

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 44 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 6 - 28020

Tfno: 914932857

Fax: 914932859

juzpriminstancia044madrid@madrid.org

42020310

NIG: 28.079.00.2-2024/0175973

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 1020/2024

Materia: Contratos en general

Demandante: D./Dña. XXXX y D./Dña. XXXX

PROCURADOR D./Dña. IGNACIO REQUEJO GARCIA DE MATEO

Demandado: CAVANNA REAL STATE SL

PROCURADOR D./Dña. XXXX TEALRENTAS S.L.

PROCURADOR D./Dña. XXXX

MUNDO QUO VADIS S.L. y TOLESANTA SL

PROCURADOR D./Dña. XXXX

SENTENCIA Nº 261/2025

En Madrid a diecinueve de junio de dos mil veinticinco.

Doña XXXX, Magistrada del Juzgado de Primera Instancia nº 44 de Madrid, ha visto los presentes autos de Juicio Ordinario nº 1020/24, sobre protección civil del derecho a la intimidad personal y familiar por inmisión de ruidos y realización de actividades ilícitas, cesación de las mismas e indemnización de daños y perjuicios, promovidos por el Procurador de los Tribunales Don Ignacio Requejo García de Mateo, en nombre y representación de DON XXXX, DOÑA XXXX y sus hijos menores de edad XXXX Y XXXX, contra las entidades TOLESANTA S.L. y MUNDI-QUO VADIS S.L. representadas por el Procurador Don XXXX, contra la entidad CAVANNA REAL STATE S.L, representada por la Procuradora Doña XXXX y contra la entidad TEALRENTAS S.L. representada por el Procurador Don XXXX.

HECHOS

PRIMERO.- Por el Procurador de los Tribunales Sr. Requejo García de Mateo en la representación que tiene acreditada, se formuló demanda de Juicio Ordinario, sobre protección civil del derecho a la intimidad personal y familiar por inmisión de ruidos y realización de actividades ilícitas, cesación de las mismas e indemnización de daños y perjuicios, contra las

entidades demandadas en el encabezamiento expresadas, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se acordó emplazar a las entidades codemandadas, quienes comparecieron y contestaron en el plazo concedido al efecto, oponiéndose a la demanda con base en los hechos y razonamientos jurídicos que estimaron oportunos.

TERCERO.- Citadas las partes a la Audiencia prevenida en la Ley, la misma tuvo lugar en el día señalado, con la asistencia que obra en acta, ratificando la actora su demanda y las codemandadas sus respectivos escritos de contestación e interesado el recibimiento a prueba, así se acordó proponiéndose las consideradas oportunas, admitiéndose las estimadas pertinentes, citándose a las partes a la celebración del oportuno juicio.

CUARTO.- Celebrado el Juicio correspondiente con asistencia de las partes, se practicaron las pruebas admitidas, con el resultado que obra en autos, quedando los mismos conclusos para sentencia, previa formulación sucinta de las partes de sus respectivas conclusiones sobre las pruebas practicadas, habiéndose observado en su tramitación las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercita la parte actora en el presente procedimiento, acción sobre protección civil del derecho a la intimidad personal y familiar por inmisión de ruidos y realización de actividades ilícitas, cesación de las mismas e indemnización de daños y perjuicios, con fundamento en el artículo 9 de la LO 1/82 de Protección civil del derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen, interesando que:

a).- Se declare vulnerado por las demandadas el Derecho Fundamental a la Intimidad Personal y Familiar de los demandantes por inmisión de ruidos y realización de actividades ilícitas e insalubres relacionadas en la demanda.

b).- Se acuerde el fin de la actividad de explotación de viviendas turísticas ilegales que se desarrollan por las demandadas: TOLESANTA S.L.; CAVANNA REAL STATE S.L.; MUNDI -QUO VADIS S.L. y

TEALRENTAS S.L. en la finca de la calle Toledo 77 de Madrid origen del ruido y las actividades molestas e insalubres y la abstención de desarrollar dicha actividad en el futuro.

e).- Consecuentemente, se condene solidariamente a las demandadas al pago en concepto de daños y perjuicios sufridos a que abonen la cantidad de 24.642,08.-€ a doña XXXX, 4.184,78.-E a don XXXX y 9.833,12.- € a los dos hijos menores XXX y XXXX. Resultado un total de 38.659,98.-E

d) Se imponga a los demandados condena en costas, así como los gastos de tratamiento médico y periciales que están recibiendo.

Y ello dado que los demandantes, los esposos doña XXXX y don XXXX junto con sus dos hijos, XXXX de seis años de edad y XXXX de 4 años, constituyen una familia que reside en el domicilio de su propiedad sito en Madrid, calle Toledo nº 77, Escalera Exterior Planta 4º C, Las mercantiles demandadas se dedican a la explotación ilegal de viviendas turísticas en perjuicio de familias propietarias como la que constituyen los actores.

Justo encima de la vivienda de los actores está el 5º C propiedad de la empresa TOLESANTA S.L. y debajo, el 3º C la vivienda también propiedad de la misma demandada. El piso 1º C es propiedad de la codemandada CAVANNA REAL STATE S.L.

En el mismo patio interior de luces, se pueden verificar el resto de los pisos turísticos pertenecientes a MUNDO QUO VADIS S.L. Y TEALRENTAS. Adjunta fotografía identificando la vivienda afectada para verificar que se encuentra, literalmente rodeada de viviendas para alquiler turístico, cuya explotación es ilegal por resolución administrativa.

