

Según establece la LPH existe la prohibición legal de no permitir al propietario y/o ocupante del piso o local, desarrollar en él o en el resto del inmueble, actividades prohibidas en los estatutos, que resulten gravosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El Art. 7.2 L 49/1960 continúa diciendo que el Presidente de la Comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que se sustanciará a través del juicio ordinario.

Existen dos tipos de acciones encaminadas a obtener judicialmente la privación del uso del piso por el titular propietario, o el lanzamiento del ocupante o bien la resolución del contrato si éste fuera arrendatario.

Se trata de acciones que corresponden a la Junta de Propietarios, con expresión concreta de las facultades que se reconocen al Presidente. Art. 19 L 49/1960

Puede darse el caso de que pese a cometerse la prohibición, el infractor persista en su conducta produciendo daños al resto de los copropietarios, siendo en estos casos obligación del Presidente de la Comunidad requerir el cese de las mismas.

Según la Doctrina procesalista, la acción de cesación cabría incluirla dentro de lo que se denominarían medidas provisionalmente satisfactorias del interés de la Comunidad, con iguales efectos que la privación del derecho al uso.

Para el ejercicio de esta acción de cesación es necesaria, tanto en la antigua regulación como en la nueva, la autorización de la Junta de propietarios, que adoptará el acuerdo por mayoría al no ser de los que exigen la unanimidad o alguna mayoría cualificada.

Es preciso hacer notar que para que la acción de cesación prospere ha de estar muy justificada y probada, lo cual no suele ser fácil, por lo que previamente debería estar respaldada por varios escritos individuales de los vecinos con las quejas y denuncias ante la autoridad, cuyos expedientes servirían como argumentación ante el juez.

