

CESE DE ACTIVIDADES MOLESTAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

PASO A PASO

Análisis detallado de la acción de cesación que protege a la comunidad de propietarios frente a vecinos molestos

2.ª EDICIÓN 2024

Incluye formularios



CESE DE ACTIVIDADES MOLESTAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Análisis detallado de la acción de cesación que protege a la comunidad de propietarios frente a vecinos molestos

2.^a EDICIÓN 2024

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

COLEX 2024

Copyright © 2024

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.
Calle Costa Rica, número 5, 3.º B (local comercial)
A Coruña, 15004, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-1194-498-4
Depósito legal: C 771-2024

SUMARIO

| | |
|--|----|
| 1. ¿QUÉ SE ENTIENDE POR ACTIVIDAD PROHIBIDA, DAÑOSA, MOLESTA, INSALUBRE, NOCIVA, PELIGROSA O ILÍCITA? | 9 |
| 1.1. Actividades prohibidas por los estatutos de las comunidades de propietarios | 11 |
| 1.2. Actividades dañosas para la finca | 29 |
| 1.3. Actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas | 31 |
| 1.3.1. Calificación de actividad molesta | 35 |
| 1.3.2. Calificación de actividad insalubre. | 44 |
| 1.3.3. Calificación de actividad nociva | 45 |
| 1.3.4. Calificación de actividad peligrosa. | 46 |
| 1.3.5. Calificación de actividad ilegal | 46 |
| 2. EL PROCEDIMIENTO PARA PROMOVER EL CESE DE ACTIVIDADES MOLESTAS. | 49 |
| 2.1. Requisitos de procedibilidad | 50 |
| 2.1.1. Requerimiento previo | 53 |
| 2.1.2. Celebración de la junta. Habilitación del presidente | 61 |
| 2.2. El procedimiento judicial | 68 |
| 2.2.1. Legitimación y litisconsorcio pasivo necesario | 70 |
| 2.2.2. Conclusión del procedimiento. | 79 |
| 3. POSIBLES MEDIDAS IMPUESTAS EN LA RESOLUCIÓN JUDICIAL | 81 |
| 3.1. Cese de actividad | 82 |
| 3.2. Indemnización de daños y perjuicios | 91 |
| 3.3. Privación del uso de la vivienda o local y lanzamiento del ocupante no propietario | 97 |

| | |
|--|-----|
| 4. CASUÍSTICA MÁS HABITUAL QUE DA LUGAR A LA ACCIÓN DE CESACIÓN | 105 |
| 4.1. Ruidos | 106 |
| 4.2. Animales | 114 |
| 4.3. Pisos turísticos | 119 |
| 4.4. Locales comerciales/hostelería | 124 |
| 4.5. Otros supuestos en los que cabría la acción de cesación | 129 |

**ANEXO.
FORMULARIOS**

| | |
|---|-----|
| Requerimiento del presidente de la comunidad al vecino para cesación de actividades molestas | 143 |
| Demanda de juicio ordinario en ejercicio de la acción de cesación con medidas cautelares | 145 |
| Demanda en ejercicio de acción de cesación de actividades ruidosas solicitando privación del uso de la vivienda | 157 |
| Escrito de convocatoria de junta extraordinaria de propietarios para autorizar al presidente a ejercitar acción de cesación | 165 |
| Acta de junta de propietarios acordando el ejercicio de acción de cesación contra propietario y ocupante que realiza actividades prohibidas | 167 |
| Contestación a demanda en ejercicio de acción de cesación alegando falta de litisconsorcio pasivo necesario | 171 |
| Contestación a demanda de acción de cesación por actividad molesta (negocio de hostelería) | 177 |
| Recurso de apelación contra la sentencia que estima la acción de cesación en materia de propiedad horizontal | 183 |
| Oposición al recurso de apelación en materia de propiedad horizontal | 189 |

1.

¿QUÉ SE ENTIENDE POR ACTIVIDAD PROHIBIDA, DAÑOSA, MOLESTA, INSALUBRE, NOCIVA, PELIGROSA O ILÍCITA?