Acompaña como documento nº 4 Resolución de la Gerente de la Agencia de Actividades de la Subdirección General de Inspección y Disciplina Servicio de Ejecuciones Forzosas y Asuntos Generales de fecha 17/09/2021, en el expediente 220/2022/08124, por la que se ordena la CLAUSURA Y CESE INMEDIATO de la actividad de piso turístico (3º C) y que, se dirige y comunica a una de las propietarias de la Comunidad de vecinos que se encuentra activamente denunciando la ilegalidad de los pisos turísticos, doña XXXX y que ahora comparece como codemandante. Dicho inmueble pertenece a la mercantil demandada TOLESANTA S.L. quién lo explota ilegalmente.

Destaca la explotación de las viviendas turísticas por parte de sociedades mercantiles vinculadas al administrador y al presidente de la comunidad de vecinos de la calle Toledo n° 77, a pesar de las resoluciones que ordenan el cese inmediato de dicha actividad por resultar contraria a la Ley y que se siguen explotando, haciendo caso omiso a la normativa y las resoluciones judiciales como las siguientes:

Como documento n° 5 se acompaña Resolución de la Gerente de la Agencia de Actividades de fecha 09/02/2023, en el expediente 220/2022/10274, por la que se imponen multas coercitivas por incumplimiento de la Resolución anterior que ordenaba el cese inmediato de la explotación ilegal de pisos turísticos y que se dirige y comunica a, doña XXXX. En este caso se trata de la vivienda sita en dicha comunidad de propietarios **piso 6" A. Escalera Exterior**.

Acompaña como documento n° 6, como consecuencia de los reiterados incumplimientos en las órdenes de cese la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes de la Comunidad de Madrid con fecha 27 de octubre de 2022 se imponen a TOLESANTA S.L. tres sanciones por importe total de 16.000.E: por la explotación ilegal de la vivienda turística referidas al piso 3° Letra E de la Escalera Exterior sito en la comunidad de propietarios de referencia.

Como documento n° 7 y en el mismo sentido que la anterior, se acompaña resolución por la que se impone se impone la sanción de 4.001.-C por la explotación. ilegal de la vivienda turísticas referidas al piso 5" Letra F de la Escalera Exterior sito en la comunidad de propietarios de referencia. Igualmente, se le comunica a doña XXXX, hoy demandante por ser vecino perjudicado quién cursa las denuncias.

Como documento n° 8 acompaña Resolución de la Gerente de la Agencia de Actividades de fecha 08/10/2021, en el expediente 220/2021/02777, por la que se ordena el cese inmediato de la explotación ilegal de pisos turísticos y que se dirige y comunica a XXXX. En este caso se trata de la vivienda sita en dicha comunidad de propietarios **piso 1' A. Escalera Exterior**

A pesar de las innumerables resoluciones y requerimientos llevados a cabo por parte de la Administración Pública mediante órdenes de cese inmediato y multas coercitivas por la continuidad en la explotación ilegal de los apartamentos turísticos los propietarios, entre los que se encuentran el

Administrador de la Fincas y el Presidente mediante sus sociedades mercantiles, continúan con la explotación del negocio ilegal mediante las plataformas de alquiler vacacional BOOKING Y AIRBNB tal y como acredita mediante los documentos nº 9 a 15, certificados todos ellos por EGARANTE. Adjunta además como documento nº 15 certificación EGARANTE a fecha 21 de febrero de 2024 que acredita la oferta de pisos turísticos ilegales en las plataformas que indica.

También se aporta como documento nº 16 el burofax de fecha 15 de junio de 2021 que se le remite al Administrador de la Fincas, don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS) quien explota su actividad mediante la sociedad mercantil LAGRACEM S.L. donde, entre otros muchos pedimentos se le requiere para que verifique que los pisos turísticos se encuentran dentro de la legalidad exigible para verificar si la Comunidad de Propietarios debiera instar una acción de cesación al amparo de la literalidad del artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal por considerar resulten dañosas para la Finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Desde dicha fecha y, ante la pasividad de los órganos de administración y gobierno de la propia comunidad como lo son el Presidente y el Administrador, los vecinos afectados, de una manera individual, comienzan a investigar sobre los pisos de alquiler turístico que se explotan en dicha comunidad a nivel masivo sin licencia ni autorización administrativa alguna, cuyos huéspedes provocan daños materiales en la finca, contraviniendo disposiciones generales sobre actividades molestas generando insalubridad.

Destaca el abuso de derecho que supone adoptar acuerdos de junta de comunidad de propietarios para legalizar lo que resulta contrario a Ley adoptando acuerdos en perjuicio de vecinos que constituyen familias que no tienen del deber de soportarlo. Adjunta como documento nº 17, fotografías del escenario que presenta, básicamente los fines de semana la entrada a la finca de los vecinos de la calle Toledo nº 77 de Madrid con fotografías tornadas por los vecinos que comparecen como parte actora.

Ante el bloqueo que mantiene el Administrador de Fincas y el Presidente de dicha comunidad, por ser los titulares mediante sociedades mercantiles de viviendas turísticas ilegales en dicha comunidad de vecinos, los propietarios, que resultan ser familias afectadas, con fecha 22 de marzo de

2023, al amparo de lo dispuesto en el 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, más del 25 % de los propietarios requirieron mediante Burofax al Presidente con la intención de que convocase Junta Extraordinaria con el orden del día que figura en el documento acompañado con el nº 2.

Dicha junta se celebró el 23 de mayo de 2023 sin que estuvieran presentes, a pesar de estar notificados en debida forma los propietarios que ilegalmente explotan pisos turísticos. La celebración de esta Junta no estuvo exenta de maniobras coactivas por parte del presidente y el administrador tales como, declararla nula sin más envistiéndose de una competencia, autoridad y justicia que en modo alguno les corresponde a dichos órganos. El Acta de la Junta les fue enviado a todos y cada uno de los propietarios al igual que al presidente y Administrador, propietarios de pisos turísticos quienes no dudaron en, literalmente, "empapelar" las instalaciones comunes (ascensores, portería, paredes, tablón de anuncios) con comunicaciones donde declaraban de una manera autocrática la nulidad de dicha junta.

