



Consejo General
del Poder Judicial

El TSJC informa

Privan del uso de su vivienda durante tres meses por los ruidos de los inquilinos a la propiedad vecina

- ❖ El demandado ejerce la actividad de hostelería sin autorización, ha sido sancionado en dos ocasiones por la Consejería de Turismo y el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo le ha ordenado la clausura inmediata de la actividad
- ❖ Ahora la Audiencia Provincial de Cantabria le impide usar su vivienda para cualquier fin durante tres meses, "tiempo ajustado a la gravedad y persistencia de la actividad intolerablemente lesiva y perjudicial" para la vecina

Santander, 24 de mayo de 2017.-

La Audiencia Provincial de Cantabria ha privado a un propietario del uso de su vivienda durante tres meses por los ruidos de sus ocupantes.

Esta vivienda venía siendo utilizada como establecimiento hotelero sin autorización, por lo que ya ha sido sancionada en dos ocasiones por la Consejería de Turismo y el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Santander le ha ordenado la clausura inmediata de actividad.

Ahora, la Audiencia de Cantabria estima parcialmente la demanda de la propietaria del inmueble de al lado al considerar que los ruidos de los clientes que ocupan el inmueble del demandante "exceden lo tolerable", por lo que le priva de utilizarlo para cualquier fin durante un periodo de tres meses.

El tribunal ha tenido en cuenta que se trata de un "tiempo ajustado a la gravedad y persistencia de la actividad intolerable lesiva y perjudicial" para los intereses de la demandante.

En una sentencia que ya es firme -el demandado no ha presentado recurso de casación ante el Tribunal Supremo-, la Audiencia de Cantabria decide dar la razón a la vecina, si bien limita el tiempo de privación del uso de la



Consejo General
del Poder Judicial

vivienda a tres meses, y no al tiempo que el propietario tarde en obtener los permisos para uso hotelero, tal y como pedía la vecina.

Argumenta que no tiene obligación de insonorizar

En su demanda, la propietaria del inmueble colindante solicitaba que se privara de la vivienda a su propietario hasta que no obtuviera las autorizaciones administrativas que le habiliten para aprovechar la misma como establecimiento hotelero y por considerar que tal actividad le causa ruidos y molestias que tiene obligación de soportar.

Frente a ello, el demandado aducía que ambas viviendas –que forman un único edificio- se construyeron conforme a la legalidad vigente sin que tenga obligación de dotar a la suya de un sistema de insonorización especial, al tiempo que argumentaba que la carencia de licencia para uso hotelero no es causa suficiente para privarle de su uso.

En primera instancia, las tesis del demandado prosperaron ya que el titular del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Santander desestimó la petición de la mujer.

Entendió el juez de instancia que la protección jurídica frente a inmisiones como el ruido –injerencias de carácter indirecto, material y positivo en la propiedad ajena- pasa por obligar a cesar la actividad molesta, ejecutar obras de acondicionamiento para evitar las molestias o resarcir por los daños causados.

El juez de instancia entendió “desproporcionada” la medida pedida

A su juicio, la privación de la posesión de la finca por un tiempo indefinido no cabe en este supuesto, y de ser posible “sólo cabría acordarse bajo un plazo temporal concreto y no supeditarla a una resolución administrativa indeterminada”, dado que “tal posibilidad implicaría una expropiación interina de las facultades del derecho de propiedad”.

Para el juez de instancia, ya existe una sentencia que ordena la clausura inmediata de la actividad de hostelería en tanto no disponga de autorización, lo que supone “el cese de la inmisión ilegal denunciada en el presente juicio”.



Consejo General
del Poder Judicial

“Es claro que ha desaparecido el motivo que podría justificar la desproporcionada medida de privación de la posesión por tiempo indefinido pretendida en el presente juicio”, argumentaba.

La Audiencia fija en tres meses la privación de uso

El tribunal de apelación sí estima la petición de la vecina, si bien lo hace parcialmente.

Recuerda la sala que la Ley de Propiedad Horizontal contempla la posibilidad de iniciar una acción de cesación contra el propietario que realice actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, previo requerimiento al propietario molesto de que cese en tales actitudes.

En este caso, se trata de un edificio con dos únicas viviendas, la de la demandante y la del demandado, por lo que es de aplicación la citada legislación, ya además la demandante intentó sin resultado un acto de conciliación para comprobar y corregir los defectos de insonorización que denunciaba, por lo que el requisito de requerimiento previo existe.

Además, en el inmueble del demandado se está desarrollando una actividad “claramente ilícita” y “molesta”, elementos que conducen a la Audiencia a disponer la cesación definitiva de la actividad hostelera hasta que no se obtengan las autorizaciones así como la privación del derecho al uso de la vivienda por tres meses.