

PREGUNTAS FRECUENTES

RUIDOS EN LAS COMUNIDADES DE VECINOS



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado



?

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

RUIDOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: SOLUCIONES A CONFLICTOS VECINALES

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

Uno de cada cinco hogares sufre, en España, problemas de ruidos producidos por sus vecinos o procedentes del exterior. Según datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística -INE-, en el año 2020 el 22,1% de los vecinos sufrió algún tipo de ruido, 8 puntos más con respecto al año 2019, en el que lo sufrieron el 14,2% de los ciudadanos.

Los Administradores de Fincas colegiados recibimos un importante número de quejas de los vecinos/as de las comunidades de propietarios por temas de ruidos. Nuestro asesoramiento profesional es fundamental para que los vecinos/as individualmente, o por aprobación de la Junta de Propietarios, sepan cómo actuar en estos casos, y con ello trabajamos, también, para hacer posible el Objetivo 11 de la Agenda 2030: lograr ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

Esta Guía tiene como objetivo dar respuestas a las situaciones más problemáticas que se producen en las comunidades de propietarios y que generan gran malestar y enfrentamientos entre los vecinos. Con un planteamiento muy sencillo, de preguntas y respuestas, queremos ofrecer a los ciudadanos/as una herramienta práctica sobre cómo resolver estos conflictos.

?

¿Cuándo se considera una actividad un ruido molesto?



RESPUESTA

Aunque no existe una definición legal sobre qué actividades pueden considerarse molestas, sí que es cierto que los tribunales consideran que ha de tratarse de una actividad continuada, incómoda para las personas que viven en el inmueble y que las mismas perturben las relaciones entre vecinos/as generando conflictos en las relaciones vecinales.

Además, las distintas normativas -Ley de Propiedad Horizontal y Código Civil Catalán- establecen qué actos no están permitidos a los propietarios/as u ocupantes del piso o local: los que están prohibidos por los estatutos, los que produzcan daños en inmueble y aquellos actos que sean contrarios a las normativas sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.





> PISOS TURÍSTICOS

Si en mi edificio existe un piso turístico, de estudiantes, o los conocidos como “pisos patera” que generan muchas molestias: ¿Qué puede hacer la Comunidad de Propietarios?



RESPUESTA

En el caso de que existan ruidos derivados del arrendamiento de una vivienda de uso turístico, para estudiantes o “pisos patera”, la Comunidad de Propietarios puede iniciar un proceso judicial para pedir que cesen los ruidos y si no es así, solicitar la privación del uso del piso durante un tiempo determinado. Previamente a la demanda judicial, se debe de intentar una resolución amistosa.

Además, debe tenerse en cuenta que las administraciones locales y autonómicas, cada vez más frecuentemente, tienen regulaciones y controles a los que poder recurrir con carácter previo al ejercicio de acciones judiciales que aun siendo posibles y, en muchos casos, imprescindibles, son mucho más lentas (de conseguirse la tutela administrativa), complicadas y caras. Por ello, recomendamos la denuncia de estas inmisiones ante los ayuntamientos.



> PISOS TURÍSTICOS

¿Cómo puede un propietario/a solicitar el cese de la actividad en un piso turístico, para estudiantes o “piso patera”?



RESPUESTA

El presidente/a de la comunidad, por propia iniciativa o de cualquiera de los propietarios/as u ocupantes, puede requerir al propietario y ocupantes para que cesen en la actividad molesta, y si no se hace así, comunicarles que se iniciaran las acciones legales correspondientes para que cese la actividad molesta.

Pero si la Comunidad de Propietarios, y en su nombre el presidente/a, no actúa para solucionar el problema, el propietario/a perjudicado está legitimado para solicitar, judicialmente, la acción de cesación para que se ponga fin a estas actividades molestas.



?

> ASCENSOR

Mi piso está en un ático cerca de la máquina del ascensor, y tanto de día como de noche, el ruido que se produce es muy fuerte, lo que no me permite descansar por las noches. ¿Qué puedo hacer?