Se acompaña como documento nº 18 y documento nº 19 copia de dichas comunicaciones. Como documento nº 20 se acompaña el burofax de fecha 15 de junio de 2023 que, en respuesta a tales actitudes le envía el despacho de abogados que suscribe la presente demanda al Administrador y Presidente de dicha comunidad. Se acompaña como documento nº 21 el informe de entrega de dicho burofax.

El resultado de la Junta Extraordinaria de 23 de Mayo de 2023, donde se acordaba la acción de cesación por unanimidad de los presentes y representados fue bloqueada por parte de presidente y administrador quienes impiden que lleven a cabo los trámites preceptivos y básicos como inscribir el acta en el libro de Actas de la Comunidad u otorgar poderes a pleitos para dar cumplimiento a los acuerdos.

A mayor abundamiento, con fecha 19 de mayo de 2023, el administrador de la finca, en connivencia con el Presidente dirigió un correo electrónico a todos los propietarios declarando a su propio arbitrio, criterio y atribuyéndose competencias contra la propia Ley de Propiedad Horizontal, la nulidad de la convocatoria de la Junta que realizaron sobre la base del artículo 16.3 LPH los vecinos proponentes que ostentan más del 25 % de las cuotas de participación en dicha comunidad. Acompaña como documentos nº 22 y nº 23 copia del correo electrónico.

En todo caso la explotación de los pisos turísticos que lleva a cabo la demandada es ilegal por contravenir el artículo 8 del Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos, al no tener acceso exclusivo. Se reseña pantallazo del plano de los elementos comunes y único acceso a la Comunidad de Propietarios.

Añade que la contraparte puede pretender zafarse de la anterior norma alegando que los propietarios que realizan la actividad ilegal, lo hacen bajo la nomenclatura de "*Viviendas de uso turístico*" por lo que se ha de acudir al artículo 17 del Decreto, ya que la responsabilidad de la Comunidad de Madrid es la de tener un Registro de viviendas de uso turístico y, para poder inscribirte en dicho registro, se ha de presentar una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico.

Es preciso disponer de la licencia municipal que otorga el Ayuntamiento de Madrid y para ello se ha cumplir lo que se indica en el Plan Especial de Regulación del uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje de 23 de abril del 2019, (PEH), lo que no se produce en este caso.

Se trata con la normativa de impedir la explotación de apartamentos o pisos turísticos en edificios que no tengan acceso independiente o constituyan la totalidad de los propietarios. Los pisos turísticos deben estar aislados del resto de las viviendas de los vecinos que habitan en un uso convencional de su vivienda para evitarles a estos el "calvario" al que están siendo sometidos los vecinos de dicha comunidad de propietarios debido a los actos de vandalismo, ruido, insalubridad, deterioro de los elementos comunitarios etc..

Así los inmuebles o viviendas ilegalmente explotadas por sociedades mercantiles que gestionan apartamentos turísticos en la comunidad de propietarios de la calle Toledo nº 77 de Madrid, no están ubicados en la totalidad de dicho edificio, sino que comparten elementos comunes con el resto de los vecinos que hacen un uso convencional de su vivienda. Tampoco tienen accesos y escaleras de uso exclusivo, tal y como figura en el propio plano cuyo pantallazo se ha obtenido del catastro municipal.

Por ello, carecen de licencia y demás autorizaciones administrativas y, en consecuencia, son constantemente sancionadas por parte de la administración las empresas que los explotan habiéndose ordenado un cese inmediato sin que se atiendan las innumerables multas que se les imponen

ya que es más rentable abonar la sanción y seguir con la explotación ilegal que cumplir con la orden de cese definitivo.

Además, la explotación ilegal de pisos turísticos por parte de las demandadas vulnera el Derecho Fundamental a la intimidad personal y familiar por emisión de ruidos y realización de actividades ilícitas de la familia demandante por estar ubicada su vivienda entre dos pisos de explotación turística, uno justo arriba y uno justo debajo y los demás dan al patio de luces de sus dormitorios.

Así hay llegadas de turistas arrastrando las maletas a cualquier hora del día, cuando ellos habitan la vivienda, celebraciones de despedidas de soltero y demás fiestas de jóvenes que alquilan entre varios una vivienda para prolongar la fiesta durante las noches de fines de semana, festivos y sus vísperas y actos de vandalismo, ruidos, insalubridad, deterioro de los elementos comunitarios etc.

Como documentos nº 24, 25, 26 se acompañan intervenciones de la policía municipal donde se han hecho las oportunas mediciones de ruido en lo que se denomina intervenciones policiales que se certifican actas por ruido positivo. Como documento nº 27 comunicación de inicio de procedimiento sancionador por Perturbación convivencia ruido vivienda de fecha 17 de noviembre de 2022 contra el piso turístico Calle TOLEDO NUM 77, Planta 3d- Pta C explotado por la demandada TOLESANTA S.L Como documento nº 28 denuncia que el portero de la finca pone en la comisaría del distrito de Arganzuela con fecha 29 de diciembre de 2022 por actos de vandalismo en la finca consistente en arrancar los buzones de correo y tirar las cartas de los vecinos por el suelo y cuarto de basuras.

Alega que estos hechos ocurren cada fin de semana de modo continuo desde que se instalaron las empresas que ejercen la actividad ilegal y que a fecha de presentación de la demanda, persiste e, incluso, se ha intensificado. Por ello el matrimonio XXXX y sus dos hijos de 4 y 6 años tienen perturbada su calma y paz cotidiana con los resultados que están afectando a su salud mental.

Precisa que el administrador de fincas que también actúa como secretario: don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS) lleva a cabo la explotación de varias viviendas turísticas en la comunidad de propietarios de la calle Toledo nº 77 de Madrid, mediante la empresa LAGRACEM,

algunas ilegales. Adjunta como documento nº 29 pantallazo obtenido de la página del Registro Mercantil de Madrid.