Calificación jurídica de la actividad como prohibida, dañosa, molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita

Respecto de la propiedad horizontal ha afirmado el Tribunal Supremo en su sentencia n.º 294/2004, de 21 de abril, ECLI:ES:TS:2004:2598, que:

«Caracteriza a la propiedad horizontal la **yuxtaposición de dos clases de propiedad** (Sentencia de 16 de junio de 1.976, entre otras). De un lado, **una singular y exclusiva**, que recae sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente y, de otro lado, **una copropiedad, compartida con los demás dueños de pisos o locales**, sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes (artículo 3 de la Ley 49/1.960). Como señala la exposición de motivos de la Ley, el sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en atención a los intereses en juego. **Por ello la coexistencia de derechos exclusivos de cada titular con derechos compartidos por una colectividad de personas impuso la creación de órganos de gestión y administración y la distribución de competencias en la defensa de los correspondientes derechos e intereses.** A la comunidad, representada por su presidente, incumbe la defensa de sus intereses en todos los asuntos que le afecten, según establece el artículo 12 de la Ley (13.3 en la redacción dada por la Ley 8/1.999), y a cada propietario la de los suyos propios en cuanto derivados de los elementos privativos».

Tal caracterización constituye el elemento determinante sobre el que pivotan los derechos y obligaciones recogidos en la Ley de Propiedad Horizontal —en adelante LPH— y es que, si bien, el artículo 33 de la CE reconoce el derecho a la propiedad privada, nuestro Alto Tribunal tiene reconocido de forma reiterada que **la propiedad no puede llegar más allá de lo que el respeto al vecino determina** (STS n.º 889/2010, de 12 de enero de

2011, ECLI:ES:TS:2011:264), algo que concuerda perfectamente con lo dispuesto en el artículo 8 del Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y las Libertades Fundamentales (CEDH) que señala: «1. Toda persona tiene derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de su correspondencia». La sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de 16 de noviembre de 2004 (demanda n.º 4143/02) asunto Moreno Gómez contra España, vino a declarar que las vulneraciones al domicilio no solamente vienen comprendidas por aquellas de índole material o corporal, tales como la entrada en el domicilio sin autorización de su titular, sino también todas aquellas agresiones inmateriales o incorpóreas, tales como ruidos, emisiones, olores u otro tipo de injerencias, que de resultar graves pueden privar a una persona de su derecho al goce pacífico del mismo:

«Si el artículo 8 tiene por objeto esencial de proteger al individuo contra las injerencias arbitrarias de los poderes públicos, puede también suponer la adopción por parte de estos poderes públicos adoptar las medidas para el respeto de los derechos garantizados por este artículo hasta en las relaciones de los individuos entre ellos (ver entre otros, Stubbings y otros c. Reino Unido, sentencia del 22 de octubre de 1996, Recopilación de sentencias y decisiones 1996-IV, pp.1505, § 62; Surugiu c. Rumania, ya citado, § 59). Que se aborde el asunto bajo el ángulo de una obligación positiva, a cargo del Estado, de adoptar medidas razonables y adecuadas para la protección de los derechos que los demandantes saquen del párrafo 1 del artículo 8, o bajo el de la injerencia de una autoridad pública justificada sobre la base del párrafo 2, los principios de aplicación son bastante parejos. En ambos casos, hay que apelar al justo equilibrio entre los intereses concurrentes del individuo y el de la sociedad en su conjunto.

Por otra parte, aun en el caso de obligaciones positivas resultantes del párrafo 1, los objetivos enumerados en el párrafo 2 pueden jugar una cierta función en la búsqueda del equilibrio deseado (Hatton y otros c. Reino Unido, ya citado, § 98)».

Es la necesidad de conjugar todos los derechos implicados lo que ha obligado a regular las relaciones de vecindad y delimitar los derechos y obligaciones de todos los comuneros, tal como se constata de la lectura, por citar algún ejemplo, de los artículos 7 y 9 de la LPH. Particularmente y respecto de la acción de cesación prevista en el artículo 7.2 de la LPH, ante el incumplimiento de la obligación impuesta por la norma bien al propietario bien al ocupante de no desarrollar en el inmueble actividades susceptibles de calificarse de prohibidas, dañosas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, si la actividad comprende alguna de estas calificaciones, queda habilitado el ejercicio de la acción de cesación.

