

**ALGUNAS CONSIDERACIONES ACERCA DEL ART. 19
DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Por D. FRANCISCO LA MONEDA DÍAZ

Abogado. Profesor Asociado de Derecho Civil de la Universidad de Extremadura

SUMARIO

- I. ART. 19 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL
- II. ANTECEDENTES
- III. REGULACIÓN ACTUAL
- IV. BREVE REFERENCIA A LA SENTENCIA 301/92 DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

I. ART. 19 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Brevemente y a modo de introducción, estimamos conveniente recordar los antecedentes, puesto que el precepto que pasamos a estudiar no estuvo exento de polémica, dado lo característico de su contenido en cuanto a la sanción que prevee. Tanto es así, que algunos pensaron que incluso debería incluirse tal sanción más en la esfera penal que en la civil. Por ello creemos que es interesante detenernos a comentar los antecedentes del mismo y las alternativas parlamentarias que se propusieron.

II. ANTECEDENTES

Como es de suponer, la reforma de la ley fue acogida con entusiasmo, ya que la última regulación legal databa de 1939, y resultaba notoriamente insuficiente por las complejas relaciones que entrañaban las comunidades de propietarios y la experiencia obtenida por el gran número de estatutos que ya se habían redactado. No se olvide que los años de mayor expansión de las grandes ciudades españolas serán los años cincuenta y sesenta.

Dos fueron principalmente las enmiendas que los entonces Procuradores en Cortes presentaron al Proyecto de Ley que debatía en su art. 17 (correspondiente al posterior art. 19). Por una parte la Enmienda 4, que proponía como redacción la siguiente:

«La infracción de las prohibiciones establecidas en el art. 5 (hoy 7), párrafo 3.º, dará lugar al oportuno y fehaciente apercibimiento al dueño, y en su caso, al ocupante del piso o local cualquiera que sea su título. Desatendido el requerimiento, la Junta podrá sancionarles imponiéndoles privación temporal del servicio o servicios a que la infracción afecte; y multas pecuniarias que, por cada infracción, nunca podrán exceder del importe de la participación del departamento, en el último trimestre en los gastos generales del inmueble, a los cuales se asimilarán a efectos de cobro».

«La Junta tiene acción para mantener la observancia de las limitaciones de uso y disfrute y para pedir la privación del uso del piso o local, tanto por el propietario como por el ocupante y personas que convivan con ellos».

Los proponentes de la enmienda, argumentan así sus razones:

«Es un hecho de la vida jurídica real, que la ley tiene la obligación de conocer, recoger y resolver, el que en los Estatutos y pactos regulares de las comunidades, se establezcan prohibiciones de determinadas actividades dentro de la casa o dentro de los pisos o locales. Tales prohibiciones están siempre justificadas por el deseo de dar a la casa un determinado tono o rango, y son siempre aceptada por los adquirentes de pisos o locales.»

Interesa pues, regular el régimen de sanciones, lo que no es fácil. Pero no tiene duda que la sanción no puede quedar reducida como ocurre en el Proyecto, a una privación del uso del piso o del local, sin más. Esto puede ser y será en muchos casos excesivo; y por eso mismo insuficiente, porque muchas juntas de propietarios no querrán acudir a una sanción tan fuerte.

Parece prudente proponer el que la junta pueda acordar sancionar al infractor, con multas pecuniarias y con privación de aquel uso concreto a que se refiere la infracción. Pues no es razonable privar del uso del piso entero a quien comete la infracción de utilizar la escalera o el ascensor principal para subir mercancías, o la de tener algún animal prohibido. Debe bastar con privar al infractor del uso del ascensor durante algún tiempo y con exigirle deje de tener consigo tal animal excluido. En todo caso conviene dejar al Juzgado con una más amplia libertad para tomar medidas que sean convenientes para reponer la infracción y dejarle mayor elasticidad en señalar el plazo por el que vaya a privar al infractor del uso del piso entero».

La enmienda 5, que no vamos a transcribir, establecía como medida sancionadora, siempre la económica, considerando excesiva la privación de uso¹.

