

...pueden escuchar Derecho Procesal 2. Don José Tomé les habla de la tercera parte de Régimen Procesal de la Propiedad Horizontal, procedimientos de privación coactiva del uso del piso o local. Como ustedes saben, la convivencia exige el cumplimiento de determinados requisitos. Pues bien, no cabe duda ninguna que pueden existir vecinos que lo incumplan. Para esto, precisamente, el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que la inflación de las prohibiciones establecidas en el párrafo tercero del artículo séptimo dará lugar al apercibimiento al titular o, en su caso, al ocupante del piso o local. Desatendido el requerimiento por el titular ocupante, la Junta podrá instar y obtener judicialmente la propiedad de la propiedad de la propiedad. Procesal 2.

privación del uso del piso local a aquel y a quienes con él convivan. Dicha privación la fijará discrecionalmente el juez por un plazo no superior a dos años, atendida la gravedad de la falta, sin que afecte a los restantes derechos dominicales y a las obligaciones derivadas del título. Asimismo, tendrá la juntación contra el ocupante no propietario para obtener del juez el lanzamiento o resolución del contrato en su caso, pero sólo podrá ejercitarla cuando el titular no lo hiciera en el plazo prudencial que se le hubiera señalado en requerimiento eficiente. Para el ejercicio de las expresadas acciones judiciales se seguirán los trámites del proceso abreviado de cognición, siendo el juez competente el municipal o, como recalco hoy, el de distrito, del lugar donde esté cita la finca, salvo lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Como se desprende de la simple lectura, no son los supuestos que contempla y regula el proceso transcrito. Primero, que el infractor sea el propietario del piso local o los infractores sean las personas que con él convivan. Y segundo, que el infractor sea un ocupante no propietario. Para estas dos soluciones se...

establecen dos medios procedimentales distintos. Vamos a analizar, en primer lugar, el procedimiento para la privación provisional del uso del piso o local a su titular. En vista del precepto desde el artículo 19 que antes hemos enunciado, podemos definir a este proceso como un procedimiento de cognición especial y plenario y de efectos condenatorios por el que se solicita del órgano jurisdiccional se decreta la prohibición del uso de un piso o local sometido al régimen de propiedad horizontal al propietario que desarrolla en él actividades no permitidas en los extraductos dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres. Este procedimiento vemos que tiene una finalidad sancionadora, precisamente de sancionar con la privación del uso del piso o local aquel propietario que infringiere alguna de las prohibiciones anteriormente enumeradas. A la competencia y al procedimiento que ha de seguirse para estas cuestiones se refiere el párrafo tercero del artículo 19, en el que se hace referencia primero al procedimiento...

para ventilar estas cuestiones, ya que se dice que se seguirán los trámites del proceso abreviado de conición, es decir, el juicio de conición, que como ustedes saben, es el propio de los órganos de la justicia municipal. Segundo, a la competencia objetiva, se dice que será juez competente el municipal o comarcal. Hoy habrá que referirse al juez de distrito. Y tercero, a la competencia territorial, es decir, al juez del lugar donde esté cita la finca. La legitimación activa para este caso de procedimientos, la tiene en todo caso en este supuesto de procedimientos, la tiene en todo caso la Junta de Propietarios, representada, como ustedes saben ya, por su presidente. La legitimación pasiva la tiene el titular que infrinca alguna de las prohibiciones

indicadas. Por titular, ha de entenderse, primero, el propietario del piso local, segundo, el usufructuario, tercero, el copropietario que use la vivienda y cuarto, el que la ocupe en virtud de un derecho de habitación. Es decir, cualquier persona que ocupe la vivienda, el que la ocupe en virtud de un derecho de habitación, el que la ocupe en virtud de un derecho de vivienda, por cualquier derecho, salvo que sea en virtud de un arrendamiento.

precepto y el artículo 10 de la ley de propiedad horizontal exige que juntamente con la demanda se presente el documento que acredite el carácter del presidente del actor, el acuerdo de la Junta autorizando la iniciación del procedimiento y el documento que acredite la realización del necesario requerimiento, ya que en este procedimiento realmente lo que se castiga es el incumplimiento del requerimiento, pues dado el supuesto de que una prohibición de este tipo o un acto de este tipo se realice por el propietario o por el ocupante de la vivienda que no sea arrendatario, en este caso lo que se hace es que se le requiere para que se abstenga de realizarlo y únicamente en el supuesto de que no cumpla el requerimiento es cuando se puede acudir al procedimiento de sanción que estamos analizando. Hay que tener en cuenta que el artículo 7, párrafo tercero al que se refiere el artículo 19 prohíbe que se desarrollen en el piso o en el resto del inmueble, primero, actividades no permitidas en los estatutos, segundo, actividades dañosas para la finca, tercero, actividades inmorales, cuarto, actividades peligrosas. Quinto, actividades incómodas.