Además, el administrador defiende los intereses, no de la comunidad de vecinos, sino de sus familiares como lo son su hermano don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS), administrador único de la mercantil demandada TOLESANTA S.L. (documento nº 30 consistente en pantallazo del Registro Mercantil), quién explota ilegalmente como piso turístico las viviendas siguientes: TIENDA IZDA., 1º F EXT .2º B EXT..3º C EXT.,5º C EXT.,5º D EXT .6º A EXT ,2º A INT 3º C.

Además, el PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD: Don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS), es propietario del piso turístico explotado ilegalmente

1º E- exterior, como persona física, con su esposa, doña XXXX titular, también como persona física de otro inmueble que también explota como vivienda turística ilegal, concretamente el 3º E exterior.

También la sociedad mercantil SANTA TOLEDO REAL ESTATE S.L. cuyos Administradores Mancomunados son los esposos: don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS) y doña XXXX, hijo del presidente y sobrina del administrador de fincas, respectivamente, matrimonio, son propietarios de la siguiente vivienda, 6ª EXTERIOR (documento nº 31 pantallazo de la página del Registro Mercantil).

Se acompaña como documento nº 32 secuencia de todos los correos electrónicos que la codemandante doña XXXX dirige después de cada fin de semana al Presidente y Administrador de la comunidad (propietarios a través de sociedades mercantiles de viviendas turísticas explotadas ilegalmente por ellos) acompañando fotografías y reporte de lo sucedido y de los que jamás obtiene repuesta alguna. En ellas se pueden adverar los orines en los rellanos de la escalera, cómo el personal de limpieza bloquea las puertas de los vecinos con ropas llenas de toallas y ropa de cama, restos de bolsas de basura, rotura de cristales y ascensores llenos de grafitti, escupitajos y todo lo que la demandante lleva trasladándole al administrador cada semana con reporte fotográfico sin ser haber recibido respuesta alguna.

También han solicitado al Ayuntamiento de Madrid a través de una instancia general normalizada todas y cada una de las intervenciones Policiales que se han elevado a cabo en la finca a esperas de que se elabore

un informe para que pueda aportarse cuando se disponga de ello actualizado a fecha de demanda. Acompaña como documento nº 33 y 33 bis, justificante que acredita que se ha hecho la solicitud mediante el canal oficial. Tal informe se aportó posteriormente en la audiencia previa.

Después de mucho insistirse por la familia demandante al Administrador y al Presidente de la comunidad (propietarios de gran parte de los pisos turísticos) se incluyó en el orden del día de la junta de propietarios las posibles soluciones sobre los reconocidos actos de vandalismo y cómo sufragar el coste que incrementa las cuotas comunitarias. Se adjunta como documento nº 34 acta de la junta de referencia, en que tras las votaciones donde los grandes tenedores de pisos turísticos que lo son el administrador y el Presidente mediante familiares o sociedades mercantiles, impusieron con abuso de su mayoría lo que pudiéramos denominar "paga y calla", aludiendo a que se había incrementado la cuota y solo constaba un incidente en buzones aislado y de autor desconocido.

El abuso y el acoso a la familia demandante por parte del Presidente y el Administrador ha sido tal que llegaron a incluir en la Junta General Ordinaria de fecha 14 de septiembre de 2023 un punto del orden del día para intimidarlos y amenazarlos para que no hablasen ni quisiera con la televisión que, ante los actos de vandalismo descritos, accedieron a hablar con las cámaras, amedrentando con actuaciones penales contra la familia demandante. Acompaña como documento nº 35 Acta de dicha junta. Añade que siempre hay llamadas telefónicas y propuestas del Presidente don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS) a los vecinos afectados ofreciendo comprar su vivienda a precios ridículos bajo la siguiente frase: *"así podréis conseguir la paz que reclamáis"*. Incluso el hijo del presidente don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS), Administrador Único de SANTA TOLEDO REAL STATE S.L. ha telefoneado al letrado que suscribe la demanda con fecha 7 de marzo de 2023 ofertando la compra de la vivienda a los actores por cantidades ridículas.

Las consecuencias de todo lo expuesto son, que el matrimonio XXXX y sus hijos desde hace tres años padecen trastornos de ansiedad, disminución de la calidad de vida, aumento del estrés, trastornos del estado de ánimo, trastorno no orgánico del sueño-vigilia y una reacción mixta de ansiedad y depresión encontrándose bajo tratamiento psiquiátrico y medicación tal y como se certifica mediante informe médico pericial de la doctora doña XXXX, licenciada en medicina y cirugía y master en Psiquiatría Legal por la Universidad Complutense de Madrid y perteneciente al Servicio de

Psiquiatría del Grupo HM Hospitales. Igualmente, la familia está siguiendo tratamiento en el sistema público de Salud.

Acompaña como documento nº 36 informe médico pericial referido a (A) doña XXXX. Como documento nº 37 informe médico pericial referido a su marido (E) don XXXX y, como documento nº 38 informe médico pericial (C) de sus hijos menores XXXX y XXXX. Hace hincapié en que cuando los actores acuden al perito psiquiatra llevan más de seis meses en tratamiento en el sistema público de salud tal y como consta en la documental que se le facilitó a la psiquiatra para que hiciese la valoración y así se unió dicha documentación al informe.

El daño residual reclamado se valora según la ley 35/72015 con baremo de 2019.

Se emiten los diagnósticos de TRASTORNO NO ORGÁNICO DEL SUEÑO-VIGILIA (C1E-10; F51.2) y REACCIÓN MIXTA DE ANSIEDAD Y DEPRESIÓN (CIE-10; F43.2) existiendo un nexo de causalidad completo entre los hechos reclamados y la patología presentada por Dña. XXXX, sin existir antecedentes psiquiátricos previos de ningún tipo. Se valorarán entonces las secuelas psicofísicas dentro del ítem "*Otros trastornos neuróticos*", por lo tanto, se considera el código 01161 del baremo con 5 puntos de secuela.