La enmienda 4, propone unas sanciones probablemente poco efectivas a nuestro juicio:

1. No contemplaba la posibilidad de acudir a la vía judicial, sino que, por el contrario, habla de un primer requerimiento, y después en caso de desatención del mismo, de una serie de sanciones.
2. Pudiera ser edificante y correctiva la privación temporal del servicio a que la infracción afecte, pero impuesta por un acuerdo de la Junta de Propie-

¹ Por nuestra parte, nos parece oportuna tan sólo en parte, la discrepancia de los redactores de la cuarta enmienda al proyecto de Ley de Propiedad Horizontal. Decimos que en parte porque es cierto que la sanción que establece el art. 19 pudiera parecer excesiva, y así fue vista además por algunos sectores doctrinales. Sin embargo, parece que aquellos por una parte consideraban excesiva tal medida, pero por otra parte la consideran insuficiente. Si los mismos lo estiman insuficiente puede ser por la ausencia del carácter corrector de comportamiento que la norma debería contener. Pensamos que la sanción de privar del uso de un piso o de un local a su ocupante, puede ser una medida criticable, excesiva, inadecuada, pero nunca insuficiente.

Lo que sí suscribimos es la dificultad por parte de las juntas de propietarios de adoptar el acuerdo que inicie el procedimiento sancionador. A menudo, prescindiendo por un momento de consideraciones normativas, y adentrándonos en la problemática personal, familiar y social que implica una comunidad de vecinos, van a ser muchos los conflictos y las reticencias a la hora de ponerse de acuerdo en la adopción de tal medida. A ello no eran ajenos los procuradores de la cuarta enmienda, quienes por ello, proponen otro tipo de medidas. No es difícil imaginar que en muchos supuestos, las actividades que lleve a cabo el ocupante del piso, afectarán probablemente a un vecino colindante o a varios, por lo que puede imaginarse las posibles reticencias o negativas de otros propietarios del inmueble a quienes no afecte tal incomodidad o perturbación, o quienes mantengan relaciones de amistad o buena vecindad con los sujetos en cuestión. Puede ser por ello por lo que en pocas ocasiones se lleva a sus peores consecuencias las medidas que establece la ley. No será fácil convocar una junta de propietarios, pongamos numerosa, y convencer a todos de la necesidad de expulsar, por llamarlo claramente, a uno de los que allí convive, porque moleste tan sólo a dos o tres.

Pero en cualquier caso hay que aplaudir a la ley, que sin entrar en consideraciones que no son de su ámbito, regula de forma tajante el abuso de uno sobre otro, protegiendo los derechos de quienes respetan unas reglas de convivencia, amparando a quienes se sienten perturbados (aunque sean una minoría), frente a quienes no saben vivir en una comunidad.

tarios, será generalmente poco efectiva. Será difícil obligar al vecino de un sexto piso diariamente a que suba por la escalera porque así se ha decidido en junta. Qué ocurriría si el mismo no lo respetare.

3. También se habla de multas pecuniarias, que también nos parecen que fácilmente pueden ser burladas por el infractor. Ya sabemos las consecuencias de un insolvencia previamente buscada, o simplemente, qué pasaría ante el impago de la misma.

Por todo ello consideramos oportuna y razonable la determinación legal del art. 19, que soslayando cualquier tipo de picaresca o abuso incontrolado, protege a toda costa el interés superior sobre todo interés puramente particular. Se puede dudar del exceso de la sanción, pero de lo que no se puede dudar es de la efectividad de la misma, que declarada judicialmente pondrá fin necesariamente a la persistencia en el abuso.

III. REGULACIÓN ACTUAL

«La infracción de las prohibiciones establecidas en el párrafo 3.º del art. 7 dará lugar al apercibimiento al titular, o en su caso, al ocupante del piso o local. Desatendido el requerimiento por el titular ocupante, la junta podrá instar y obtener judicialmente la privación del uso del piso o local a aquel y a quienes con él convivan. Dicha privación la fijará discrecionalmente el Juez por un plazo no superior a dos años, atendida la gravedad de la falta, sin que afecte a los restantes derechos dominicales y a las obligaciones derivadas del título.

Así mismo tendrá la junta acción contra el ocupante no propietario para obtener del Juez el lanzamiento o resolución del contrato, en su caso; pero sólo podrá ejercitarla cuando el titular no lo hiciere en un plazo prudencial que se le hubiere señalado en el requerimiento fehaciente.

