



Acciones de cesación de actividad y de reclamación de indemnización por perjuicios en vivienda arrendada.

Acción de cesación

Demanda. Juicio ordinario

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DECANO DE LOS DE

D./Dña., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la C/ , n.º , con CIF nº , según acredito mediante poder notarial otorgado por quien actúa en su nombre, su Presidente D./Dña. , ante el Juzgado comparezco bajo la dirección letrada de D./Dña. , y como mejor proceda en derecho DIGO:

Que mediante el presente escrito y en aplicación del artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, interpongo demanda a tramitar por el cauce del juicio ordinario en ejercicio de acción de cesación de actividades prohibidas contra D./Dña. , mayor de edad, de profesión y con domicilio en y contra D./Dña. , mayor de edad, de profesión , con domicilio en y DNI n.º , así como acción acumulada de reclamación de indemnización por los perjuicios causados a esta Comunidad en el ejercicio de tal actividad, que ciframos en euros, todo ello con base en los siguientes

HECHOS

..... Acompañamos como documento nº 1 índice numerado de los documentos que se presentan como prueba con la demanda.

D./Dña. es propietario del inmueble sito en el piso , letra de la C/ de esta ciudad, tal como se acredita con nota simple del Registro de la Propiedad que acompañamos como documento n.º

Desde tiene alquilado a D./Dña. , según notificó a la Comunidad de Propietarios a través de su Administrador (Documento n.º).

Desde hace unos meses el usuario del inmueble ha instalado en él dedicado a , que ocasiona graves molestias a los vecinos consistentes en

Consultada la Sección de Urbanismo del Ayuntamiento de esta ciudad sobre el otorgamiento de licencia



de actividad a D./Dña. , de forma verbal comunica al Presidente de la Comunidad que
..... .

Los estatutos de la Comunidad de Vecinos, cuya copia aportamos como documento n.º , prohíben expresamente en su apartado n.º que los vecinos Por este motivo se requirió por el Presidente de la Comunidad a D./Dña. para que cesara en el uso molesto para los vecinos, con apercibimiento de utilizar la vía judicial en caso contrario, según se justifica con el documento n.º

Esta limitación se hacía constar también en los documentos públicos de adquisición del inmueble. Acompañamos a efectos acreditativos escritura pública de compraventa del piso , donde aparece lo expuesto, redactado de la siguiente manera En iguales términos aparece en el resto de los contratos de enajenación de los inmuebles del edificio.

Transcurrido un mes desde tal notificación, el vecino no realizó ningún cambio en su negocio. Por este motivo, se convocó reunión extraordinaria de la Junta de Propietarios en cuyo orden del día se incluyó dentro de los puntos a tratar el de autorizar al Presidente para entablar la presente acción y otorgar poder general para pleitos a favor del Procurador que encabeza la demanda. Adjuntamos como documentos n.º copia de la convocatoria y certificación del acuerdo adoptado. A esta reunión fue debidamente convocado el demandado, tal como se acredita mediante citación personal con el recibí firmado por él (documento n.º).

.....

La actividad no sólo ha resultado molesta de forma genérica, sino que ha causado unos daños a la Comunidad consistentes en , y cuya reparación se valora en euros, según
..... .

Por esta parte se han intentado todas las soluciones extraprocerales posibles sin que se haya alcanzado el propósito deseado, motivo por el cual nos vemos obligados a acudir al Juzgado en reclamación de reconocimiento de nuestro derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Los artículos 21 y 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 36 de la Ley de Enjuiciamiento Civil atribuyen con carácter general a la jurisdicción española y al orden civil el conocimiento de esta materia. Los artículos 85 de la LOPJ y 45 de la LEC designan a los Juzgados de Primera Instancia como los órganos que específicamente resolverán estos pleitos. Finalmente el artículo 52.1.8.º de la LEC dice que en los juicios en materia de propiedad horizontal será competente el Tribunal del lugar en que radique la finca.