Destaca una notable pérdida de capacidad de atención y concentración que la paciente acusa y que ha llegado a repercutirle hasta el punto de pérdida de empleo por disminución del rendimiento. Por este motivo, dado la gran importancia de la sintomatología en su situación actual, se valorarán dichas secuelas dentro del ítem "*Trastornos cognitivos y daño neuropsicológico: alteración de funciones cerebrales superiores integradas*", por lo que se considera el código 01135 del baremo con 15 puntos secuela. Se valora, por tanto, el daño de la paciente, hoy demandante en un total de 20 puntos secuela, lo que corresponde a una cuantía económica de 24.642,08 €.

La problemática descrita a por la esposa del Sr. XXXX es la misma que a él le atañe, si bien tal y como aprecia la psiquiatra, los mismos hechos no son asumidos ni gestionados, ni afectan de igual forma a todas las mentes no a todas las personas por lo que, el padre de familia ha ocupado más tiempo en ocuparse de la cuestión judicial siendo la parte fuerte y luchadora en la contienda en la que se ven inmersa el matrimonio y sus hijos menores pero, no por ello no ha terminado derrumbándose moralmente en muchos

de los casos y así lo refiere la perito psiquiatra. Se emiten en este caso los diagnósticos de TRASTORNO NO ORGÁNICO DEL SUEÑO-VIGILIA (CIE 10; F51.2) y REACCIÓN MIXTA DE ANSIEDAD Y DEPRESIÓN (CIE-10; F43.2) existiendo un nexo de causalidad completo entre los hechos reclamados los síntomas detectados en esta valoración pericial, sin existir antecedentes psiquiátricos previos de ningún tipo. Se valorarán entonces las secuelas psicofísicas dentro d el ítem "Otros trastornos neuróticos", por lo tanto se considera el código 01161 del baremo con 5 puntos de secuela, lo que corresponde a una cuantía económica de 4.184,78€.

En relación con los hijos menores, se emiten los diagnósticos de TRASTORNO NO ORGÁNICO DEL SUEÑO-VIGILIA (CE-10; F51.2) y TRASTORNO DE LAS EMOCIONES Y DEL COMPORTAMIENTO DE COMIENZO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA (CIE-10. F98) existiendo un nexo de causalidad claro y completo entre los hechos reclamados y la patología presentada por los menores, sin existir en ninguno de los dos antecedentes psiquiátricos previos de ningún tipo. Se valorarán entonces las secuelas psicofísicas dentro del ítem "*Otros trastornos neuróticos*", por lo tanto, se considera el código 01161 del baremo con 5 puntos de secuela para cada uno de los menores. Esto supone una cuantía económica de 4.924,23.- € en el caso de XXXX y de 4.908,89.- en el caso de XXXX. Por tanto, se valora el daño total de ambos menores en 9.833,12€.

Se cifra la cuantía total de reclamación por los daños y perjuicios sufridos por la familia XXXX de los que han de responder los codemandados de manera solidaria en la cantidad total de 38.659,98.-€.

Se interesa también el cese de la actividad perjudicial e indemnizatoria, no solamente por el capítulo ruidos, sino por haberse acreditado la ilegalidad de los pisos turísticos y la imposibilidad en las que se le sitúa a la familia demandante dificultándoles la pacífica convivencia.

Precisa que, a pesar de que existen otras empresas que explotan ilegalmente viviendas de uso turístico dentro de la misma finca, en aras preservar la pulcritud en la relación de causalidad, únicamente se ha dirigido la acción contra aquellas sociedades mercantiles que ejercen la actividad ilegal encima o debajo de la vivienda de los actores o, en su propio patio de luces alterando el derecho fundamental vulnerado y, por conocer que contra el

resto de las empresas que no se demandan se tiene conocimiento del inicio de la misma acción por parte de otras familias en la misma situación.

SEGUNDO.- A tal pretensión se ha opuesto la entidad TOLESANTA S.L. y MUNDI-QUO VADIS S.L. quienes alegan que los aquí demandantes son personas que adquirieron su vivienda el día 3 de marzo de 2021 (corroborando este extremo la nota simple aportada de adverso como su Doc nº 3) y se empadronaron en ella el 16 de junio de 2021 (ver su doc. nº 2), según así resulta de su propia demanda, siendo por completo inverosímil sostener que no supiesen de antemano que aproximadamente tres cuartas partes de la viviendas del total edificio en el que se ubicaba la casa que compraban ya por entonces venían siendo destinadas por sus respectivos propietarios a su explotación como apartamentos de uso turístico.

Se trata de un edificio en el que hay cerca 40 viviendas que se destinan a uso turístico, en el que existen por todas partes carteles e indicativos alusivos de esta patente y nunca ocultada situación, y en el que se produce un muy frecuente cambio en los usuarios de tales apartamentos.

Este edificio (excepto algún concreto local en planta baja) pertenecía hasta el año 2014 a la sociedad ARRENDAMIENTOS URBANOS COURET SL., que se dedicaba -como su propio nombre proclama- al arrendamiento de los pisos que lo forman. La dueña única original era la madre y abuela de muchos de los dueños del accionariado de las actuales titulares de las sociedades propietarias de los pisos de ese edificio, doña XXXX.