Para el ejercicio de las expresadas acciones judiciales se seguirán los trámites del proceso abreviado de cognición, siendo Juez competente el municipal o comarcal del lugar donde esté sita la finca, salvo lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos».

Este artículo refuerza, dota de eficacia y hace efectivo el ejercicio de las acciones a que nos hemos venido refiriendo anteriormente².

En primer lugar, el art. 19 refiriéndose a la comunicación que la junta debe practicar al titular o al ocupante, utiliza dos términos distintos, uno el de aper-

² Algarra Prats, *La defensa jurídico-civil frente a humos, olores, ruidos y otras agresiones a la propiedad y a la persona*, Madrid, 1995: «El art. 19 como precepto de sanción, no puede aplicarse analógicamente a otros supuestos no tipificados en sus previsiones, aunque sean muy semejantes a éstos y aunque puedan considerarse muy trascendentes y graves; en consecuencia los mecanismos de solución al conflicto intervecinal previstos en la norma sólo son de aplicación, como expresamente se declara al caso de infracción de las prohibiciones establecidas en el art. 7.3.º L.P.H., pero en ningún caso a otros supuestos».

Gómez de Liaño González, *El Arbitraje en Arrendamientos Urbanos*, San Sebastián, 1992. Destaca este autor la importancia de este recurso para solventar los frecuentes conflictos a que da lugar la convivencia. Ya la nueva L.A.U. de 1994 lo considera un hábil instrumento, al contemplar la posibilidad de acogerse contractualmente. A su importancia contribuyó notablemente la Ley de Arbitraje de Derecho Privado de 5 de diciembre de 1988, que sustituyó a la de 1953.

cibimiento, y otro el de requerimiento. Cualquiera de las dos formas podrá hacerse sin necesidad del conducto notarial o judicial, sino que bastará una comunicación escrita de la que pueda acreditarse posteriormente su recepción. En cualquier caso el Tribunal Supremo tiene declarado en las Sentencias de 12 de marzo de 1981, 18 de junio de 1990, 12 y 13 de febrero y 3 de abril de 1992 y 27 de abril de 1993, la innecesariedad del requerimiento al ocupante no propietario, de conformidad con el art. 19.2.⁹³.

Se concede un privilegio, sin precedente en nuestro derecho, a la junta de propietarios consistente en privar del uso del piso o local por un plazo no superior a dos años. No cabe duda de que se trata de un paso importante en el reconocimiento de las limitaciones de la propiedad, y una consagración legal más de que los intereses particulares deben quedar supeditados siempre a los intereses generales o de la comunidad. No obstante, por si alguna duda pudiere albergarse, la constitucionalidad de este precepto fue declarada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 301/93, de 21 de octubre.

El plazo (que no se menciona en L.P.H.⁴) será determinado por el Juez, quien utilizará como referencia la gravedad de la falta cometida, la posibilidad de per-

³ Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 1993: «... Esta Sala tiene declarada la innecesariedad del requerimiento al ocupante no propietario, al que no se hace referencia en el párrafo 2.º del art. 19 que regula la acción de la Junta contra el mismo, si bien dará lugar al requerimiento la infracción de las prohibiciones establecidas en el párrafo 3.º del art. 7, según el art. 19.1.º, pero con el carácter de una mera facultad concedida a la Junta de Propietarios, siendo por otra parte evidente la no exigencia de que el acuerdo comunitario se notifique a los ocupantes no propietarios».

Arroyo López-Soro, *Propiedad Horizontal: Estudio Jurídico-Práctico*, Madrid, 1992: «La ley nos habla de requerimiento fehaciente, con referencia al que ha de dirigirse al propietario, cuando el infractor sea el ocupante del piso o local. Debe reunir este carácter el que se practique al propietario del piso o local, y realice actividades prohibidas en el art. 7, 3.º, ya que es la única forma de que el requerido no pueda negar en su día habérsele practicado el requerimiento ordenado por la ley».