Establece el citado artículo en su apartado 2:

«2. 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».

Como podemos ver, el artículo contiene, tal como se describe en la **sentencia del Tribunal Supremo n.º 1152/2008, de 27 de noviembre, ECLI:ES:TS:2008:6451**, tres supuestos diferenciados de actividades no permitidas a los propietarios y ocupantes de los pisos o locales:

«El artículo 7.2, según la redacción dada por la Ley 8/99, de reforma parcial de dicho cuerpo legal, establece **tres diferentes supuestos de actividades no permitidas** a los propietarios y ocupantes del piso o local: las **prohibidas en los estatutos**; las que resulten **dañosas para la finca** y las que **contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas**. La remisión que el artículo hace a los estatutos no supone que por su ausencia se vacíe de contenido la norma. La prohibición no es materia propia y exclusiva de los estatutos que tienen carácter facultativo y no obligatorio y no son necesarios en la vida de la Comunidad, conforme al artículo 5 de la Ley (SSTS 5 de marzo de 1998; 21 de julio de 2003), por lo que su falta hace viable el Título Constitutivo en el que se pueden establecer disposiciones «en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales», según el párrafo 3 del artículo 5.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, e incluso imponer prohibiciones expresas respecto a concretas y específicas actividades no queridas por los copropietarios del edificio».

En previsión de lo antedicho, resulta necesario pararse detenidamente en la calificación que merece cada una de las actividades objeto de la acción de cesación, y los presupuestos necesarios para su determinación con el fin de poder valorar la prosperabilidad de la acción que se busca plantear. Debemos distinguir, como punto de partida, los tres grandes supuestos de actividades no permitidas según se infiere del contenido del mencionado artículo:

- Actividades prohibidas en los estatutos.
- Actividades dañosas para la finca.
- Actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

1.1. Actividades prohibidas por los estatutos de las comunidades de propietarios

Normas establecidas en los estatutos de las comunidades de propietarios

Los estatutos aunque no vienen definidos en la LPH, se alude a ellos en el artículo 5, párrafo tercero, de la mencionada norma, cuando respecto del título constitutivo se dice «El título podrá contener, además, reglas de cons-

titución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad», y en tal sentido se pronuncia la jurisprudencia menor en sentencias, como por ejemplo, la de la **Audiencia Provincial de Zamora n.º 457/2021, de 16 de diciembre, ECLI:ES:APZA:2021:630:**

«(...) es de señalar que los estatutos, según la LPH, comprenden un conjunto de normas destinadas a regir la constitución y ejercicio de derechos y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservaciones y reparaciones. Artículo 5.3 LPH».

Por tanto, **los estatutos obedecen a la libre voluntad de la comunidad de propietarios** que expresamente y con independencia de la regulación existente, ha querido configurar las reglas que particularmente **van a regir los derechos y deberes, limitaciones o prohibiciones de esa comunidad en concreto**. Se extrae de la **sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos n.º 399/2021, de 30 de julio, ECLI:ES:APBU:2021:836**, que las comunidades de propietarios son soberanas para dotarse de las normas estatutarias que crean convenientes y obligarse por ellas, fundamento en síntesis que permite, que ante el incumplimiento de los estatutos se pueda ejercitar la acción de cesación. Por tanto, es posible que ante actividades perfectamente lícitas y permitidas que no produzcan daños, se pueda ejercitar la acción de cesación por haberse acordado por los comuneros la restricción al particular desarrollo de una o varias actividades en los estatutos.

CUESTIÓN

¿Es obligatorio que la comunidad cuente necesariamente con estatutos?

No. La Ley de Propiedad Horizontal no establece la obligatoriedad de crear estatutos, sino que le atribuye carácter facultativo, al determinar el artículo 5 párrafo tercero de la LPH que el título podrá contener un conjunto de reglas, formando un estatuto privativo que como ya hemos apuntado será delimitado a voluntad de los comuneros. **STS n.º 1152/2008, de 27 de noviembre, ECLI:ES:TS:2008:6451:** «(...) La prohibición no es materia propia y exclusiva de los estatutos que tienen carácter facultativo y no obligatorio (...)».