El día 5 de mayo de 2014, el órgano de administración de la sociedad mercantil ARRENDAMIENTOS URBANOS COURET SL. suscribió proyecto de escisión total por el que dicha sociedad se disolvía sin liquidación, traspasando en bloque todo su patrimonio a cuatro sociedades de nueva creación que resultaban beneficiarias de la totalidad de tal edificio: YEGUCAR 2000 SL., cuyo administrador único es Don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS) (hijo de Don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS)), TOLESANTA SL. (administrador Don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS)), MUNDI QUO VADIS SL. (administrador Don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS)) y TEALRENTAS SL. (administrador Don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS)). Los acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de socios, que acordó la escisión

total de la compañía fueron elevados a público el 23 de junio de 2014. Se acompaña copia parcial de dicha escritura como DOCUMENTO N° 3.

Así indica que este es un edificio que fue concebido desde su origen para ser arrendado y usado por otras personas distintas de su propiedad, de una u otra manera, en uno u otro modo, a cambio del pago de una renta o merced.

Entre los edificios que se reparten a consecuencia de la escisión y que se adjudicaron por pisos a cada una de las antedichas sociedades se encuentra el objeto de esta causa, sito en Madrid, calle de Toledo n° 77.

Mientras los pisos pertenecieron dentro del ámbito de esta familia XXX fueron pacíficamente explotados durante años, sin que existiese ningún tipo de conflicto, situación ésta que se mantuvo hasta mediados del año 2020.

El día 17 de julio de 2020 y ante el Notario de Madrid Don NOTARIO bajo el número 1.703 de su protocolo, YEGUCAR 2000 SL. (es decir, la sociedad del miembro de esta familia Don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS)) vendió a la mercantil compradora GUARDALIA XXI SL. aproximadamente una cuarta parte de los pisos ubicados en dicho edificio, entre el que se encuentra el que (tras ser a su vez revendido por esa entidad adquirente) terminó en manos de los aquí demandantes en marzo de 2021 (cómo resulta de la propia nota simple aportada en la demanda). Pretenden los actores de forma brusca y egoístamente, truncar y abortar en su totalidad y en beneficio exclusivo suyo esa actividad muy mayoritaria en el edificio, con gravísimo perjuicio de las sociedades propietarias de aproximadamente tres cuartas partes del mismo edificio.

Se trata de un piso que los demandantes han comprado por un precio cercano a los 650.000 €y que por parte de las sociedades aquí demandadas y de otras que en el mismo edificio poseen pisos, se les ha ofrecido su inmediata y rentable reventa (por un precio notablemente superior al anteriormente desembolsado por esos aquí demandantes al momento de su reciente adquisición). Sin embargo, esa posible venta, aun suponiendo una importante ganancia patrimonial para los demandantes, no satisface sus proyectos de ganancias o ansias de lucro, utilizando la demanda como instrumento para alcanzar un mayor precio y rentabilidad inmediata de su inversión. En este escenario descrito se enmarcan tanto las previas reclamaciones administrativas entabladas para paralizar la actividad de las demandadas, como la presentación de la demanda. Si sufriesen realmente esos trastornos y perjuicios que describen en su demanda y relatan al

médico, no hubiesen antepuesto el interés de esos hijos a cualquier otro criterio y hubiesen ya abandonado con carácter inmediato ese piso, reconociendo como reconocen en su demanda que disponen de una oferta de compra (por cierto, mucho más elevada que el precio de mercado).

Además, los pisos turísticos están situados exactamente en el mismo sitio en el que ya estaban situados cuando los demandantes decidieron libremente adquirir su vivienda e integrarse dentro del vecindario de este edificio.

Respecto a las Juntas de propietarios celebradas, alega que el piso 4º C Exterior, propiedad de los aquí demandantes, tiene una cuota de participación en el total edificio del 1,70 %. Pese a ello, el grupo de nuevos adquirentes del edificio que compraron sus pisos a GUARDALIA XXI SL. decidieron plantear una prohibición y cesación total de actividad en determinadas juntas de vecinos, con el previsible resultado que podía anticiparse de su posición, absolutamente aislada y minoritaria en el conjunto del edificio. Precisa que una comunidad podría eventualmente limitar o condicionar el ejercicio de la actividad turística con el voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, pero que para prohibir la actividad sería necesaria la UNANIMIDAD de los copropietarios en aplicación de lo establecido en el art. 17.6 LPH.

Se aportan sendas actas muy recientes de la comunidad (ambas del año 2022) en las cuales se acredita que este tema del inicio de posibles acciones de cesación de la actividad de uso turístico por parte de la comunidad ya fue debatido y suficientemente tratado y votado en tales juntas, y que en las mismas se decidió abrumadoramente por los vecinos en un sentido siempre desfavorable a las pretensiones de dicho grupo minoritario.

La primera de tales actas que se aportan es el de la Junta general ordinaria de la comunidad celebrada el 9 de junio del año 2022 (ver pag. 4 y 5), que se acompaña como DOCUMENTO Nº 4, en la que conviene destacar que estuvieron presentes 18 propietarios de los inmuebles que representaban un porcentaje del 84,70% de las cuotas de la comunidad. Sometido a votación el punto del orden del día; *cese de las actividades de uso turístico en el edificio*, el resultado es el que se refleja en la meritada acta: Solo un 16,69 % de las cuotas de propiedad avalan y apoyan tales actuaciones. Esta acta nunca fue impugnada por los aquí demandantes, aquietándose en

consecuencia al resultado de dicha votación y al contenido de los acuerdos adoptados en tal Junta.

La segunda de tales actas que se aporta es el de la Junta general extraordinaria de la comunidad celebrada el 22 de noviembre del año 2022, que se acompaña como DOCUMENTO N° 5, en la que estuvieron presentes 22 propietarios de los inmuebles que representaban un porcentaje del 87,97 % de las cuotas de la comunidad.

