGÁLITAS

Vecinos molestos

Manual de Supervivencia Jurídica





Legálitas es la legaltech española líder en asesoramiento jurídico para familias, autónomos y pymes, con más de 20 años de experiencia en el sector, innovando y utilizando la tecnología para garantizar la máxima calidad en los procesos. Así, nos anticipamos a los problemas de los ciudadanos y les ayudamos en su día a día de una manera sencilla, accesible y eficaz.

Por ello, ponemos a tu disposición una colección de Manuales de Supervivencia Jurídica, para que cualquier persona ajena al mundo de la abogacía, tenga la oportunidad de saber cuáles son sus derechos y deberes en diferentes aspectos de la vida: vivienda, vehículo, familia, uso de internet, etc.

La lectura de este manual te ayudará a sobrevivir jurídicamente en un entorno en el que cada vez es más necesaria la presencia de un abogado. Si después de haberlo hecho, todavía te quedan preguntas sin responder, te invitamos a llamar a Legálitas para que puedan ser resueltas. Contamos con más de 800 abogados expertos dispuestos a ayudarte y una red nacional de 277 despachos por toda España.

Legálitas

Avda. Leopoldo Calvo Sotelo-Bustelo 6
28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)
911 513 715
info@legalitas.es

Vecinos molestos

Manual de Supervivencia Jurídica

Vecino molesto

- ¿A qué puede condenar la sentencia contra una actividad molesta del vecino?
- ¿Puedo denunciar por ruidos al vecino de arriba?
- Hay un restaurante en la comunidad del que salen fuertes olores ¿Qué hacemos?
- ¿Problemas de humedad por el vecino?

Animales

- ¿Qué dice la ley al respecto?



Vecino molesto

Resulta muy desagradable sufrir ruidos excesivos a horas intempestivas de la madrugada o el comportamiento violento de algún vecino en la tranquilidad de tu propio hogar. En muchas ocasiones se llega al acoso físico o psicológico por parte de un vecino molesto que, con actitudes asociales, pueda estar produciendo la degradación del inmueble u ocasionando a la comunidad de propietarios algún tipo de problema sanitario.

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 Artículo 7-2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que el presidente de la comunidad a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes requerirá, a quien realice las actividades prohibidas por este apartado, la inmediata cesación de estas 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

¿A qué puede condenar la sentencia contra una actividad molesta del vecino?

En función de la gravedad de los hechos o de las infracciones producidas y de los perjuicios ocasionados, el propietario tiene que indemnizar a la comunidad si se derivan daños por las actividades realizadas, obligándole el juez en la sentencia a paralizar las mismas. Además, en caso de reclamación judicial contra el propietario que desarrolla estas actividades, podrá acordar el Juez de Primera Instancia, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a 3 años. Si la reclamación es contra el arrendatario, el juez puede resolver su contrato de arrendamiento y ordenar el lanzamiento

¿Puedo denunciar por ruidos al vecino de arriba?

Para denunciar desde el punto de vista administrativo por ruidos al vecino debemos siempre acreditar que la emisión sobrepasa los decibelios máximos permitidos en la ordenanza establecida al respecto en el municipio de que se trate.

Según el horario, diurno o nocturno, debemos proceder a una medición de ruidos, bien mediante un perito o bien llamando a la policía y solicitando que procedan a la medición de ruidos desde nuestro propio inmueble. En caso de que se superen los máximos permitidos, podremos denunciar en Medio Ambiente.

Hay un restaurante en la comunidad del que salen fuertes olores ¿qué hacemos?

El presidente de la comunidad, por iniciativa propia o bien de cualquiera de los propietarios, requerirá de manera fehaciente al restaurante que tome las medidas oportunas para evitar los olores, advirtiéndole que en caso de no hacerlo la comunidad iniciará las acciones judiciales procedentes.

Si una vez informado el vecino que está ocasionando las molestias, no hace nada al respecto, el presidente convocará Junta de Propietarios, incluyendo en el orden del día este asunto y si la Junta acuerda iniciar acciones judiciales, será necesario contratar un abogado y un procurador para llevar a cabo la defensa de los intereses de la comunidad. El juez podrá acordar entre otras medidas, el cierre del restaurante si no acomete obras para evitar los olores.



¿Problemas de humedad por el vecino?

Los problemas de humedades son una de las situaciones más comunes por las que pasa el propietario de una vivienda en un bloque de pisos. En primer lugar, si dispone aseguradora, seguramente tendrá contratada la cobertura de defensa jurídica y reclamación de daños, por lo que será su aseguradora la que proceda a reclamar al causante de los daños.

Usted tiene que ponerse en contacto con su seguro de hogar, para que puedan enviar a un perito que valore los daños de su vivienda, además de comprobar donde está el origen de la causa que los ha producido, por ejemplo, la terraza del vecino.

Dependerá de cuál sea la causa de las humedades, el que la responsabilidad le sea imputable a él o a la comunidad de propietarios. Esto significa que, si las humedades se deben a la obturación de los desagües de la terraza debida a una falta de mantenimiento, el problema sería únicamente responsabilidad del propietario y de su entidad aseguradora, sin embargo, si las humedades se deben a la rotura de una placa impermeable o de la bajante general, al ser elementos comunitarios, la responsabilidad será entonces propia de la Comunidad de Propietarios.



Si por ejemplo se trata de la terraza privativa de un ático que es a la vez cubierta del edificio se considera jurisprudencialmente un elemento común, pues los elementos de impermeabilización que se encuentran bajo el solado de dicha terraza gozan de dicha atribución.

Animales en la comunidad

¿Qué dice la ley al respecto?

Lo primero que hay tener en cuenta es que, si los estatutos no prohíben la tenencia de animales, los vecinos tienen derecho a tener su animal de compañía. Pero eso no significa que sus dueños no tengan obligación de evitar que ocasionen molestias que el resto de los vecinos no tiene por qué soportar.

Los constantes ladridos o la dejadez que refleja encontrar excrementos de perros en espacios comunes de forma reiterada se consideran actividad molesta, aunque no esté prohibido en los estatutos tener animales.

Los ruidos producidos por un animal durante el día por lo general no superan los límites de decibelios permitidos, pero eso no significa que no se pueda reclamar que cesen cuando estos sean una molestia habitual. En cualquier caso, siempre que el animal cause excesivas molestias se puede denunciar a su dueño y continuar los pasos establecidos en el artículo 7-2 de la Ley de Propiedad Horizontal para acabar con ellas. En esa situación se tendrán que seguir los siguientes pasos:

- Reunir el mayor número de pruebas posibles, como testigos, grabaciones, etcétera.
- Informar de lo sucedido al presidente de la comunidad, quien deberá solicitar al dueño del animal en cuestión que tome las medidas oportunas con el fin de evitar las molestias producidas.

Si el infractor persiste en su conducta, el presidente de la Comunidad, previa autorización de la Junta iniciará las acciones legales. En vía judicial, se reclamará de que cesen esos ruidos y, en algunos casos, una indemnización por los posibles daños sufridos.

En cuanto a los excrementos dejados por animales en zonas comunes, no están en ningún modo autorizados, y cabe denunciar judicialmente al dueño del animal si persiste en esta actitud, siguiendo los pasos referidos, ya que constituye una infracción del deber de respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, haciendo un uso adecuado de los mismos.



LEGÁLITAS