CONVIVENCIA VECINAL

¿Qué ley regula la convivencia vecinal?

La ley marco es: Ley de Propiedad Horizontal; fuera de ello, aplica el Código Civil; y en sus manifestaciones más graves, el Código Penal.

¿Qué hacer con un vecino «ruidoso»?

Lo primero es intentar hablar con el vecino directamente, explicándole qué oímos, en qué circunstancias y qué problemas nos está ocasionando. Si no cesara el «ruido», lo siguiente es dirigirse al presidente de la comunidad para requerir al propietario que cese la actividad molesta. Si los «ruidos» prosiguieran, se debe convocar una junta de comunidad de propietarios, para entablar, contra el vecino «ruidoso», una acción de cesación en base al artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal relativo a actividades molestas.

Si la demanda fuera estimada, la sentencia puede obligar a pagar daños y perjuicios al vecino «ruidoso» y llegar a la privación del uso de la vivienda durante un máximo de tres años.

¿Cuánto es «mucho ruido»?

Depende de la regulación municipal, la cual establece los límites y horarios del ruido soportable.

Por ejemplo, en Valladolid: http://www10.ava.es/rccava/documentos/maparuidos/plan%20de%20accion%20contra%20el%20ruido.pdf, páginas 26 y 27.

Para comprobar el nivel de ruido, existen unos dispositivos llamados sonómetros que nos permitirán comprobar si se está vulnerando o no la normativa.

¿Olores en la escalera?

Actuamos en función del origen de los olores:

– Si el problema es por falta de limpieza en la escalera: convocar una junta extraordinaria de propietarios para tratar el tema. Si la junta no actúa diligentemente, entonces podemos pedir la intervención del ayuntamiento en caso de que exista riesgo sanitario (por ejemplo si hay ratas, cucarachas, …)

– Si el problema proviene de la falta de higiene de un vecino (por ejemplo http://es.wikipedia.org/wiki/S%C3%ADndrome_de_Di%C3%B3genes): lo primero es convocar una junta de propietarios, para que el presidente pida el cese al vecino y en caso de no obtenerlo, pida ayuda al ayuntamiento (en general va a ser a servicios sociales y a sanidad).

– Si los olores provienen de actividades realizadas dentro del hogar, pero sin falta de higiene, del tipo «hacer una barcacoa en el balcón»: en general, van a estar prohibidas por ley: Art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual «al propietario y al ocupante del piso no le está permitido desarrollar actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.» Además de la ley de Propiedad Horizontal, estas actividades suelen estar explícitamente prohibidas en muchos reglamentos comunitarios y/o normativas municipales.

¿Falta de higiene?

Además de lo dicho en el párrafo sobre los olores, actividades como: tirar colillas, sacudir alfombras, vaciar al patio común, tirar restos de fruta al patio común, dejar horas las bolsas de basura en zonas comunes, … Lo primero sería poner en conocimiento del presidente la situación, para que actúe sobre el vecino en cuestión. De persistir, el presidente debería notificar por escrito la molestia ocasionada. Y si persiste,

denunciar y dejar que los tribunales actúen.

¿Uso de zonas comunes como propias?

Éste es el caso de dejar en patios comunales: restos de obras, bicicletas, … Si no estuviera normado el uso por la comunidad, es el momento de hacerlo (mejor antes) y si lo estuviera, el presidente deberá informar al vecino del incumplimiento de la normativa. Si persistiera, denunciar ante tribunales.

¿Abusos de zonas comunes?

Es el caso, por ejemplo, del uso de piscinas, barbacoas, parques comunitarios, … por gente ajena a la comunidad, que aparecen como invitados de un vecino. Si no está normado en la comunidad (número límite de invitados, …), no se puede hacer nada, a no ser que ocasionen unos sobre-costes objetivos medibles, es decir: se debe regular el uso si no se quiere soportar el abuso.

¿Uso de electricidad o agua comunitaria?

Ejemplo de ésto, es el uso de arcones frigoríficos en trasteros a costa de la comunidad de vecinos. En este caso, aunque la práctica resultara mayoritaria, bastaría con que un vecino no estuviera de acuerdo con este uso. Si la junta de propietarios no pidiera el cese y tomara medidas, el vecino que se considera perjudicado podría apelar a la justicia, obligando a poner contadores individuales o temporizadores. Por supuesto, en la demanda, puede pedir resarcirse de lo pagado en exceso por el uso de luz comunitaria.

¿Vecinos que hacen reparaciones no autorizadas?

En algunas ocasiones, incluso con buena fé, un vecino realiza una «reparación» que agrava el problema que pretendía solucionar. Si no tiene autorización de la junta de propietarios (o administrador, si tocara), los costes de la reparación real irán a cargo del vecino «manitas», dado que

desde el punto de vista legal, lo que ha realizado es un desperfecto en un uso común.

¿Uso impropio de plazas de garaje?

Por ejemplo: limpieza de coches, cambios de aceite, poner una moto y un coche en la misma plaza (con lo que, en general, sobresale el coche), … deben ser tratados como un punto más en la junta de vecinos. La junta deberá fijar unas normas de uso (que pueden ser prohibir, o limitar a unos días de la semana, …). Si esos acuerdos no se cumplieran, el presidente está facultado para llamar al orden al vecino incumplidor y acudir a la justicia en caso de terquedad.

¿Instalaciones de aires acondicionados?

Hay que tener un permiso de alteración de elementos comunes, y se debe tratar con todos los vecinos para aprobar o no las alteraciones que puede provocar la instalación del aparato. La aprobación será por mayoría simple.

¿Instalaciones de antenas parabólicas?

Según el Real Decreto-Ley 1/98 y la Ley 8/99 de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, ambos establecen que la instalación puede ser aprobada en junta de propietarios por mayoría de un tercio de sus integrantes. Si no se alcanzara ese tercio, el servicio podrá instalarse igualmente, aunque el reparto de gastos será diferente (en general, financiando la instalación aquellos que la demandaran).

¿Toldos?

Como norma general, la instalación de toldos por los vecinos en la fachada de un inmueble, está sujeta a la Ley de Propiedad Horizontal, y requerirá el acuerdo unánime de la Junta de propietarios al modificar el aspecto exterior del edificio.

Las fachadas de los edificios se consideran elementos comunes

(art. 396 del Código Civil) y todo lo que afecte de manera significativa a las mismas, exige el voto unánime de los propietarios, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 17 de la Ley de propiedad Horizontal.

¿Fumar en zonas comunes?

La Ley 1335/2009 conocida como Ley Antitabaco, en su articulo 19 dice: «*Prohibición Al Consumo De Tabaco Y Sus Derivados. Prohíbase el consumo de Productos de Tabaco, en los lugares señalados en el presente artículo.*

En las áreas cerradas de los lugares de trabajo y/o de los lugares públicos, tales como: Bares, restaurantes, centros comerciales, tiendas, ferias, festivales, parques, estadios, cafeterías, discotecas, cibercafés, hoteles, ferias, pubs, casinos, zonas comunales y áreas de espera, donde se realicen eventos de manera masiva, entre otras.»

Están incluidas zonas comunes, contempladas en la Ley de Propiedad Horizontal.