En el punto segundo de dicho acta (pag. 4) “*aprobación de la acción de cesación la clausura de la actividad de uso turístico*”, inevitablemente se pone de manifiesto por el órgano de administración que se están volviendo a tratar cuestiones que ya han sido vistas y resueltas en juntas anteriores, no obstante lo cual se accede a efectuar una nueva votación sobre lo mismo en la que, como era fácilmente previsible, se vuelve a repetir el apoyo de solo el 16,69 % de las cuotas de propiedad a tales actuaciones de cese, con el correspondiente rechazo reiterado de la junta a tal iniciativa al no cumplirse -ni por asomo- la exigida mayoría de cuotas (3/5 a favor) legalmente prevista para la adopción de tal acuerdo. Esta acta tampoco fue impugnada por los aquí demandantes, aquietándose en consecuencia al resultado de dicha segunda votación y al contenido de los acuerdos adoptados en tal Junta.

Desairados por no encontrar apoyo alguno a sus pretensiones egoístas y minoritarias, fue cuando ese grupo minoritario convocó irregularmente y de “tapadillo” la por ellos llamada “*Junta de propietarios extraordinaria*” celebrada el día 23 de mayo de 2023, a la que aluden repetidamente en su demanda, en la que acordaron (los solos propietarios allí reunidos) que se iniciase por la comunidad una acción de cesación de la actividad de uso turístico que tiene lugar en varios pisos del inmueble, según resulta del acta elaborada por los propios asistentes a dicha junta, enviada luego al presidente por burofax que se acompaña a este escrito como DOCUMENTO N° 6. Se admite y refleja en la propia acta (inicio de su página segunda) que los asistentes ostentan entre todos ellos solo un 13,34% de la titularidad total del inmueble, que es la suma de los porcentajes individuales atribuidos a cada uno de ellos (uno de los participantes admite, además, no hallarse al corriente del pago, con lo cual reconoce que no tiene siquiera derecho a votar, lo que rebaja aún más el ya de por sí muy insuficiente quórum necesario). Votaron a favor de dicha propuesta 7 de las 8 personas allí asistentes o que se dicen representadas, sin que se haga constar en el acta de modo expreso, como resulta

preceptivo, la adopción del acuerdo alcanzado. En todo caso este acta deja patente como los propios demandantes son plenamente conscientes que es en todo caso a la comunidad, y no a ellos individualmente, a quienes les corresponde iniciar las acciones.

Tras accionar la comunidad por cauce legal frente a esta inocultable chapuza, el Juzgado de Primera Instancia nº 19 de Madrid dictó en el Procedimiento Ordinario 1211/2023 la Sentencia (hoy firme) nº 58/2024 de fecha 25 de enero, que se acompaña este escrito como DOCUMENTO Nº 7, en cuyo fallo, estimando íntegramente la demanda planteada -entre otras- por las sociedades defendidas por esta representación letrada, DECLARA LA NULIDAD DEL ACUERDO adoptado por ese grupo de vecinos minoritarios, sin observar las exigencias legales, en la Junta de la Comunidad de propietarios de calle Toledo 77 de Madrid celebrada el 23 de mayo de 2023, en que se pretendía acordar el inicio por la comunidad de la acción de cesación de la actividad de uso turístico.

Alega falta de legitimación activa, pues los demandantes solicitan que cese toda la actividad turística en el edificio, hecho este que son sabedores por juntas previas de vecinos que contraviene abiertamente el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad horizontal, pues ninguna Junta ha aprobado el inicio de tal acción de cesación de actividades de uso turístico, sino al contrario y no se ha realizado ningún tipo de requerimiento a los supuestos “*infractores*”.

Alega también cosa juzgada, por cuanto los demandantes nunca impugnaron el acta resultante de dichas juntas, sino que se aquietaron a su contenido, con todas sus consecuencias en materia de actos propios.

Reitera que Ley de Propiedad horizontal no prohíbe los pisos turísticos, sin que la nueva normativa pueda tener efectos retroactivos.

Para poder realizar la actividad de alquileres turísticos el único requisito era disponer el inmueble de la condición de vivienda, lo que se acreditaba mediante la aportación de la oportuna cédula de habitabilidad. Es a dicha autorización a la que se refiere el formulario de Declaración Responsable que mencionan los demandantes. El Ayuntamiento de Madrid, en aquellas fechas, compartía dicha definición y consideración, tal y como acredita con la resolución de una consulta urbanística por parte de la Gerente de la Agencia de Actividades, el 8 de abril de 2016, que acompaña como DOCUMENTO Nº 8.

Al amparo del Decreto 79/2014, de 10 de julio, comenzaron a realizarse los primeros alquileres turísticos en la ciudad de Madrid y dicha situación permaneció de forma inalterable durante cuatro años, hasta que el Ayuntamiento de Madrid decidió ejercer su competencia urbanística revisando la situación. Los alquileres turísticos realizados en el edificio de calle Toledo 77 se sitúan en esta primera fase, consiguiendo el reconocimiento como Viviendas de Uso Turístico por la Comunidad de Madrid y su inscripción en el Registro de Empresas Turísticas de la Comunidad de Madrid. Así el formulario de Declaración Responsable presentado ante la Dirección General de Turismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 69.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, reguladora del Procedimiento Administrativo Común de las

Administraciones Públicas, permite *“el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.”*

En consecuencia, habiéndose presentado una Declaración Responsable de Inicio de Actividad ante la Administración, la normativa aplicable no puede ser otra que la vigente en la fecha en que se dio comienzo a tal actividad. Aunque el uso terciario de hospedaje estaba expresamente contemplado en el artículo 8.1.30 apartado a, de las NNUU del PGOUM, no figuraba incluido como tal uso terciario de hospedaje la actividad de vivienda de uso turístico regulada en el Decreto de la Comunidad. El Ayuntamiento de Madrid decidió entonces revisar dicha situación, para lo cual la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, adoptó un Acuerdo, el 23 de enero de 2018. Acompañamos como DOCUMENTO N° 9, copia de la publicación en el BOAM de dicho Acuerdo de 23 de enero de 2018, pero a los efectos que interesan en este procedimiento -en cuanto a la acusación de ilegalidad de la actividad- baste decir que, en el mencionado Acuerdo, expresamente se excepcionan a las viviendas de uso turístico de tener que cumplir con el requisito de acceso independiente.