Y sexto, actividades insalubres. Es necesario analizar estos distintos conceptos para ver qué es lo que realmente se prohíbe al ocupante propietario de un piso local. Lo primero que se prohíbe al ocupante es que desarrolle actividades no permitidas en los estatutos. No es necesario que tales actividades sean inmorales, sean peligrosas o sean insalubres. Basta simplemente con que no se permitan los estatutos. Si el estatuto prohíbe, por ejemplo, que en el edificio exista un bar, esta actividad será suficiente para acudir al procedimiento al que nos estamos refiriendo. Aunque en el bar no se desarrolle ninguna actividad insalubre, ninguna actividad inmoral o ninguna actividad peligrosa. Lo que el Ejército quiere prohibir con las actividades dañosas para la finca, que es al que se refiere el número segundo del artículo séptimo, es impedir cualquier actividad que pueda producir o haya producido un daño material en el edificio, siendo indiferente que se realice en el propio departamento del IFRA, el sector o en el resto de inmuebles. Cualquier actividad que pueda realizar un daño material está incluida dentro de la actividad.

de las prohibiciones que se sancionan con este procedimiento. Complejo es fijar el alcance de las actividades inmorales que, en tercer lugar, indica o recoge el artículo séptimo. Una concepción restringida de la moralidad nos llevaría a concebirlas como actividades contrarias al orden sexual. Una concepción formalista nos las calificaría de actividades contrarias al orden legal. Y una concepción etimológica las equiparía a acciones contrarias a las buenas costumbres. Ninguna de las tres concepciones vale a nuestro entender para delimitar el concepto de las actividades inmorales a que alude la ley de propiedad horizontal. Tampoco vale decir que son conductas contrarias a la moral, pues ello sería tautológico. Más que buscar una definición de tal tipo de actividades, parece más conveniente determinar qué acciones han de recibir esa consideración. Son inmorales, en primer lugar, las actividades contrarias a las leyes, especialmente las que implican los mandatos contenidos en

las leyes penales, es decir, las actividades delictivas desarrolladas en el inmueble. El delito esporádico, por mismo moral o grave que sea, no autoriza el procedimiento civil de privación, ni tampoco el delito repetido. El habitual o el continuado cuando el...

delincuente cesa en la actividad delictiva ante el requerimiento a perdimiento de la Junta. Hay que considerar, en virtud de lo dicho y con mis morales, la publicación reiterada de impresos clandestinos, la celebración de reuniones ilícitas, la tenencia en la vivienda de armas, municiones explosivos, los locales dedicados a la realización de cualquier tipo de falsedades, las viviendas locales en que se realicen prácticas abortivas o se fabricaran o vendieran instrumentos abortivos, la práctica de la prostitución o cualquier otra forma de corrupción, la dedicación habitual a préstamos usurarios, la aceptación en tiendas, almacenes o establecimientos abiertos al público, oficinas dedicadas a la inmigración clandestina o al asesoramiento para defrontar el tico, etcétera, etcétera. Son inmorales, en segundo lugar, las actividades contrarias al pudor, al recato y a la honestidad, bien sean desarrolladas en el propio piso local, caso de la señorita que recibe en su casa a braunes con fines deshonestos, del establecimiento dedicado a bailes, salas de fiesta, boates, clubs, pedos o moralidades, etcétera, las casas de citas, las pensiones, hoteles, fondas en que se admitan parejas con fines inmorales, etcétera, o en cualquier lugar del inmueble.

En tercer lugar, son inmorales los actos contrarios a las buenas costumbres, debiendo incluirse aquí las actividades dirigidas exclusivamente a perjudicar a los demás, como son los actos de emulación o aquellas que, aun realizadas dentro del ámbito de la esfera jurídica del particular, lesionan los derechos ajenos, las inmisiones. Si por peligro se entiende el riesgo o contingencia de que se produzca algún daño, las actividades habrán de considerarse peligrosas cuando, en virtud de las mismas, se someta al edificio o a las personas o cosas que en él se encuentren al riesgo de que se produzca algún malo daño. Por ello, según el Reglamento de Actividades Molestas, Insolubles, Nocivas y Peligrosas, en su párrafo cuarto del artículo tercero, dice que se consideran peligrosas las actividades que tengan por gesto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por el daño. Explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o por los bienes. Las actividades incómodas ocupan el cuarto lugar en la prohibición del artículo séptimo. También tampoco define la ley de propiedad horizontal.

