

CIVIL

DEMANDA PARA LA RESOLUCIÓN DEL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO POR
CAUSA DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA
(FORMULARIO)

Núm.
98/2005

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ

Secretario Judicial

COMENTARIO PREVIO

En España no había una normativa global y de nivel nacional para la protección de los particulares frente a ruidos y contaminación acústica, habiendo quedado superado este vacío legal por medio de la Ley de 17 de julio de 2003, la llamada Ley del Ruido. Si existían normas locales y autonómicas pero no estatales.

Previamente a esta norma, la regulación de puntos concretos y determinados en la materia, se hallaba en las normas propias de las relaciones de vecindad y en materia de arrendamientos urbanos, así como en las ordenanzas municipales. Dice la precitada norma que la contaminación acústica es la presencia de ruidos y vibraciones en el ambiente cualquiera que sea el emisor acústico que las cause y que implique molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, incluso cuando su efecto sea perturbar el disfrute de los sonidos de origen natural o que causen efectos significativos en el medio ambiente.

Se excluye del ámbito de aplicación de la ley la contaminación acústica generada por actividades domésticas o relaciones de vecindad, siempre que no supere los límites tolerables de conformidad con la normativa y los usos locales.

Refiriéndonos concretamente a la tutela civil frente a las actividades ruidosas cabe diferenciar entre las normas civiles especiales y generales. Dentro de las primeras se hallan: la Ley de Propiedad Horizontal que en su artículo 7.º 2 señala que al propietario u ocupante de un piso o local no se le permitirá desarrollar actividades prohibidas por los estatutos y que sean dañosas para la finca o contravengan las disposiciones sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas; la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994 permite resolver el contrato de arrendamiento cuando en la finca tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas; y finalmente la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999, que establece como requisito de habitabilidad de las edificaciones, la protección contra el ruido de forma que el percibido no ponga en peligro la salud de las personas.

Como normas generales hay que asumir los artículos 1.902, 1.908 y 590 del Código Civil, los cuales ya han servido de soporte legal para declarar en bastantes sentencias, la concurrencia de responsabilidad extracontractual por la causación de niveles de ruido no tolerables con indemnizaciones por los perjuicios derivados de contaminación acústica. (Especialmente interesantes la Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala Primera de 29 de abril de 2003 y la de la Audiencia Provincial de Ciudad Real de 29 de octubre de 2002).

FORMULARIO QUE SE PROPONE

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE MADRID QUE POR TURNO DE REPARTO CORRESPONDA.

Don/Doña..... Procurador/a de los Tribunales, en nombre y representación de Don..... con DNI..... y con domicilio en la calle..... de Madrid, tal y como se acredita con la copia de la escritura de poder que se acompaña y asistida del letrado Sr. Don..... colegiado..... del ICAM, comparezco ante ese Juzgado y como mejor proceda en derecho

EXPONGO

Que formulo por medio del presente escrito DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO PARA LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se dirá, contra Don..... con DNI..... y domicilio en..... con base en los siguientes

HECHOS

PRIMERO. En fecha..... mi representado dueño del piso sito en la calle..... firmó contrato de arrendamiento con el demandado citado sobre la finca nombrada, por plazo de cinco años y con una renta mensual de..... euros, adjuntándose el contrato como documento 1.

SEGUNDO. Tal y como se contempla en la cláusula tercera del contrato, el arrendatario se obligaba a respetar los usos de buena vecindad y en especial a no desarrollar actividades molestas, nocivas e insalubres en la finca arrendada, cumpliendo las normas de la comunidad de propietarios y las ordenanzas municipales al efecto.

TERCERO. Al poco tiempo de comenzar a residir el inquilino demandado en la finca citada, empezó a desarrollar como pura afición personal y en la terraza del piso, actividades frecuentes de reparación de pequeños motores de las motocicletas de sus hijos, al ser el arrendatario un experto en la materia.

Lo que fue algo molesto para los vecinos colindantes, dejó de ser una actividad esporádica y de molestia puntual, para hacerse cada vez más frecuente, hasta el punto en que a diario y en los

fines de semana se dedica a la reparación de motores de automoción habiendo instalado un pequeño taller con todo tipo de herramientas y utillaje en la terraza de la vivienda, siendo muy numerosas las quejas de la vecindad por los ruidos constantes y olores intensos de la combustión de carburantes en una terraza reducida.

CUARTO. El presidente de la comunidad a petición de mi cliente, se ha puesto en contacto con el inquilino para hacerle ver que debía cesar en tales actividades peligrosas, ruidosas y nocivas, y pese a las buenas palabras del requerido, la actividad no cesa ni se reduce.

La Policía municipal se ha personado en la finca a requerimiento de los vecinos y ha levantado actas acreditativas de los hechos citados con medición de decibelios, cuyas copias se adjuntan, como documentos 2 al 4.

Han sido realizados por encargo de la Comunidad de Propietarios y de mi cliente, dos requerimientos notariales en diferentes fechas para que cese en su actividad el inquilino, sin efecto alguno (se adjuntan como documentos 5 y 6 tales requerimientos).

QUINTO. Todo ello aboca a este arrendador a la presentación de esta demanda, con cobertura en los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

CAPACIDAD. Mi representado tiene capacidad procesal suficiente de conformidad con el artículo 6.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

POSTULACIÓN PROCESAL. Mi representado actúa de acuerdo con los artículos 23 y 31 de la LEC, con procurador que le representa y letrado para su dirección jurídica.

COMPETENCIA. Es competente el Juzgado al que me dirijo de acuerdo con el artículo 52.1.7 de la LEC vigente.

CUANTÍA. Entendemos de acuerdo con el criterio del artículo 251.9.ª de la LEC que la cuantía de estos autos será la de una anualidad de renta, es decir..... euros ya que el fin de este pleito es la resolución del contrato de arrendamiento.

PROCEDIMIENTO. El procedimiento será el juicio ordinario de conformidad con el artículo 249.1.6.º de la LEC.

FUNDAMENTOS DE FONDO. Procede la resolución del contrato de acuerdo con lo previsto en el artículo 27.2 e) de la vigente LAU de 1994 ya que tal precepto habilita al arrendador para resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento cuando en la vivienda tengan lugar actividades insalubres, nocivas, molestas, peligrosas o ilícitas, siendo los hechos referidos incardinables en el supuesto legal.

Por su parte el Decreto 2414/1961 establece en su artículo 3.º que se entienden molestas, las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

Deberá tenerse en cuenta la Orden Ministerial de 15 de marzo de 1963 que da instrucciones complementarias para la aplicación del Decreto precitado.

COSTAS. De conformidad con el artículo 394 de la LEC, las costas de este proceso deberán imponerse al demandado.

SUPLICO AL JUZGADO, que tenga por presentada esta demanda con los documentos que se acompañan y tras admitirse a trámite la misma se tenga por instado juicio ordinario contra Don..... Y sea dictada sentencia tras la tramitación legal correspondiente, que declare resuelto el contrato de arrendamiento aportado con condena al demandado para que deje la vivienda objeto de estos autos, libre y expedita y a disposición de mi representado, con condena en costas al demandado.

Es Justicia que pido en Madrid a..... de..... de.....

El Procurador/a.

El Letrado/a.