Caballero Gea, *Propiedad Horizontal: Problemática Judicial*, Madrid 1995. «No existe, según la opinión mayoritaria de la doctrina, un doble requisito de obligado cumplimiento sucesivo, habilitante para el ejercicio por la Comunidad de propietarios, de las acciones judiciales a las que se refiere el art. 19 L.P.H., sino dos trámites diversos aplicables en supuestos distintos: a) Cuando el infractor es el propio titular o las personas que con él conviven, es de aplicación el párrafo 1.º del art. 19, que obliga al apercibimiento o intimación previa al propietario, para que cesen las actividades prohibidas en el 7.3 con la conminación de una posible privación temporal del uso de la finca. b) El art. 19.2.º se refiere al ejercicio de acciones frente al ocupante no propietario. Tal ejercicio se condiciona a la práctica de un previo requerimiento fehaciente, al propietario del piso o local, para que en el plazo prudencial que se señale, proceda a la resolución del contrato y al lanzamiento del infractor».

⁴ Ventura-Traveset, *Propiedad Horizontal*, Barcelona, 1976, págs. 400 y ss.: «Parece que esta omisión concede una mayor libertad a la Junta para conceder un plazo razonable. La naturaleza de la infracción es la que ha de determinar la mayor o una rapidez con que ha de ser conseguida. Las muy urgentes, sin dilación; las menos urgentes concediendo un plazo que juzgamos inexcusable para conseguir la infracción».

El mismo autor trata el tema de la transmisibilidad de piso o local, y cuya posibilidad no podemos cuestionar, tanto *inter-vivos* como *mortis-causa*. Asimismo, nos manifestamos a favor de la hipotecabilidad de la finca, dado que no se encuentran incluidas las resoluciones judiciales de privación de uso, entre las inscribibles del art. 2, 4.º de la Ley Hipotecaria, aunque esta relación de resoluciones se amplíen en el art. 10 del Reglamento Hipotecario.

sistencia, y los demás indicadores que el Juez estime discrecionalmente. La decisión judicial podrá afectar no ya al sujeto perturbador, sino a toda su familia o persona que con él convivan.

No obstante esta situación, y aunque de lógica podría deducirse que el propietario privado seguía ligado a derechos y obligaciones respecto a su titularidad, la ley ha querido expresamente referirse a este punto haciendo mención de ello en el último inciso del primer párrafo del art. 19. Al tratarse de una «privación de uso» era de lógica que así fuese.

Probablemente, una de las cuestiones que pudo resultar más novedosa era la posibilidad, no ya de adoptar las medidas oportunas respecto del propietario, miembro de pleno derecho de la junta, sino de instar la resolución del contrato y el lanzamiento del ocupante. Por ocupante hemos de entender aquella persona que ocupa el piso o el local⁵ en concepto no de dueño. Así incluirá al usufructuario, habitacionista, comodatario, precarista o arrendatario tengan o no concertado contrato con el propietario.

El procedimiento que la ley señala es el de juicio de cognición regulado en el decreto 21 de noviembre de 1952, y el Juez a que se refiere, ante la supresión de los juzgados de distritos será el de Primera Instancia del lugar donde radique la finca.

Cuando se trate de instar la resolución del contrato de arrendamiento, deberá hacerse:

- a) Si se trata de arrendamientos sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, el procedimiento será conforme al art. 125 de la misma, el de los juicios de cognición del decreto de 1952, y de conformidad con lo establecido en el párrafo 7.º y 8.º del art. 114.

Los arrendamientos sujetos a la Ley arrendaticia de 1964 serán:

- 1.º. Conforme a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, en sus párrafos 1 y 2, los arrendamientos de viviendas y locales

Ventura-Traveset afirma: «Nos inclinamos a estimar que el adquirente podrá ocupar el piso, pero toda vez que hay que suponer que el juez habrá dictado las medidas precautorias para evitar el uso del piso, será con autorización del juez, que exigirá las garantías necesarias» (pág. 402). Apoyamos sin vacilación esta tesis, ya que de lo contrario serían fácilmente burladas tales medidas; piénsese, por ejemplo, el propietario que es privado del uso de su piso, y posteriormente hace una donación o venta simulada a su mujer o hijo, lo cual le permite seguir disfrutando del mismo.

⁵ Marina Martínez Pardo, «Defensa del inmueble para impedir actividades prohibidas, inmorales, molestas y peligrosas», *Rev. Jca. Sepín.*, febrero, 1996. «El art. 7 de la ley, en su párrafo tercero, al prohibir, se refiere exclusivamente al propietario u ocupante del piso. La norma prohibitiva tiene al parecer un solo destinatario y, sin embargo, el art. 19, al fijar los cauces para restaurar el orden conculcado por los ocupante, habla de piso o local.

Del propio modo el art. 5 al referirse a las reglas de constitución y ejercicios de derechos habla también naturalmente de pisos o locales. La consecuencia no puede ser otra que entender aplicable la prohibición del art. 7, tanto a pisos como a locales, sin que ello entrañe aplicación extensiva de una norma prohibitiva, ni violación por ello del art. 4.2 del Código Civil, porque los locales también tienen la condición física de pisos».

de negocio concertados con posterioridad al Real Decreto-Ley 2/85, de 30 de abril, a excepción de sus tácitas reconducciones, que se regirán por la actual.

- 2.º. Conforme a las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera, los arrendamientos de viviendas y locales de negocio anteriores al 9 de mayo de 1985 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto 30 de abril), si bien con algunas excepciones que se regirán por lo que dichas disposiciones transitorias establecen, excepciones relativas a la extinción y subrogación del contrato, actualizaciones de la renta y otros derechos para el arrendador y arrendatario.
- 3.º. La Disposición Transitoria Cuarta, relativa a los contratos asimilados a los de local de negocio y vivienda que, en términos generales, le será aplicable lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera.

Por su parte, la L.A.U. de 1964, en su art. 114, al referirse a las causas de resolución, establece que podrá resolverse a instancias del arrendador por alguna de las siguientes:

- «7.º. Cuando el inquilino o arrendatario, o quienes con él convivan, causen dolosamente daños en la finca, o cuando lleven a cabo sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del local de negocio o que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción...».
- «8.º. Cuando en el interior de la vivienda o del local de negocio tengan lugar actividades que de modo notorio resulten inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres...».

Posteriormente éste párrafo enumera una serie de excepciones a las posibles actividades que puedan considerarse incómodas⁶.

En cualquier caso, lo que llama la atención de este párrafo, es que dice que la acción deberá ejercitarla el arrendador cuando lo soliciten la mayoría de los inquilinos o arrendatarios que vivan en la finca. No podemos entender este precepto, ya que en la generalidad de los casos, el arrendatario perturbador vivirá o ejercerá su actividad en un edificio donde conviva con varios convecinos propietarios o inquilinos. La titularidad que los afectados puedan tener sobre el inmueble que habitan no puede determinar su legitimación para dirigirse al arrendador, es decir, en puridad, serán los afectados por esas actividades que enumera el párr. 8.º los que dirigirán su acción contra el arrendador, independientemente de

⁶ Para Gullón, *Curso de Derecho Civil*, Madrid, 1988: «Esta causa guarda relación con el Decreto 30 de noviembre de 1961, que aprueba el Reglamento de las Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que... si bien la inclusión en el mismo, no prejuzga con presunción irrefutable la peligrosidad, etc., porque son circunstancias que han de ser apreciadas en cada caso por los tribunales, y es evidente que constituye un factor importante para estimar, si se da o no la causa 8.ª. Por otra parte, el cumplimiento o incumplimiento de las formalidades administrativas, exigidas para evitar todo riesgo o incomodidad, constituirán igualmente un dato relevante».

que sean inquilinos o propietarios. Precisamente ésta y no otra es la interpretación que da la L.P.H.

Del estudio conjunto L.P.H.-L.A.U. 64 podemos señalar las distintas posibilidades:

- Si uno o varios inquilinos o arrendatarios se sienten afectados por actividades molestas, insalubres..., de otro inquilino, en un edificio en régimen de propiedad horizontal, la vía adecuada será que aquellos insten a sus arrendadores a que aperciban al arrendador del inquilino perturbador. De ser desatendido, acudirán a la junta para que inste (previo acuerdo por mayoría) el lanzamiento o resolución del contrato del ocupante.
Entendemos que la forma de acudir a la Junta de Propietarios será solicitando al presidente la convocatoria de una Junta Extraordinaria, donde éstos sólo podrán ser oídos, ya que carecen de derecho a voto que sólo corresponde al propietario, a excepción de delegación de éste a aquellos.
- Si los afectados son propietarios acudirán ellos mismos al arrendador del causante de las actividades molestas... Acudirán a la junta para lanzar o resolver el contrato, si su requerimiento es desatendido.
- Si el causante es otro propietario, los afectados se dirigirán a él directamente, y de no hacer caso a los requerimientos, la junta procederá por la vía judicial a obtener la privación del piso o local por un plazo de dos años máximo. Ésto es lo que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 en su art. 114, 8.º *in fine*, si bien como hemos expuesto anteriormente, creemos que debe interpretarse extensivamente (aunque al tratarse de una norma sancionadora debería hacerse una interpretación restrictiva, pensamos que dado que la misma pretende la defensa de intereses generales sobre los particulares, debe permitirse tal interpretación, pues de otra forma nos conduciría al absurdo) y comprender legitimados activamente a cualquier afectado aunque no tenga la condición jurídica de arrendatario o inquilino, ya que la *ratio legis* es lógicamente proteger a todas las personas de las incomodidades que pueda producir un inquilino y dar la posibilidad jurídica para resolver el contrato que le liga al inmueble. De no ser así, caeríamos en el absurdo de considerar que una titularidad como el dominio (titularidad *erga omnes* por naturaleza), tenga menor efectividad o intensidad frente a otros, como el arrendamiento.
- En otro marco donde no rija la propiedad horizontal, y fuera de lo expuesto, cabrá acudir a la vía administrativa en virtud del Reglamento de Actividades Molestas, Inmorales, Insalubres y Nocivas de 1961.

También respecto al referido párrafo 8.º, se ha destacado por algunos sectores doctrinales, el hecho de que no se contemple como causa de resolución, la realización de «actividades no permitidas en los estatutos», como se deduce de la legislación de propiedad horizontal. Ciertamente es que no se da la debida coordinación entre ambas legislaciones, lo cual es por desgracia bastante frecuente, pero en cualquier caso hemos de entender que no cabe la menor duda de que apreciada

dicha conducta pueda la junta instar la resolución oportuna, con base en el art. 19 de la L.P.H., ley que regula específicamente esa posibilidad, y que no se deroga en la ley arrendaticia que es posterior, aunque debió recogerla. No se puede argumentar en contrario, el carácter taxativo de las causas de resolución de los contratos de arrendamiento, como ha declarado el Tribunal Supremo en diversas ocasiones, ya que, en efecto, no podrá aplicarse analógicamente otras causas no contempladas, pero sí una específicamente contemplada por el mismo legislador en otro texto legal, de igual rango, y que no ha sido, como decíamos, derogado en este extremo, por la regulación arrendaticia que es posterior.

Por último, si comparamos el párrafo último del art. 7 de la Ley de Propiedad horizontal, y el primer párrafo de la causa 8.^a del art. 114 de la L.A.U., podemos observar con Fuentes-Lojo dos diferencias importantes: por una parte, la Ley de Propiedad Horizontal prohíbe el desarrollo de actividades en el «piso» o «en el resto del inmueble»; mientras que la L.A.U. tan sólo alude al «interior de la vivienda o local de negocio»; y de otra parte, en la L.A.U. se exige que esas actividades lo sean de «modo notorio», circunstancia que se omite en la Ley de Propiedad horizontal.

Estas diferencias exigen —manifiesta el mismo autor— «un mayor rigor al apreciar las actividades inmorales, cuando de aplicar esta última Ley se trate, lo que resulta de otra parte explicable atendiendo a la naturaleza de esta propiedad»⁷.

Ya en el año siguiente de la publicación de la L.A.U., en 1965, señalaban Rodríguez Aguilar y Pérez Raloy, que independientemente de que alguna jurisprudencia anterior había venido considerando cuasi sinónimos los términos de notoriedad y publicidad, la jurisprudencia del Supremo ya venía rectificando, al señalar que lo importante en sí no es la publicidad de los hechos, sino si la valoración en sí misma de éstos merece la general repulsa⁸.

- b) Si se trata de arrendamientos sujetos a la Ley 29/94, de 24 de noviembre, las causas de resolución las encontramos en el art. 27.2 para las viviendas y arrendamientos de uso distinto del de vivienda (art. 35).

Previamente hemos de indicar que los arrendamientos regulados por la nueva ley y que se someten a ella en cuanto a las causas de resolución son:

- Los que se concierten a partir del 1 de enero de 1995.

⁷ Fuente-Lojo, *Suma de la Propiedad por apartamentos*, Madrid, 1990.