...que ha de considerarse por actividades incómodas. Hay que acudir para ello al reglamento de actividades molestas... ..insalubres, nocivas y peligrosas... ..que las recoge bajo el nombre de actividades molestas... ..y las conceptual como aquellas que constituyen... ..una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan... ..o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos... ..en suspensión o sustancias que eliminen. Son también, por lo tanto, incómodas aquellas actividades... ..que sin tener carácter negocial... ..puedan afectar la paz, la tranquilidad y el sosiego... ..de los restantes vecinos... ..como las discusiones, salgadas y fiestas familiares... ..cuando sean repetidas y constantes... ..la tenencia de animales domésticos que molesten por las noches... ..el hacer sonar con fuerte tono, radios, tocadiscos, televisores... ..o cualquier instrumento acústico de una manera reiterada... ..especialmente durante las horas de descanso, etcétera, etcétera. También es necesario acudir al reglamento... ..de actividades peligrosas... ..para determinar el concepto de actividades insalubres...

...según este reglamento... ...se pueden considerar como actividades...
...insalubres aquellas que...

que puedan producir enfermedades de infecto contagiosa, vaquería, cebo para el ganado de cerdo, etc. Aquellas que producen vertidos de aguas residuales tóxicas, como pueden ser los teñidos, las tenerías, la obtención de insecticidas, la fabricación de cianuros, etc. Aquellas que producen gases tóxicos y nocivos, las que tratan materias contaminadas, como recogidas y almacenes de basura. Y, finalmente, aquellas que tratan de materias con posibilidad de contaminación, como los ramos pabejeros y los chamalgueros. En todos estos supuestos, si se comenta alguna de las infracciones anteriormente indicadas, se procede a requerir al ocupante de la vivienda para que, en el plazo que se le exige, deje totalmente de hacerlo. Pero, en el supuesto de que no lo haga, es cuando se puede acudir a este procedimiento, que, como hemos indicado, se sigue por las normas del proceso de cognición y que termina con una sentencia en la cual el juez puede prohibir, que el ocupante utilice la vivienda durante un tiempo.

un plazo máximo de dos años. La sanción es grave, pero no cabe duda ninguna que la convivencia de los vecinos exige precisamente este tipo de sanciones. Si, por el contrario, la actividad inmoral se realiza por un ocupante que sea inquilino, es decir, que esté sometido al propietario en virtud de un contrato de la ley de arrendamientos, sea un contrato de arrendamientos urbanos o sea un contrato sometido a la legislación especial, entonces no se produce ningún procedimiento especial. En este caso lo que ocurre es que hay una sustitución en la legitimación, ya que si el propietario no ejercita las acciones que le competen, entonces puede ejercitarla la Junta de Propietarios y actuar en el proceso exactamente igual que si del propietario se tratase. Como es natural, este segundo procedimiento tiene una importancia extraordinaria, aunque su aplicación en la práctica no es muy frecuente. Y finalmente, para terminar esta materia, les quiero hablar a ustedes de la única y de una manera muy rápida del procedimiento que ha de seguirse.

en el supuesto de que alguno de los vecinos no pague las cuotas que le corresponde. En este caso, el procedimiento se sigue por las normas ordinarias y lo único que se establece es la obligación de requerir previamente de pago al que incumple. En este sentido, el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal nos dice que las obligaciones a que se refiere el número 5 del artículo 9 serán cumplidas por el que tenga la titularidad del piso local en el tiempo y forma determinada por la Junta. Si no lo hiciera, será requerido de pago en forma fehaciente y de no eficaz este en el plazo de 15 días se le podrá exigir por la vía judicial. Se establece, por lo tanto, aquí, en este tipo de procesos, un requerimiento en beneficio del vecino incumplido que consiste en que hay que requerirle previamente de pago como condición objetiva de procedibilidad. Y una vez que este requerimiento sea efectuado y una vez que, como es natural, el vecino sigue incumpliendo su obligación de pagar los gastos comunitarios, entonces es cuando se puede acudir al procedimiento ordinario que será el que corresponda con arreglo a la cuantía. Música

En Derecho Procesal II, el profesor don José Tomé ha desarrollado la tercera parte de Régimen Procesal de la Propiedad Horizontal, procedimientos de privación coactiva del uso del piso o local. A continuación les ofrecemos Filosofía del Derecho. Don Juan Damián

Traverso les habla de la decimosegunda parte de su introducción filosófica en el concepto del derecho.