

Demanda de comunidad de vecinos contra propietario para la cesación de actividades molestas en local con negocio de hostelería

Al juzgado de primera instancia nº... de

D/Dña....., Procurador de los Tribunales de, Colegiado número, en nombre y representación de la comunidad de propietarios de la finca sita en, según acredito mediante escritura de poder que acompaño a la presente para su inserción en autos por copia con ruego de devolución y bajo la dirección Letrada de con número de colegiado como se acredita debidamente, comparece ante el Juzgado y como mejor proceda en derecho, **DICE:**

Que por medio del presente escrito, interpongo demanda, que deberá tramitarse por el cauce del procedimiento ordinario, en ejercicio de la acción que más adelante se dirá, frente a, mayor de edad, vecino de esta ciudad,, sirviendo de base a la presente demanda los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- Mi patrocinada, la comunidad de propietarios demandante, sita en, fue constituida en virtud de escritura de declaración de obra nueva y división horizontal. Se adjunta copia de los estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad como documento nº1.

Como podemos ver, en el art. de los estatutos de la comunidad, se hace referencia a que los propietarios de los locales ubicados en la planta baja del edificio podrán abrir toda clase de negocio, siempre y cuando cuenten con las autorizaciones administrativas, sanitarias, fiscales y urbanísticas correspondientes, debiendo desarrollar la actividad para la que el local reciba la pertinente autorización de la Administración Pública, con sujeción a la normativa técnica correspondiente a la actividad a desarrollar y con observancia de aquellas prevenciones y normas de policía que, en su caso, requiera tanto la Administración municipal como la provincial, autonómica y estatal.

SEGUNDO.- El demandado es propietario del local bajo derecha ubicado en la planta baja del edificio, con salida directa a la vía pública, donde tiene un negocio de hostelería, concretamente un bar con música hasta altas horas de la noche, concretamente de ... a

TERCERO.- El demandado, en el mencionado bar, no ha realizado la pertinente insonorización del local, adoleciendo éste, además, de una serie de defectos de instalación y adecuación que hace que no haya cumplido la normativa municipal en materia de apertura de establecimientos públicos, de forma tal que la licencia de apertura del establecimiento, según acreditamos con certificación librada por el Departamento de Aperturas del Ayuntamiento de esta ciudad, limita el permiso concedido a bar-cafetería, sin permitir la música ni el horario de pub-discoteca, debido precisamente a las deficiencias técnicas que presenta el referido local.

Se acompaña como documento nº2 copia de la licencia de apertura.

Acreditamos el volumen de la música y el horario en el que se reproduce la misma con el informe pericial del ingeniero técnico industrial, que ha llevado a cabo distintas mediciones durante varios días y que acredita que la contaminación acústica que nace del referido local excede con mucho los límites acústicos establecidos en la normativa municipal, habiendo realizado las correspondientes pruebas de medición de ruidos en distintos días y horas, manteniendo siempre un nivel acústico superior al permitido, que es notoriamente molesto no sólo para los viandantes sino, fundamentalmente, para los vecinos del inmueble.

Se acompaña bajo el nº 3 de documentos dicho informe pericial.

CUARTO.- Todo ello ha dado lugar a numerosas denuncias en materia administrativa ante el departamento municipal correspondiente, denuncias que acompaño como documentos 4, 5 y 6, y que no han resultado infructuosas, ya que la actuación de la Administración se ha limitado a levantar los correspondientes expedientes sancionadores, requiriendo por otra parte al infractor para la retirada de los equipos de audio y adecuación, en todo caso, del local a la normativa urbanística pertinente.

Aparte de lo anterior, como consecuencia de la actividad que se lleva a cabo en el referido local, es habitual, a altas horas de la madrugada, no sólo el ruido derivado de la música a mucho volumen, sino el continuo ajeteo de personas, gritos, escándalos y molestias. La clientela que frecuenta el establecimiento suele ser conflictiva, con continuas peleas y refriegas, siendo habitual la presencia de la Policía Municipal y Policía Nacional.

En vista de todo ello y habiendo incurrido el demandado en el desarrollo de una actividad molesta y prohibida por los estatutos sociales, es por lo que se ejercita la presente acción a la que son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Jurisdicción y competencia

Corresponde a los Juzgados de 1ª Instancia de esta ciudad en base al artículo 52.1 regla 8ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), por ser el lugar en el que radica la finca.

SEGUNDO. Legitimación

Ambas partes están legitimadas activa y pasivamente, el demandante en su condición de presidente de la comunidad del edificio cuya representación ostenta conforme al - art.13.3 LPH (Régimen común)- art.553-16.1.b CCC (Cataluña), y el demandado como autor de la infracción que se denuncia.

TERCERO. Postulación y defensa

Esta parte acude al tribunal por medio de Procurador legalmente habilitado para actuar ante el mismo y asistida de Letrado, conforme a las reglas generales de representación y defensa procesal contenidas en los art.23 y 31 LEC.

CUARTO.- Sobre la clase de juicio

Es aplicable el juicio ordinario a la tramitación de la presente demanda, al ejercitarse la acción de "indicar acción que se ejercita" conforme a lo dispuesto en el art.249.1 regla 8ª LEC al tratarse de

una acción en materia de propiedad horizontal que no versa exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad.

QUINTO. Cuantía de la demanda

La cuantía de la presente litis se fija en indeterminada, según lo establecido en el apartado 3 del art.253 LEC, habida cuenta de que - las pretensiones ejercitadas en esta demanda carecen de interés económico- no puede calcularse el interés económico de las pretensiones ejercitadas en esta demanda conforme a ninguna de las reglas legales de determinación de la cuantía- a pesar de que existe regla de cálculo aplicable, no se puede determinar la cuantía en este momento.

SEXTO. En cuanto al fondo del asunto

El art. 7.2 LPH, faculta al presidente de la comunidad, incluso a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, para, tras requerir a quien realice las actividades prohibidas a las que hace mención el párrafo primero del art. 7.2 , en caso de desatención al requerimiento por parte del infractor, ejercer la acción de cesación que contempla el mencionado precepto.

Asimismo, resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 3 del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que establece como tales aquellas actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que se produzcan, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que se eliminen.

SÉPTIMO. Costas

Conforme al art.394.1 de la LEC, serán impuestas a aquella parte cuyas pretensiones sean totalmente rechazadas, por lo que deberán imponerse al demandado, si se opusiere.

En virtud de todo ello,

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA SUPlico que, habiendo por presentado este escrito, con sus documentos y copias, se sirva admitirlo, me tenga por parte en la representación que ostento de la comunidad de propietarios y por interpuesta demanda de juicio ordinario, en ejercicio de acción de cesación, frente al propietario, requerirle para que comparezca y conteste en plazo legal, seguir el procedimiento por sus trámites y, en su momento, dictar sentencia por la que, estimando la demanda, ordene la inmediata cesación en cuanto a la actividad denunciada en el local del demandado, con expresa imposición de las costas.

1º OTROSÍ DIGO que mi representada interesa, para en su momento, el recibimiento del presente pleito a prueba, a cuyo fin designa para en su día los archivos del Registro de la Propiedad de, así como los archivos del Ayuntamiento de esta ciudad y archivos de la Policía Local y Policía Nacional.

SUPlico AL JUZGADO tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos.

2º OTROSÍ DIGO que esta parte ha presentado bajo el nº 4 de documentos, informe pericial elaborado por el ingeniero técnico industrial, interesando sea admitido en tal concepto e indicando al juzgado que esta parte solicitará a su tiempo la presencia del

ingeniero autor del dictamen en el acto de juicio para ratificar, en su caso, su informe y contestar a las preguntas que, en su caso, formulen las partes o el tribunal.

SUPLICO AL JUZGADO que, a tenor de lo manifestado, así se sirva acordarlo.

3º OTROSÍ DIGO que, al amparo de lo dispuesto en el art. 231 LEC, esta parte manifiesta su voluntad de corregir cualquier defecto de carácter procesal en que pudiera haber incurrido.

SUPLICO AL JUZGADO tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos.

Por ser Justicia que pido en, a de de