En cuanto a los lugares en que se puede cometer la infracción, Ventura-Traveset (*op. cit.*, pág. 398): «En el piso en el caso más general. El dueño del mismo, como consecuencia de vivir allí desarrolla las actividades de su profesión o las de su vida cotidiana, y con ocasión de ello, causa la perturbación de los indicados al edificio y a los demás propietarios.

Pero también puede ser la perturbación en el resto del inmueble como patios, escalera, ascensor, desvanes, lavaderos, cuartos trasteros, donde se pueden realizar los actos o dar lugar a que se realicen los que dan origen a la perturbación. Así, por ejemplo, la acumulación de basuras en desvanes, humos nocivos en patios, ruidos molestos en escaleras a altas horas de la noche, acumulación escandalosa de público en escaleras...».

⁸ Rodríguez Aguilar y Pérez Raloy, *Arrendamientos Urbanos*, pág. 1523, Barcelona, 1965.

- Las tácitas reconducciones de los contratos celebrados con posterioridad al 9 de mayo de 1985, y no pactasen la prórroga forzosa.

Lo más importante de destacar de la nueva legislación arrendaticia en este sentido, es la nueva enumeración que hace:

«Art. 27. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas».

Como podemos observar, desaparecen las actividades Inmorales, e incluye las Nocivas e Ilícitas. Respecto de la desaparición de las actividades Inmorales, ya hemos comentado la conveniencia, a nuestro juicio, de que tales actividades aparezcan especificadas en la ley como causa de resolución, ya que en la realidad, por desgracia, la jurisprudencia y la práctica nos ofrece numerosos ejemplos de sectas, corrupciones de menores, locales de prostitución... que pueden resultar silenciosos o pocos molestos, pero gravemente perjudiciales para quienes conviven en los alrededores de estos lugares. Probablemente el propósito del legislador ha podido ser el considerarlas englobadas en las actividades Ilícitas o Nocivas.

Lo que sí es cierto, es que las «Actividades Ilícitas», van a ser un cajón de sastre, donde no cabrá más remedio que acudir en no pocos supuestos, y cuya inclusión debe ser aplaudida⁹.

Para Serrano García¹⁰ puede deberse la supresión de las mencionadas actividades, al hecho de que la nueva ley arrendaticia conceda derecho al conviviente del arrendatario, con independencia de su orientación sexual, conducta que si bien antes reprobada, es colocada ahora en pie de igualdad con las parejas heterosexuales.

Por actividades Nocivas entendemos que, en la generalidad de los supuestos, serán absorbidas por las Peligrosas y por las Insalubres, o al contrario, pero también hemos de alabar su inclusión, ya que todo lo que sea ampliar el ámbito de defensa de los intereses generales sobre los particulares, debe ser acogido con satisfacción.

A diferencia de la regulación de la antigua ley de arrendamientos, no se exige la notoriedad, ni se contienen las excepciones para los locales arrendados al Estado, Provincia, Municipio, Iglesia Católica o Corporaciones de Derecho Público...

⁹ Díaz Méndez, Legido, y Lombardía del Pozo, *Visión judicial sobre los aciertos y desaciertos de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Granada, 1995. Estos autores destacan con acierto el cambio de denominación de actividades inmorales por el de actividades ilícitas, en el párrafo e) del art. 28 de la moderna L.A.U., dado que «abarca un mayor número de supuestos de los que encerraba el primero de los términos, pues ilícito es aquéllo que no está permitido legal o moralmente».

¹⁰ Serrano García (Cap.: «Extinción del Arrendamiento». Obra: *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, dirigida por Guilarte y Gutiérrez, Valladolid, 1994).

El procedimiento que marca la nueva L.A.U. para la resolución de los contratos de arrendamientos es conforme al art. 39.2, también el Juicio de Cognición regulado en el Decreto de 21 de noviembre de 1952¹¹.

No obstante, habrá supuestos en que aun cabiendo la posibilidad legal de resolver el contrato y posterior lanzamiento, el juzgador opte por la vía intermedia, es decir, que para evitar «la drástica solución que podría llevar el lanzamiento», se realicen las obras necesarias para evitar la molestia. Tal es el caso que contempló la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 1990:

«Alega la infracción de los arts. 4, 7 y 11 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, normas que se dicen vulneradas por la concesión de licencia, pero debe advertirse que ni se puede, en este proceso, revisar un acto administrativo, ni se ha discutido nunca él la naturaleza molesta de la actividad

panadería, por falta de adopción de medidas correctoras, medidas que, según la sentencia impugnada, no pueden adoptarse en su totalidad por causas ajenas a la voluntad de los demandados y conducta obstructiva de los actores.