RESPUESTA

Ante un ascensor ruidoso que cause molestias, hay que comunicarlo al presidente/a de la Comunidad de Propietarios para que solucionen el problema. En el caso de que la comunidad o el presidente/a no tomen las medidas necesarias para mitigar el ruido, el vecino/a puede contactar con el Ayuntamiento para solicitar que se realice una medición de los ruidos. Si se comprueba que superan los niveles máximos permitidos en la Ordenanda de Ruidos o en la normativa autonómica o estatal, se abre un expediente a la Comunidad de Propietarios para que subsanen las deficiencias detectadas, además de tener que enfrentarse a la multa correspondiente y a veces se puede decretar, por el Ayuntamiento, el precinto del ascensor por un tiempo determinado.

En el supuesto de que el ruido viniese provocado por la sala de calderas, los pasos a seguir serían los mismos que ya se han indicado anteriormente.



?

> PISTA DE TENIS Y GIMNASIO COMUNITARIO

El presidente/a de la Comunidad de Propietarios ha decidido, unilateralmente, y sin acuerdo de la Junta de Propietarios, aumentar los horarios de uso de la pista de tenis y el gimnasio comunitario, generando molestias a los vecinos/as.



RESPUESTA

El presidente/a de la Comunidad de Propietarios no puede decidir, unilateralmente y sin aprobación de la Junta de Propietarios, aumentar el horario de las instalaciones comunes para el ocio. Este cambio se tiene que realizar por acuerdo de los propietarios/as y no deben de contravenir las normas sobre ruidos y horarios que tengan establecidas en sus distintas normativas los ayuntamientos, además de lo establecido en la Ley del Ruido y en la Ley de Propiedad Horizontal. Las comunidades autónomas y los ayuntamientos tienen establecidos unos horarios en los que no se pueden realizar actividades que produzcan ruidos, tanto en elementos comunes como en elementos privados –viviendas, locales...-, fuera de un horario marcado reglamentariamente.

Tanto para el uso de la pista de tenis como del gimnasio, solo se podrán realizar las actividades propias de ese espacio de ocio.

Si la Comunidad de Propietarios no tiene establecidas unas normas de uso, se han de aprobar estableciendo los horarios, los turnos que corresponden a cada propietario/a, si se puede o no invitar a terceras personas y cuál es el aforo y medidas sanitarias.

La medida más efectiva para contrarrestar estos abusos es solicitar al presidente/a la convocatoria de una junta extraordinaria para volver a regular estos horarios, y si el presidente/a no accediera a ello, proceder a convocarla recabando el apoyo del 25% de los propietarios que representen, a su vez, el 25% de los coeficientes de participación, que es la mayoría necesaria para que se pueda celebrar sin que la convoque el citado presidente/a porque se niega a hacerlo.



> MASCOTAS

¿Qué normativa tengo que conocer para tener una mascota?



RESPUESTA

La Ley 17/2021, de 15 de septiembre, define a los animales como “seres sintientes” y el anteproyecto de ley sobre derechos y bienestar de los animales establece que se ha de tener una convivencia responsable con los animales y relaciona una serie de obligaciones y compromisos que tiene que asumir la persona responsable del animal, que ha de asegurar, además, su bienestar, derechos y armonía con el entorno en el que habite. Será obligación de la persona responsable que no ocasione molestias, amenazas, daños o sea peligroso para las personas, otros animales o las cosas.

Hay que indicar que algunos ayuntamientos han aprobado ordenanzas municipales sobre la tenencia de animales domésticos, que explica que para tener un animal se ha de contar con un alojamiento idóneo, y no puede ir contra la salud pública, ni ocasionar molestias en el vecindario.



> MASCOTAS

¿Qué problemas generan las mascotas en las comunidades de propietarios?



RESPUESTA

Los conflictos son numerosos, y se producen por molestias, fundamentalmente, de los perros por los ladridos, excrementos en zonas comunes, pelos, olores, perros sueltos por zonas comunes y de raza potencialmente peligrosa sin bozal.

