

# ACCIÓN DE CESACIÓN DE ACTIVIDADES MOLESTAS POR PARTE DE LOS OCUPANTES DE UNA VIVIENDA

**CARLOS BELTRÁ CABELLO**

*Subdirector General de Gestión de Personal y Relaciones con la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid.  
Secretario Judicial*

## **Extracto:**

**A**CTOS de hostigamiento a los vecinos por la familia ocupante de una vivienda previo acuerdo con el administrador de la mercantil propietaria de la misma con el fin de conseguir que los demás dueños de pisos en el edificio se los vendiesen. Incongruencia. Extra petitum. Cosa juzgada. No se aprecia, ya que no coinciden las partes ni las pretensiones ejercitadas.

**Palabras clave:** propiedad horizontal, prejudicialidad penal, incongruencia, cosa juzgada, acoso inmobiliario.

## **Abstract:**

**H**ARASSMENT by neighbors occupying family housing agreement with the administrator of the commercial owner of the same to get the other owners of flats in the building they sold. Inconsistency. Extra petitum. Res judicata. Not seen since the parts do not match or the claims exercised.

**Keywords:** condominium, criminal prejudiciality, inconsistency, res judicata, mobbing.

## **ENUNCIADO**

Por la comunidad de propietarios «Z» de un edificio se presentó demanda en ejercicio de la acción de cesación de actividades molestas, solicitando la condena de los ocupantes de la vivienda a cesar en las actividades realizadas y declarar extinguida la relación por la que dichos ocupantes utilizan la vivienda y solicitó igualmente la condena de la mercantil propietaria de la vivienda a la privación de su uso.

La sentencia de primera instancia condenó igualmente y de modo solidario a la propietaria y a los ocupantes a indemnizar a la actora por los daños causados.

La condenada recurre en apelación solicitando la nulidad por no haberse tenido en cuenta la prejudicialidad penal alegada y solicita que se revoque la sentencia por adolecer de incongruencia *extra petitum* toda vez que condenó solidariamente a los demandados cuando la demandante no había solicitado dicha indemnización por daños; igualmente interesa que se revoque la sentencia en virtud de cosa juzgada y, por último, que no se condene a la mercantil demandada a la privación del uso de la vivienda.

### CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Apreciación de la prejudicialidad penal.
2. Incongruencia *extra petitum*.
3. Privación del uso de la vivienda.
4. Cosa juzgada.

## **SOLUCIÓN**

1. No concurren los presupuestos para decretar la nulidad por la omisión de resolución judicial sobre la petición formulada por la mercantil demandada toda vez que no hay disposición legal que faculte al juez o tribunal para retrotraer las actuaciones en el supuesto de suspensión por prejudicialidad penal.

El artículo 40 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) dispone que las suspensiones a las que se refiere este artículo (por prejudicialidad penal) se alzarán cuando se acredite que el juicio criminal ha terminado o que se encuentra paralizado por motivo que impide su normal terminación.

La prejudicialidad penal está inspirada en la evitación de la prosecución simultánea de dos procedimientos en los que podrían recaer sentencias divergentes e incluso contradictorias, y subordina la causa civil a la penal, imponiendo la paralización del procedimiento civil hasta tanto concluya el procedimiento penal, pero una vez concluido el procedimiento penal (o declarada la imposibilidad de continuación) se alza la suspensión y el procedimiento continúa en los trámites establecidos en la ley de procedimiento, sin distinción alguna en su devenir procesal con los demás procedimientos.

Y como quiera que el trámite de audiencia que se confirió a las partes una vezalzada la suspensión es superfluo, pues no cabía otra solución que la continuación de procedimiento, la falta de pronunciamiento expreso sobre el particular era innecesaria y, por tanto, no susceptible de causar indefensión.