El artículo 7.2 de la LPH, reformado por la DF primera de la LEC remite la tramitación de estos pleitos al cauce del juicio ordinario, al igual que el artículo 249.1.8.º de la LEC.

El artículo 71.2 de la LEC permite la acumulación de acciones realizada, en relación con el artículo 9.1.g) de la LPH.

La cuantía de este proceso se cifra en euros.

El artículo 10 de la LEC legitima para comparecer y actuar en juicio a los titulares de la relación jurídica o del objeto litigioso. La propia LPH faculta al Presidente para que en nombre de la Comunidad accione contra quien realiza acciones prohibidas o dañosas para ésta así como contra el titular del inmueble, cuando sean personas distintas.

En aplicación de los artículos 23 y 31 de la LEC las partes deberán comparecer representadas por Procurador y asistidas por Letrado.

Primero.—Los estatutos de la Comunidad de Propietarios prohíben en su punto la instalación de

Tales estatutos fueron aprobados por unanimidad en reunión constituyente de fecha , a la que acudieron todos los vecinos.

Además, en los contratos de compraventa del inmueble, debidamente elevados a escritura pública e inscritos en el Registro de la Propiedad, ya se hacía constar esta limitación, tal como permite el artículo 5.º de la LPH.

Segundo.—El artículo 7.º del mismo texto, prohíbe al propietario y al ocupante de un piso o local «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».

La actuación descrita del vecino choca frontalmente con lo preceptuado en los estatutos que rigen la vida de la Comunidad. Por este motivo entendemos que se le debe obligar a cesar en su actividad.

Tercero.—En el mismo sentido el artículo 9.1.a) y b) de la LPH impone al propietario la obligación de hacer un uso adecuado de las instalaciones generales y la de mantener en buen estado de conservación el propio piso o local en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a los otros propietarios.

Cuarto.—Se han cumplido las formalidades exigidas por la ley consistentes, según el artículo 7.2 de la LPH, en:

—Requerimiento por el Presidente de la Comunidad al usuario para que cese inmediatamente su actividad, con apercibimiento de iniciar acciones judiciales si continuaba con el uso prohibido.

—Autorización de la Junta de Vecinos al Presidente para presentar demanda.



Quinto.—El artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) permite en su n.º 2.e), resolver el contrato de arrendamiento cuando se realicen el inmueble «actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas».

Teniendo en cuenta que el fin primordial del arrendamiento del local fue la instalación del negocio cuya actividad pretendemos que cese, deberá resolverse sin más el contrato de arrendamiento.

Sexto.—El artículo 5.d) del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, obliga a los ciudadanos a cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Séptimo.—El usuario y el propietario son responsables de los daños causados según lo establecido en el ya citado artículo 7.2 de la LPH, y así incluye dentro del contenido de la sentencia la valoración de los daños y perjuicios que procedan. Tal condena deberá ser conjunta y solidaria, sin perjuicio de sus relaciones internas.

Octavo.—Artículo 1902 del Código Civil sobre la obligación de reparación de daños y perjuicios.

En aplicación del artículo 394 de la LEC deberán imponerse al demandado.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO: Que tenga por presentado este escrito con los documentos que acompaño y copia de todo ello, admita a trámite la presente demanda el Secretario Judicial dictando el oportuno decreto y, previos los trámites pertinentes, en su día se dicte sentencia por la que:

1.º Se declare que la actividad realizada por D./Dña.
..... ,

2.º Se requiera al demandado D./Dña. , para que cese inmediatamente en el ejercicio de la actividad , extendiendo este requerimiento a D./Dña. para que exija del arrendatario la cesación de la actividad.

3.º

4.º Se condene a los demandados a indemnizar a la Comunidad actora en la suma de euros más sus intereses legales por los daños y perjuicios causados.

5.º Se condene expresamente en costas a los demandados.

Es justicia que pido en , a de de

OTROSÍ DIGO:

Es justicia que pido en mismo lugar y fecha.



THOMSON REUTERS
ARANZADI