El resto de mascotas, como gatos, pájaros o hamster, entre otros, producen bastantes menos molestias, y estas suelen ser por olores más que por ruidos.

Los ruidos y olores producidos por mascotas son consideradas actividades molestas, ya que los propietarios u ocupantes de un inmueble no pueden desarrollar acciones que sean contrarias a las normas sobre actividades molestas, insalubres, o nocivas.

¿Cómo actuar ante estas situaciones? Lo primero es recurrir al diálogo con el responsable de la mascota, y si no se resuelve el problema, el presidente/a de la comunidad requerirá, fehacientemente, el cese de la molestia a la persona dueña de la mascota. Si tampoco es efectivo, queda la vía judicial, y entre las medidas que el juez puede acordar estarían los collares anti ladridos, o trasladar la mascota a otro lugar distinto de la vivienda, y en casos extremos, puede llegar a prohibirse el uso de la vivienda al propietario/a por un tiempo limitado.

?

> MASCOTAS

¿Y si el responsable de la mascota es el inquilino/a?



RESPUESTA

La actuación de la Comunidad de Propietarios conlleva dirigirse al propietario/a para que diga al inquilino/a u ocupante de la vivienda que tome las medidas necesarias para que cesen las molestias producidas por su mascota. Pero también puede la Comunidad de Propietarios dirigirse, directamente, al ocupante o inquilino/a de la vivienda para que cese la actividad molesta. En ambos casos, si no se resuelve el problema, la Comunidad de Propietarios puede iniciar las acciones judiciales que correspondan para que cesen.



?

> MASCOTAS

¿Puede un vecino/a bajar con su mascota en el ascensor?



RESPUESTA

Aunque no existe una regulación estatal que impida subir a las mascotas en los ascensores, es recomendable que, en caso de que un usuario no quiera utilizar el ascensor acompañado por la mascota de otro vecino/a, se de prioridad al primero para facilitar la convivencia. Y hay que recordar que los animales han de ir atados y con las medidas de seguridad necesarias para pasar por las zonas comunes. Los propietarios deben de evitar o minimizar las molestias que puedan ocasionar al resto de los vecinos/as.

La Ley de Propiedad Horizontal y el Código Civil Catalán no prohíben los animales de compañía, pero sí pueden prohibirlo los estatutos de la Comunidad de Propietarios, y en este supuesto solo hay una excepción: que se trate de perros-guía.



?



> MASCOTAS

¿Puede un propietario/a tener más de una mascota?



RESPUESTA

En primer lugar, las mascotas no deben contravenir las normas de salubridad y peligrosidad. Se deben evitar excrementos de los animales en las zonas comunes. Y respecto a la pregunta, si un mismo propietario tiene más de una mascota, tendrá que cumplir con las normas establecidas, si existen, en su Comunidad Autónoma, por si se hubiera establecido alguna limitación por ley del número de mascotas que puede tener un propietario/a.



> NUEVAS TERRAZAS

Sobre la instalación de nuevas terrazas en la calle por la COVID-19, se están produciendo más ruidos que molestan a los vecinos/as. ¿Qué puede hacer una Comunidad de Propietarios?



RESPUESTA

Las actividades de ocio nocturno, de bares, bares musicales, discotecas, etc., se encuentran limitadas y reguladas por las leyes estatales del ruido, las distintas normativas autonómicas y las propias ordenanzas municipales.

Podemos decir que la regulación es clara y su aplicación debería ser automática, en toda su extensión y eficacia, por no decir contundente.

Tanto la Comunidad de Propietarios como cualquier vecino/a, en base a estas normativas y siempre que se vea afectado por el ruido y las inmisiones sonoras de estas actividades, puede presentar la denuncia correspondiente en su Ayuntamiento, y también puede realizarlo judicialmente para que cesen estas actividades molestas, pudiendo solicitar una indemnización por el mal causado.





¿En qué horario se pueden realizar obras en la viviendas, locales y elementos comunes en la Comunidad de Propietarios?

