

CÓMO ACABAR DEFINITIVAMENTE CON EL RUIDO EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Actualizado 05-12-2016

El ruido y las vibraciones, cuando se producen en exceso o de forma permanente, constituyen uno de los mayores focos de conflicto en las comunidades de propietarios.

Para solucionar este problema, se aconseja seguir los siguientes pasos:

1º) En primer lugar, hay que **identificar** el ruido y/o la vibración.

Por tanto, es fundamental conocer su origen. Las fuentes de ruido pueden ser internas, procedentes de vecinos ruidosos (música alta, gritos, etc.) o de locales ubicados en el inmueble, de las propias instalaciones del edificio (climatización, bombas de presión, torres de refrigeración, bajantes, cierre y apertura de puertas de garaje o motores del ascensor), de patologías en la edificación (grietas, defectos de ejecución, carpintería mal colocada, huecos de ventilación deficientes, tabiquería mal terminada, enfrentamiento de instalaciones) o externas, por ejemplo de edificios colindantes.

Dependiendo de la procedencia del ruido, habrá que observar la legislación existente: Código Técnico de la Edificación, Ley de Ordenación de la Edificación, Ley de Propiedad Horizontal, Ley del Ruido, Decretos autonómicos u Ordenanzas municipales de protección del medio ambiente urbano.

2º) **Dialogar**. Si se trata de ruido debido al comportamiento de determinados vecinos, o a la existencia de negocios o fábricas, se debe acudir a la vía amistosa. Es aconsejable recurrir al diálogo, solicitando del infractor (vecino, local, instalación propiedad de la comunidad o promotor) el cese o la adopción de las medidas correctoras necesarias para aminorar las molestias ocasionadas.

3º) Si no obtenemos resultados satisfactorios, conviene **cuantificar** el nivel de ruido y/o vibraciones.

Para ello, encargaremos una medición acústica. Lo más económico es acudir a la policía local y rellenar el impreso oportuno para que efectúen la oportuna evaluación. Otra opción, es la de acudir a una empresa debidamente acreditada para que efectúe un informe técnico, tras efectuar

la oportuna medición mediante sonómetro, para constatar si el nivel de ruido supera o no los niveles máximos permitidos según la normativa vigente. Este informe podrá servir como medio de prueba, en el caso de que nos viéramos en la necesidad de acudir a los tribunales de justicia.

4º) **Apercibir** al infractor. Agotada la vía amistosa, el presidente de la comunidad de propietarios, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá, de modo fehaciente, a quien realice las actividades molestas la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones administrativas o judiciales pertinentes.

Es conveniente efectuar el requerimiento fehaciente por vía notarial, para avalar la veracidad del apercibimiento ante una futura demanda judicial.

5º) De persistir los ruidos, la comunidad deberá convocar una **Junta general** que lleve en el Orden del Día este punto. Si el infractor fuese un propietario o inquilino, la junta podrá entablar contra él acción de cesación que se sustanciará a través del juicio ordinario, tal como establece la Ley de Propiedad Horizontal. El acuerdo adoptado por la Junta se hará constar en Acta, y se notificará al infractor si no estuvo presente, aunque sin menoscabo de su carácter ejecutivo.

6º) Interponer una **demanda**.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad molesta, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación.

La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local. Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad molesta y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda por un tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad.

Si el infractor no fuese el propietario, sino el inquilino, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

En caso de que los ruidos tengan su procedencia en patologías o defectos de la construcción, estos daños le corresponde pagarlos a la constructora si

no ha transcurrido el plazo para poder reclamar por los mismos. De conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación, el plazo para reclamar por este tipo de daños es de diez o tres años, según los daños tengan o no un carácter estructural.