Según la sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos n.º 399/2021, de 30 de julio, **ECLI:ES:APBU:2021:836:** «Los Estatutos, como parte integrante del Título Constitutivo, le son de aplicación las reglas de constitución y modificación del Título. Y así **los Estatutos pueden ser constituidos por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo arbitral o por resolución judicial** (párrafo segundo del artículo 5). Y solo pueden ser modificados observándose los mismos requisitos que para la constitución (párrafo quinto y último del artículo 5)». Ahora bien, si los estatutos se crean, son de obligado cumplimiento.

Requisitos que deben cumplir las prohibiciones para que sean de obligado cumplimiento

Pese a que los propietarios pueden libremente fijar las reglas por las que obligarse, ello no obsta a que deban cumplirse una serie de presupuestos necesarios para que pueda prosperar la acción de cesación del artículo 7.2 de la LPH contra actividades prohibidas en los estatutos, y es que no debemos olvidar, en primer lugar, que la propiedad se presume libre y, en segundo lugar, que en virtud del artículo 9.3 de la CE, la Constitución garantiza, entre otros principios, la seguridad jurídica del tráfico que, en lo que aquí interesa, debemos poner en concordancia con el principio de inoponibilidad:

- Las prohibiciones no pueden ser contrarias a la ley y al orden público.
- Las prohibiciones deben constar de manera expresa.
- Las prohibiciones deben ser claras y precisas.
- Para que surtan efectos frente a terceros deben aparecer inscritas en el registro de la propiedad.

|| Las prohibiciones no pueden ser contrarias a la ley y el orden público

Rigen respecto de los acuerdos adoptados por la junta de propietarios, siendo la creación de los estatutos y su contenido expresión de dicha libertad de pactos, las disposiciones generales en materia de contratos. En tal sentido el Tribunal Supremo ha determinado que existe libertad de pacto de los copropietarios para establecer normas estatutarias, cuando afirmaba en su **sentencia n.º 1178/1996, de 31 de diciembre, ECLI:ES:TS:1996:7685**:

«TERCERO.- La estimación del motivo primero hace innecesario el estudio de los siguientes, uno —al amparo del artículo 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por transgresión del artículo 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal y la doctrina jurisprudencial interpretativa de este precepto—, y otro —al amparo del artículo 1692.4 de aquel Cuerpo legal por quebrantar la sentencia recurrida—, por **inaplicación, los artículos 1255, 1278, 1089 y 1091 del Código Civil**, en relación con la regla quinta del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, y **doctrina jurisprudencial que consagra la autonomía de la voluntad y la libertad de pacto de los copropietarios para establecer determinadas normas estatutarias (...)**».

Partiendo de tal premisa y por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1255 del CC: «Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público»; pese a la libertad de fijar prohibiciones particulares en los estatutos, ello debe respetar en todo caso la ley, la moral y el orden público.

JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 286/2014, de 3 de septiembre, ECLI:ES:TS:2014:3821

«(...) esta Sala, en su Sentencia de 9 de octubre de 2013 (núm. 552/2013), se ha ocupado recientemente de las cuestiones debatidas al declarar la siguiente doctrina jurisprudencial: "(i) Una de las características de la propiedad horizontal es la de estar regida por normas de Derecho necesario, pero ello no empece a que contenga otras modificables por la voluntad de los particulares y con respecto a las cuales rige el principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 CC) (SSTS 15 de octubre 2009, 4 y 7 de marzo de 2013).

(ii) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible, el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atienden al interés general de la comunidad. Estas prohibiciones referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa, y a fin de tener eficacia frente a terceros deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad (SSTS 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010).

(iii) Existe una plena libertad a la hora de establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria (SSTS 23 de febrero de 2006; 20 de octubre de 2008, entre otras). La sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011, declaró en su fallo «Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa». Esta doctrina se recoge en las sentencias de 4 de marzo y 25 de junio de 2013».