> OBRAS



RESPUESTA

Los niveles de ruido permitidos y los horarios para realizar las obras están recogidos en las ordenanzas de protección del medio ambiente urbano del municipio donde radique la finca. No obstante ello, la Comunidad de Propietarios puede aprobar por mayoría un reglamento de régimen interno que establezca los horarios para realizar obras por parte de los propietarios.



¿Se debe de pedir autorización a la Comunidad de Propietarios para realizar obras en viviendas o locales?

> OBRAS



RESPUESTA

El propietario debe de informar al presidente/a o al Administrador de Fincas colegiado de que va a realizar una obra en el interior de su vivienda o local, para de esta manera cerciorarse de que no se tocarán o alterarán los elementos comunes. Si la obra afecta a elementos comunes, se necesitaría la autorización de la comunidad.

La Comunidad de Propietarios puede aprobar por mayoría un reglamento de régimen interno que establezca las normas al realizar obras por parte de los propietarios. Se puede regular, por ejemplo, las medidas de protección de zonas comunes que se deben cumplir.

El uso del ascensor para material y escombros genera conflictos vecinales, y aunque no existe una normativa que impida su utilización en estos casos, es recomendable recubrirlo para evitar desperfectos. Los daños ocasionados, así como la limpieza son, en todo caso, responsabilidad del propietario/a que realiza la obra.

La comunidad puede establecer normas de utilización, limitaciones/prohibiciones de usos de los ascensores y montacargas a estos efectos, e incluso la necesidad de medios alternativos tales como grúas externas, por ejemplo.



> AIRE ACONDICIONADO

**El aire acondicionado de un vecino/a provoca ruidos.
¿Qué se puede hacer?**



RESPUESTA

Si se demuestra que un aire acondicionado provoca ruidos molestos, los vecinos/as pueden solicitar que se quite.

Antes de proceder judicialmente, es recomendable lo siguiente:

1. Hablar con el responsable para decirle qué molestias está produciendo su aire acondicionado para que lo solucione.
2. Si no se soluciona con el diálogo, enviarle una comunicación fehaciente para que repare o retire el aire acondicionado.
3. Si tras esta comunicación fehaciente tampoco se soluciona, la Junta de Propietarios acordará que el presidente/a de la comunidad inicie las acciones judiciales que correspondan, y previamente ha de constar un informe técnico que indique que el ruido se produce y genera molestias a los vecinos. La demanda judicial también puede ser interpuesta por el vecino/a que sufra las molestias.



¿CÓMO DEBE ACTUAR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ANTE LOS RUIDOS EXTERNOS E INTERNOS?

Se ha de intentar, amistosamente, que cesen los ruidos, comunicando de modo fehaciente al propietario/a o inquilino/a el cese de la actividad molesta.

Si no cesan estas actividades molestas, el presidente/a de la Comunidad de Propietarios remitirá un requerimiento por escrito y de manera fehaciente -burofax o requerimiento notarial-, a la persona que realice la actividad molesta, ya sea el propietario/a del piso o local o su ocupante.

Si aún con este último requerimiento no cesan en la actividad molesta, el presidente/a convocará a la Junta de Propietarios para presentar la demanda judicial solicitando el cese de actividades, que puede conllevar la privación del uso de la vivienda o local.

La denuncia ante la autoridad municipal, si esta tiene un papel activo en el control de las inmisiones en el municipio, podría ser un medio rápido y efectivo para el control de estas. Desgraciadamente, no suele ser frecuente el nivel de diligencia deseable en estos casos, por parte de ayuntamientos y comunidades autónomas.

PREGUNTAS FRECUENTES

RUIDOS EN LAS COMUNIDADES DE VECINOS

Vuestro Administrador de Fincas Colegiado mediará y gestionará todo lo necesario para la resolución de los conflictos vecinales, como ruidos y otras molestias.

La tranquilidad tiene marca.

Para vivir tranquilo, cuenta con un
Administrador de Fincas Colegiado.
Búscalo aquí.



Administrador
Fincas
Colegiado

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca