

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

No queremos motos

Uno de los vecinos quiere arrendar su local, ubicado en la planta baja, a un taller mecánico de reparación de motocicletas, actividad que la comunidad de propietarios cree molesta. ¿Qué pueden hacer?

Legislación

Uso.- Dentro de los estatutos de la comunidad no sólo debe regularse el uso de los servicios o elementos comunes, sino que también puede determinarse el destino que cabe dar a los locales de los bajos, aunque sean propiedad de uno de los copropietarios. Todo ello se hará con el mutuo consenso de los propietarios, quienes podrán fijar las normas de régimen interior de la copropiedad, que obligarán a todos los titulares.

Actividades.- Así, los estatutos pueden establecer perfectamente las actividades que están permitidas, o las que, por el contrario, los propietarios no quieren que se ejerzan en los locales del inmueble.

¡Atención! Eso sí: deberá tenerse muy en cuenta que las cláusulas que introducen restricciones a una actividad deben estar redactadas de forma clara, precisa y concisa.

Locales

Incómodas.- ¿Qué actividades desarrolladas en el inmueble pueden generar molestias importantes, y exceden las que los comuneros deben soportar? Desde luego, el tema más sutil y difícil de delimitar en cualquier pacto estatutario es el referente a aquéllas consideradas como "incómodas" por los propietarios. ¿Cómo redactar una prohibición en los estatutos?

Apunte.- Propongan un listado de actividades que, como podría ser el caso del taller mecánico, generen molestias que excedan el límite que los comuneros están obligados a soportar. Especificquen bien el contenido: ante un posible litigio, el juez interpretará la prohibición de forma restrictiva y, por tanto, contraria a los comuneros que pretenden impedir la actividad.

Una redacción no recomendada de cláusula restrictiva sería aquella que, por indeterminada, estableciese: "No se permitirá el inicio de actividad alguna que no respete el descanso de los vecinos". u otra, vaga, que afirmara: "Se limita el uso actividad comercial de los bajos del inmueble a actividades útiles para la comunidad".

Apunte.- Internet es un método rápido de acceder a la normativa a consultar. Puede encontrar un listado bastante exhaustivo de actividades incómodas en la página Web solicite toda la información sobre la materia.

Destino determinado

Prioridad.- Complete la lista de actividades prohibidas con otra de actividades preferentes. Puesto que es complicado hacer una enumeración exhaustiva de lo que puede hacerse y de lo que no, y siempre puede olvidarse algo, una buena alternativa sería incluir en los estatutos una "cláusula de destino determinado" que priorizara determinadas actividades que se antojaran de primera necesidad, o bien ensalzaran la imagen del edificio. Sería el caso de apostar por la instalación prioritaria de galerías de arte o de comercios al detalle.

Listado.- También podría incluirse un listado de actividades que los copropietarios estimasen preferibles para su vida cotidiana (sería el caso de farmacias, colmados; panaderías...). De esta manera, la comunidad se avanza al problema, logrando un mayor control frente a la iniciativa de uno solo de los propietarios (o de sus arrendatarios o usufructuarios) en contra de los intereses de la mayoría. De hecho, la anticipación evita problemas posteriores e impide el inicio de una actividad que supone antes que nada, humos y ocupación de calzada.

La comunidad se avanza al problema mediante la redacción de una "cláusula de destino determinado" que prioriza actividades que ensalzan la imagen del edificio o resultan preferibles para la vida cotidiana de los comuneros.