2. La doctrina jurisprudencial sobre la incongruencia mantiene que la incongruencia como vicio interno de la sentencia existe cuando se concede más de lo pedido por el actor o menos de lo aceptado por el demandado, se aprecian excepciones no opuestas por la parte demandada, salvo que resulten estimables de oficio, o se altera por el tribunal la *causa petendi* como fundamento jurídico-fáctico de las peticiones deducidas en el proceso, generando la consiguiente indefensión para la otra parte; supuestos a los que cabe añadir la falta de resolución sobre alguna de las pretensiones oportunamente deducidas por las partes. Además, cabe decir que «la congruencia supone una relación de conformidad o concordancia entre las pretensiones oportunamente deducidas en la súplica de los escritos fundamentales rectores del proceso, y no con relación a los razonamientos o fundamentaciones que se hagan en ellos».

En el supuesto planteado se da el vicio de incongruencia, pues se pronuncia sobre una cuestión (indemnización de daños y perjuicios) que la actora no había solicitado. Por tanto, el pronunciamiento que realiza sobre tal cuestión la sentencia apelada debe dejarse sin efecto.

3. Alega su disconformidad la demandada con la privación del derecho de uso de la vivienda señalando la no imperatividad de la medida y la duplicidad en la imposición de la sanción y cumplimiento de la misma en el procedimiento penal.

La imposición de la sanción de privación del uso de la vivienda en la que se realizan las actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas e ilícitas está sometida al principio dispositivo y es potestativa. Pero habiendo solicitado la actora en la demanda que se privara a la demandada del uso de la vivienda por el periodo máximo establecido en la ley, que es de tres años [art. 7.º 2 Ley de Propiedad Horizontal (LPH)], la imposición de la sanción en su extensión máxima está suficientemente justificada por la extrema gravedad de los hechos acontecidos, pues de extremadamente grave deben calificarse los actos de hostigación realizados por la

familia ocupante de la vivienda durante más de un año, previo acuerdo con el administrador de la mercantil demandada, consistentes en emisión de amenazas, depósito de heces en sus vehículos y causándose daños diversos entrando a su jardín privativo en compañía de otras personas y arrojando en su interior desechos tales como pañales usados, colchones, latas de comida y provocación de filtraciones, todo ello con el fin de conseguir que los propietarios de las viviendas existentes en el inmueble se las vendiesen.

Y no puede apreciarse la existencia de infracción del principio de non bis in ídem o prohibición de doble sanción porque la sentencia del procedimiento penal no contiene pronunciamiento alguno respecto a la mercantil demandada.

4. La cosa juzgada regulada en el Código Civil en su versión anterior a la vigente LEC fue interpretada por el Tribunal Supremo en el sentido de exigir la concurrencia de unos determinados requisitos para que pudiera operar. La identidad de la causa de pedir concurre en aquellos supuestos en que se produce una perfecta igualdad en las circunstancias determinantes del derecho reclamado y de su exigibilidad, que sirven de fundamento y apoyo a la nueva acción.

No desaparece la consecuencia negativa de la cosa juzgada cuando, mediante el segundo pleito, se han querido suplir o subsanar los errores alegatorios o de prueba acaecidos en el primero.

El juicio sobre la concurrencia o no de la cosa juzgada ha de inferirse de la relación jurídica controvertida, comparando lo resuelto en el primer pleito y lo pretendido en el segundo.

Pues bien, si se efectúa la comparación en el caso que nos ocupa, se concluye que no cabe apreciar la existencia de cosa juzgada por el seguimiento de procedimiento penal ni por el seguimiento de procedimiento civil, pues las partes de aquellos procedimientos y las de este no coinciden y las pretensiones ejercitadas no son las mismas. En el procedimiento penal, no fueron partes la mercantil demandada ni la comunidad de propietarios y no se ejercitaron acciones civiles y, respecto al anterior procedimiento civil, los datos que aporta la parte apelada revelan la diversidad de pretensiones, pues en aquel procedimiento tampoco fue parte la mercantil demandada y se interesaba la protección sumaria de la posesión (cese de perturbaciones) y en este se ejercita una acción de cese de actividades molestas de la LPH.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 49/1960 (LPH), art. 7.º 2.
- Ley 1/2000 (LEC), art. 40.
- STS 889/2010, Sala Primera, de 12 de enero.
- SSAP de Vizcaya 105/2011, de 18 de febrero, Secc. 4.ª, y de Valencia 448/2011, de 7 de septiembre, Secc. 7.ª.