Sentencia del Tribunal Supremo n.º 1013/2004, de 14 de octubre, ECLI:ES:TS:2004:6516

«En relación a actividades prohibidas por los estatutos, es cierto que la interpretación de cualquier cláusula estatutaria que impide la libertad del derecho dominical tiene que ser restrictiva. Pero otra cosa es que se haga clara mención a una determinada prohibición, que, sin perjuicio de esa interpretación restrictiva, es posible conforme a Ley. Es interesante la diferencia que hace el Tribunal Supremo, en Sentencia de 23 de Noviembre de 1995, entre el destino de viviendas y el de pisos, considerando las primeras como objeto solamente de morada, habitación, hogar y los segundos, susceptibles de variado aprovechamiento. Esta distinta valoración se produce como consecuencia de que es la propia escritura hecha por los promotores o los comuneros la que lo indica y eso permite al Alto Tribunal entender la voluntad de los otorgantes del título. Desde luego, no cabe de ninguna manera destinar el piso o local a actividades que están prohibidas por el estatuto, con independencia de que resulten objetivamente molestas, insalubres, inmorales o peligrosas. Puede que no sean nada de esto, pero si hay prohibición en el título, el propietario no tiene facultad para utilizar de esta manera su finca o arrendarla o ceder a terceros a los mismos fines (supuesto de hecho ahora contemplado), pues esta actuación sería contraria a la Ley y llevaría consigo la sanción correspondiente, como establece el Tribunal Supremo en Sentencia de 20 de Febrero de 1997».

|| **Las prohibiciones deben constar de manera expresa y ser interpretadas de modo restrictivo**

La jurisprudencia del Tribunal Supremo es reiterada sobre esta cuestión y es que la propiedad se presume libre, por cuanto toda limitación debe constar expresamente en aras a garantizar el cumplimiento de los derechos y también obligaciones de todos los copropietarios. Manifestación de lo antedicho, son, por citar algún ejemplo, la sentencia previamente invocada — STS n.º 286/2014, de 3 de septiembre, ECLI:ES:TS:2014:3821 — o la STS n.º 233/2015, de 5 de mayo, ECLI:ES:TS:2015:1729, que contempla la jurisprudencia existente sobre los presupuestos advertidos:

«1.- La jurisprudencia de esta Sala, que sistematiza la sentencia de 1 de octubre de 2013, que cita la de 9 de octubre de 2013, en lo que aquí interesa, es reiterada en el sentido siguiente:

(i) Una de las características de la propiedad horizontal es la de estar regida por normas de Derecho necesario, pero ello no empece a que contenga otras modificables por la voluntad de los particulares y con respecto a las cuales rige el principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 CC) (SSTS 15 de octubre 2009, 4 y 7 de marzo de 2013).

(ii) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible, el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atienden al interés general de la comunidad. Estas prohibiciones referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa, y a fin de tener eficacia frente a terceros deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad (SSTS 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010).

(iii) Existe una plena libertad a la hora de establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria (SSTS 23 de febrero de 2006; 20 de octubre de 2008, entre otras). La sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011, declaró en su fallo «Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa». Esta doctrina se recoge en las sentencias de 4 de marzo y 25 de junio de 2013».

|| **Las prohibiciones deben ser claras y precisas**

En concordancia con la exigencia de que las prohibiciones deben constar de manera expresa, se requiere también que las prohibiciones contenidas en los estatutos sean claras, precisas y terminantes, no meras vaguedades o prohibiciones genéricas que no permitan un correcto cumplimien-

to, pues tal y como ya se ha avanzado, estas prohibiciones operan con carácter excepcional, en contrapunto a la libertad de propiedad y ello supone que la limitación a tal derecho dominical necesariamente debe determinarse. Concretamente la **Audiencia Provincial de Salamanca en su sentencia n.º 586/2001, de 7 de diciembre, ECLI:ES:APSA:2001:878**, vino a resolver desfavorablemente de una acción de cesación ejercitada por una comunidad de propietarios frente a un propietario que desarrollaba en su propiedad la actividad de hostelería, sin que tal actividad se viera expresamente prohibida en los estatutos. Concretamente la acción de cesación planteada por la comunidad era la de cesación por el desarrollo de actividades prohibidas o subsidiariamente molestas, interesante en tanto viene a destacar la importancia de la calificación que merecen estas actividades y su planteamiento ante los tribunales, pues cada calificación presenta sus particularidades y ello puede suponer la estimación o no de la acción de cesación:

«Es una única acción con dos fundamentos distintos y ambos merecen un examen separado (...).

(...)

1.º Las prohibiciones de uso o destino de las piezas que forman la propiedad horizontal **deben estar formuladas expresa y claramente en los estatutos de la Comunidad de Propietarios; si no hubiera una prohibición expresa, cualquier uso es lícito en principio a reserva de su calificación ulterior como molesto, incómodo, nocivo o insalubre. En general, debe afirmarse que aquello que no está prohibido está permitido, más aún si, como diremos más adelante, la restricción sacrifica el derecho de propiedad o la libertad de empresa, constitucionalmente protegidos.** Tal es la doctrina que sostienen, entre otras y para el artículo 7 de la Ley de propiedad horizontal en su redacción de 1960, las sentencias del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1989, 5 de marzo de 1990 y 21 de enero de 1998; así como la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 1989. En los estatutos de la Comunidad de Propietarios “DIRECCION001” se ordena el destino de las piezas de que se compone como “viviendas, oficinas, estudios o locales”, pero no ordenan prohibiciones de uso determinadas. Es un exceso interpretativo, que afecta a los facultades dispositivas de los propietarios, afirmar que un destino más o menos preestablecido (y desde luego no sirve para este propósito el genérico destino establecido en los estatutos, en nuestro caso “estudios” que parece referirse a un uso residencial) permite deducir una prohibición de los usos no mencionados. Una interpretación de esta clase subvierte la regla general de la libertad. Debe señalarse, finalmente, que la inadmisibilidad de una deducción de esta clase no deja desprotegidos a los copropietarios, que pueden obtener la cesación de cualquier actividad si ésta puede calificarse como “molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita”».

RESOLUCIONES RELEVANTES

Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos n.º 399/2021, de 30 de julio, ECLI:ES:APBU:2021:836

«Las disposiciones estatutarias por las que se prohíba destinar los pisos o locales a alguna actividad deben ser claras, precisas y terminantes —sentencias del Tribunal Supremo de 10 de julio de 1995, 31 de mayo de 1996 y 25 de octubre de 1996—.

Las reglas estatutarias deben interpretarse con arreglo a las normas hermenéuticas de la voluntad contractual contenidas en los artículos 1281 a 1289 del Código Civil. Interpretación, que al versar sobre una limitación a la propiedad, debe ser restrictiva —sentencias del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1989, 5 de marzo de 1990, 17 de noviembre y 21 de diciembre de 1993, 10 de julio de 1995, 11 de abril de 1997 y 30 de mayo de 2001—».

Sentencia de la Audiencia Provincial de Bizkaia n.º 255/2021, de 14 de julio, ECLI:ES:APBI:2021:2216

«La doctrina expuesta revela los criterios jurídicos más aceptados y que parten de la diferenciación entre la atribución que el título constitutivo establezca como uso a algunos elementos privativos y las prohibiciones expresas de determinados usos que ese mismo título o los estatutos de la comunidad determinen. La importancia de tal distinción radica en que la propiedad se presume libre y por eso todas las prohibiciones y limitaciones de este derecho deben ser claras, precisas y terminantes, merecedoras de interpretación restrictiva, precisamente, porque conllevan la limitación del derecho de propiedad (...).»

Sin perjuicio de que las prohibiciones deben ser claras y precisas, en ocasiones nuestros tribunales deben llevar a cabo una mínima interpretación de los estatutos y cuál era la vocación de los propietarios cuando contemplaron la inclusión de esa prohibición de forma particular. Resulta interesante traer a colación varios supuestos planteados ante los tribunales que han requerido de una interpretación más o menos amplia de los estatutos y su vocación. Un ejemplo lo tenemos en la **sentencia del Tribunal Supremo n.º 525/2001, de 30 de mayo, ECLI:ES:TS:2001:4504**. Los hechos de los que trae causa son, en síntesis, los siguientes:

- Se ejercita por la comunidad de propietarios acción de cesación contra la mujer de un propietario por desarrollar en el piso de su propiedad la profesión de quiromasajista.
- La comunidad justifica el cese en base al artículo 4 de los estatutos de la comunidad de propietarios, debidamente inscritos en el registro, que establece que los pisos del edificio se destinarán a vivienda o domicilio personal de cada propietario, prohibiendo tanto en ellos como en los locales comerciales o en el resto del inmueble la instalación de colegios, residencias, internados de enfermos, clínicas, almacenes, locales de subasta, casinos o clubs, talleres con fines comerciales u hospederías. Actividades enunciadas y prohibidas todas ellas por los estatutos cuya limitación obedece a que la comunidad no deseaba el desarrollo de actividades que pudiesen implicar afluencia de público, sin establecer distinción entre la dedicación de las viviendas a las mismas con carácter exclusivo o bien de forma compartida con su utilización para domicilio familiar.

La Sala, sobre la cuestión planteada, vino a resolver lo siguiente:

«TERCERO.- Parece, pues, al menos en principio, que las prohibiciones contenidas en el artículo 4.º de los estatutos de la Comunidad demandada podrían responder a un interés legítimo y tutelable de los miembros de la misma, en orden a evitar la afluencia o la estancia más o menos prolongada de numerosas personas en algunas de las viviendas o locales, por resultar incompatibles con la tranquilidad y sosiego que se presumen inherentes al destino residencial del edificio.

Pero, descendiendo al punto concreto que es objeto de controversia se hace preciso examinar si en la actividad de “clínica”, que allí se menciona, deben entenderse comprendidos los trabajos que, como quiromasajista, desarrolla la esposa del recurrente.

Ciertamente, en una acepción corriente y usual, la genérica denominación de clínica hace referencia a establecimiento o local en el que se llevan a cabo reconocimientos o tratamientos relacionados con la salud de las personas. Desde este punto de vista podría ser calificado como clínica el lugar en que alguien desarrolla la actividad de quiromasaje, que puede ser definida como la aplicación manual externa de energía mecánica al cuerpo humano, con finalidad rehabilitadora, que aunque carece hasta el momento de reconocimiento oficial en España, de hecho se practica por quienes se consideran poseedores de suficiente experiencia en la materia.

Sin embargo, procede determinar si al ser redactados los Estatutos a que nos referimos, pudo haberse pensado que una actividad sin duda modesta como la que es objeto de debate debería merecer el mismo tratamiento que las muy numerosas a las que con todo fundamento —por la titulación académica de quienes las desarrollan, por el personal a su servicio y por los medios materiales imprescindibles para su funcionamiento— corresponde la denominación de clínica.

Es necesario a tal fin, realizar un estudio comparativo, teniendo en cuenta la naturaleza y relevancia de las demás actividades que se mencionan en el artículo 4 (colegios, residencias, internados de enfermos, almacenes, locales de subasta, casinos o clubs, talleres con fines comerciales, hospederías) calificadas por anticipado como dañosas, peligrosas, incómodas o insalubres por decisión de los autores de las reglas que estamos analizando.

Prescindiendo de los almacenes y talleres, en los que el depósito de determinadas mercancías o sustancias, el trabajo sobre las mismas o su defectuosa conservación puede llegar a generar problemas de insalubridad y hasta de peligro, fácil resulta colegir que en los demás supuestos que se proscriben no sólo se halla latente la idea de una necesaria organización empresarial para la coordinación de los elementos humanos y materiales que el funcionamiento de cualquiera de ellos requiere, sino que además, en todos los casos se da lugar a la permanencia o la presencia simultánea en ciertas viviendas o locales de un número mayor o menor de personas, que como anteriormente hemos indicado, por sus constantes entradas y salidas, intensiva utilización de elementos y servicios comunes, generación de ruidos, etc. podría afectar seriamente a la tranquilidad de los miembros de la Comunidad y de sus familiares.

Evidentemente, ninguna de las circunstancias mencionadas concurre en la actividad a que se dedica la esposa del recurrente, la cual, no se ha acreditado que requiera especiales medios materiales, lo que excluye la idea de “instalación” a que expresamente alude el artículo 4.º de los estatutos, ni la ayuda de otros colaboradores, tratándose en suma de un trabajo puramente personal, del que está absolutamente ausente la idea de empresa y que más exactamente puede ser catalogado como ejercicio de una profesión de reducido alcance.

Y no puede olvidarse que el desarrollo de la actividad profesional propia de los titulares de las viviendas no aparece prohibido en los estatutos, sin duda en atención a que se trata de una práctica generalmente extendida que cuenta no solo con una tradicional aceptación social sino incluso con cierto reconocimiento normativo, tanto respecto a inquilinos (Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, evidentemente no aplicable al caso de autos) como a propietarios (Decretos sobre Viviendas de Protección Oficial, mencionados por el recurrente).

Debe concluirse, en definitiva que la escasa repercusión y trascendencia de la actividad que como masajista desarrolla la esposa del Sr. Carlos Antonio impide que pueda considerársela incluida entre las prohibiciones que contiene el artículo 4 de los estatutos de la Comunidad demandada, lo que determina el acogimiento del motivo objeto de estudio y hace innecesaria la consideración de los demás que invoca el recurrente».

Interesante resulta también en este sentido la **sentencia de la Audiencia Provincial de Gipuzkoa n.º 840/2021, de 4 de junio, ECLI:ES:APSS:2021:1213**, que entendió, del contenido de los propios estatutos comunitarios, que debía considerarse incluida en la prohibición de establecer cualquier actividad profesional, comercial o industrial en las viviendas, el alquiler turístico, toda vez que los estatutos al contemplar expresamente y de manera específica que el destino de las viviendas permitido sería exclusivamente el de residencia familiar con exclusión del desarrollo de cualquier otra actividad que altere ese destino, constituye una prohibición suficientemente clara, que no precisa, de una mención particular a cada una de las actividades prohibidas:

«La sentencia de instancia estima que la referida regla de los estatutos prohíbe el ejercicio de determinadas actividades dentro de la vivienda, pero no que la misma pueda alquilarse durante más o menos tiempo siempre que sea para uso como residencia familiar; y entiende que tampoco prohíbe expresamente el alquiler y, menos aún, como vivienda o apartamento turístico. Por último, considera que no cabe la limitación pretendida por la comunidad de propietarios demandante a la vista de los criterios establecidos por la doctrina del Tribunal Supremo recogidos en la STS n.º 358/2018, de 15 de junio, que transcribe en su fundamento jurídico tercero.

(...)

No podemos compartir las consideraciones y conclusión de la sentencia de instancia. La regla undécima de los estatutos no se limita a describir el uso de las viviendas, sino que impone que deben servir de residencia familiar. La residencia es el lugar en el que se reside y residir, de acuerdo con el diccionario de la RAE, es “estar establecido en un lugar”, lo que denota estabilidad y permanencia. Por otra parte, la regla excluye que pueda desarrollarse en la vivienda actividad profesional, comercial o industrial alguna y, como cláusula de cierre añade: «cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de «residencia familiar»».

Entendemos que la **actividad turística desarrollada en el piso de autos es una actividad mercantil que altera el principio de residencia familiar y, por tanto, no permitida en los estatutos de la comunidad de propietarios demandante. No cabe asimilar la actividad de piso turístico, que se asemeja más a una relación de hospedaje propia de un hotel o una**

CESE DE ACTIVIDADES MOLESTAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

PASO A PASO

¿Qué hacer cuando algún vecino de la comunidad de propietarios realiza actividades molestas, prohibidas o no permitidas?

Con esta guía damos respuesta a esta cuestión abordando el ejercicio de la acción de cesación desde un punto de vista teórico-práctico, analizando no solo las actividades cuyo cese puede solicitarse judicialmente, sino también el procedimiento para hacerlo y las consecuencias que conlleva. Todo ello se sustenta sobre la amplia casuística existente en la materia y que ha dado lugar a una extensa jurisprudencia.

Se incluye, con la finalidad de ayudar a los profesionales en su labor, un anexo de formularios sobre el ejercicio de la acción de cesación reconocida en la Ley de Propiedad Horizontal.



www.colex.es



ISBN: 978-84-1194-499-1

