



## COMPETENCIA DE LA EMV ANTE CONFLICTOS VECINALES COMO PROPIETARIA DE LAS VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER

Las personas arrendatarias, ante conflictos vecinales que afectan por actividades molestas, nocivas, insalubres o ilícitas realizadas por otra vecina o vecino, y que como primera medida no han podido resolver la situación tratando de llegar a un acuerdo amistoso entre las partes involucradas, les indicamos las medidas que pueden tomar:

a) **Denunciar directamente ante la policía local** que vendrá a comprobar la situación y puede imponer multas y ordenar el cese de actividades si se incumplen las normas administrativas. Igualmente se puede presentar denuncia ante la autoridad administrativa competente en sanidad o industria, sobre todo si las molestias provienen de una actividad industrial o comercial.

b) **Demandar directamente ante el juez**, por un procedimiento civil, solicitando el cese de la actividad y una indemnización por los daños y perjuicios sufridos. Resulta complicado obtener cualquier indemnización pues hay que demostrar que el daño conlleva un perjuicio económico cuantificable económicamente, dado que en materia de daños morales no tenemos una jurisprudencia "generosa".

c) **Comunicado a la EMV** de la situación y presentación de la denuncia interpuesta en los apartados a) y/o b). Si el hecho causante fuera reversible se atenderá a los artículos 6, 7, 8 del **Reglamento del Régimen Interno de Comunidades de la EMV**, de las sanciones a imponer:

*Artículo 6-. La primera falta a las normas de la Comunidad dará lugar a una primera amonestación simple, a fin de que se abstenga en lo sucesivo de persistir en su actitud o proceda a reparar el daño, cuando a ello hubiere lugar.*

*Artículo 7-. La segunda falta supondrá una segunda amonestación con la advertencia de que podrá ser privada, en la forma y tiempo que se establezca, de la utilización de servicios o elementos comunes.*

*Artículo 8-. Caso de darse la tercera falta, como ello supone una clara desobediencia a las normas de convivencia, podrá dar lugar a la privación del derecho de utilizar elementos y servicios comunes, sin perjuicio de la decisión que al respecto pueda adoptarse por la Propiedad e independientemente de la reparación económica de los daños ocasionados y del inicio de cuantas acciones que fueran procedentes en Derecho. Atendiendo a la gravedad de los hechos, podría la Propiedad decidir unilateralmente la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito con la persona arrendataria infractora.*

No obstante, y atendiendo a la gravedad de los hechos y de forma justificada, la Propiedad podrá decidir unilateralmente la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito con la persona arrendataria infractora.