Ante esta realidad la sentencia no absuelve a los demandados, a quienes condena al pago de indemnizaciones, sino que se decide, en vista de la situación y del espíritu de las normas sobre relaciones de vecindad y buena convivencia que se acogen a la Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal -49/1960, de 21 de julio-, no por la drástica solución que podría llevar al lanzamiento, sino por la realización de las obras necesarias para eliminar las molestias, en beneficio de todos, y dentro del plazo que, lógicamente, habrá de fijarse en la ejecución de la sentencia».

IV. BREVE REFERENCIA A LA SENTENCIA 301/93 DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Por último, baste hacer una última referencia a la Sentencia 301/93 de 21 de octubre. La referida resolución procede de una cuestión de inconstitucionalidad planteada respecto del art. 19 L.P.H. en relación con el art. 33 de la Constitución, por entender que se trata de una conculcación del precepto constitucional, ya que la privación de uso equivale a una privación de bienes y derechos que sólo la utilidad pública o el interés social, mediante indemnización, podría fundamentar en los casos de expropiación forzosa. No obstante, el Abogado del Estado, en la fase alegatoria, argumenta que en ningún caso puede confundirse este instituto con el de la expropiación, habida cuenta que la expropiación forzosa no supone

¹¹ Arroyo López-Soro, *op. cit.* Desde la perspectiva procesal, y en cuanto a la privación del uso, recuerda como vía procesal adecuada la del art. 1.595 al 1.599 de la L.E.C., como si se tratase de una ejecución de sentencia de desahucio.

Sobre el art. 19 L.P.H., pueden consultarse las Sentencias de la Audiencia Prov. de Valencia de 15 de abril de 1992, de la Aud. Prov. de Zaragoza de 16 de enero de 1993 y de 15 de febrero de 1993, de la Aud. Prov. de Las Palmas de 15 de marzo de 1993, de la Aud. Prov. de Asturias de 1 de febrero de 1994, de la Aud. Prov. de Murcia de 7 de marzo de 1994, Aud. Prov. de Baleares de 27 de junio de 1994, de Aud. Prov. de Huesca de 5 de marzo de 1993, del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1981, 18 de junio de 1990, 12 de febrero, 13 de febrero y 3 de abril de 1992, 27 de abril de 1993, 18 de mayo de 1994, 7 de diciembre de 1994.

la pérdida de una de las facultades de la propiedad de los bienes y derechos, sino la privación de la titularidad dominical de la cosa o del derecho, «*si no hay privación de la titularidad, no hay expropiación*». Se acude en efecto, a otros mecanismos legales capaces de fundamentar tan importante limitación, tales como la teoría del abuso del derecho, la teoría del incumplimiento de las obligaciones del propietario, apareciendo la privación de uso, como una sanción derivada de comportamientos abusivos. «*La sanción nace de la infracción, la expropiación de la utilidad pública, la sanción busca la reparación, la expropiación, el interés general, la sanción no lleva consigo la indemnización, la expropiación sí*».

En cualquier caso, entendemos que quedan claramente deslindadas las figuras de la expropiación y la de privación de uso del art. 19 L.P.H., pues además de otras diferencias que lo separan, es lo cierto que si bien la expropiación entraña la pérdida de la titularidad, la sanción del precepto de la L.P.H. tan sólo produce la pérdida del uso.

Dado que la Ley Hipotecaria, además, no incluye entre las resoluciones inscribibles del art. 2.4.^º, las relativas a la privación de uso, no parece que pueda suponer tal resolución una limitación a la facultad de transmitir por actos *inter vivos* o *mortis causa* la referida propiedad. Que no tienen afinidad ambas figuras es evidente. Se trata de una privación del *ius possessionis*, es decir de la posesión directa de la cosa, independientemente de que el dueño siga conservando el *ius possidendi*.

En palabras de la propia Sentencia del Tribunal Constitucional «*El art. 19 es la concreción del derecho del Estado a establecer consecuencias jurídicas como respuesta al incumplimiento de deberes y para el mantenimiento de relaciones jurídicas entre particulares*».