Y aunque el Ayuntamiento de Madrid logró aprobar, el 27 de marzo de 2019, el conocido como Plan Especial de Hospedaje, lo cierto y verdad es que, en el texto del mencionado Plan Especial no se realiza ninguna referencia a Vivienda de Uso Turístico, tal y como fácilmente puede desprenderse de la lectura del mismo, que acompaña como DOCUMENTO Nº 10 y, en cualquier caso, queda claro que no podría, de ningún modo, aplicarse de forma retroactiva a las viviendas que ya estuvieran destinándose a la actividad de alquiler turístico, como es el caso de las viviendas propiedad de las sociedades demandadas, lo que ha motivado que muchas de las resoluciones administrativas hayan sido recurridas ante los Tribunales por tales motivos. El Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 17 de Madrid, se pronunció, precisamente, sobre dicho particular (efectos no retroactivos de la normativa urbanística municipal) en un conocido caso cuya sentencia aporta, a efectos ilustrativos, como DOCUMENTO Nº 11.

No ha sido sino hasta la reciente modificación de las Normas Urbanísticas, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el día 8 de noviembre de 2023, cuando la vivienda de uso turístico ha sido contemplada como tal uso terciario de hospedaje en la norma urbanística, siendo controvertida la calificación de ilegal de la actividad y tal calificación debería ser declarada en todo caso por los órganos competentes en materia urbanística (o contencioso- administrativa). REPITO
ADMIETE
NO LEGAL

Respecto a las molestias que se alegan, -de un modo interesada y desmedidamente exagerado- se pueden producir y, de hecho, se producen en cualquier comunidad de vecinos, sin que la demanda sea capaz de referir más que algún hecho puntual en el cual se han producido situaciones de vandalismo, que han sido oportunamente reprochadas y denunciadas ante los órganos competentes (como los actores saben y reconocen), pero sin que tales hechos aislados puedan servir de base para tratar de fundar una inflada pretensión de esta naturaleza. Los vecinos de apartamentos “no turísticos” causan este tipo de molestias. Los propietarios de cualquier casa están obligados por las relaciones propias de toda vecindad a tolerar esas inmisiones imponderables que no sobrepasan los límites de la tolerancia normal.

Tampoco es cierto que las molestias se produzcan “*cada fin de semana*” y son exactamente las mismas que había antes de llegar estos concretos vecinos al edificio.

Se impugnan los informes periciales creados ex profeso para poder servir como base documental a su posterior demanda, basada exclusivamente en manifestar ante la médica los propios actores (por videoconferencia, que ni siquiera consta un encuentro personal) su criterio sobre la ilegalidad de la actividad de los pisos turísticos, enumerar sus padecimientos e incluso elegir ellos mismos cuál es la solución y diagnóstico para la mejora de su salud.

No consta en absoluto que la doctora que los emite haya pernoctado en el domicilio de los demandantes ni que, por tanto, haya podido comprobar personalmente si realmente existen o no esos constantes ruidos que ellos refieren en sus manifestaciones, ni su eventual frecuencia e intensidad. No consta que la doctora haya visto personalmente a los actores ni haya hecho un seguimiento psiquiátrico de aquellos en el periodo anterior a trasladarse a vivir a un domicilio situado en un edificio con prevalencia de pisos turísticos, con lo cual tampoco podemos saber si las circunstancias de miedos, ansiedad e insomnio que los interesados le refieren, y ella se limita a reflejar en su informe, existían o no en el periodo anterior a la toma de su voluntaria decisión de querer vivir en un edificio ubicado en el centro de la populosa ciudad de Madrid.

El propio informe está plagado de expresiones en la que la doctora deja meridianamente claro que lo que está reflejando en el informe es exactamente lo que cada interesado le narra.

A partir de ahí, la doctora -como es propio de su labor profesional- podrá y deberá prescribir a cada paciente los medicamentos que entienda pueden ayudarle en orden a combatir sus declarados miedos, estrés, insomnio y otros problemas que, en su caso aquella entienda que puedan alcanzarle, sin que se sepa exactamente por qué rocambolesco procedimiento conexional queda determinada la ficticia relación causa-efecto entre tales declarados padecimientos y su quizá desacertada decisión individual de trasladarse a vivir a un piso en el centro mismo de Madrid donde preexistían diversas viviendas turísticas.

La demandante doña XXXX, según cita literalmente el informe (pag. 43 hacia su mitad), “consultó en varias ocasiones con su médico de cabecera.

Al principio me decía que me tenía que cambiar de piso. Este recetó ansiolíticos, pero no me arreglan el problema”. La cuestión ya no puede estar más clara: Al narrar su mismo problema a otro médico anterior reconoce la demandante que aquel ha detectado sin dificultad el hecho evidente de que la actora no ha sido capaz de adaptarse a vivir en el centro de Madrid y debe trasladarse a otro lugar en el que pueda descansar más plácida y tranquilamente.

Lo más surrealista, sin duda, es el penúltimo párrafo de la pág. 44 del informe cuando la doctora le pregunta directamente a su paciente cuál sería la solución más de su agrado para todos esos supuestos problemas que refiere. Es entonces cuando ya -caretas fuera- la demandante reconoce sin ambages que ha ido al médico con el verdadero propósito y objetivo de que se cierren *”esos pisos para, al menos, poder dormir y estar más tranquila”*.

No existe, ni remotamente, prueba de daño alguno y menos aún acreditación de ningún nexo causal entre tales supuestos daños no probados y la causa por ellos señalada, imprescindible para que prospere su acción.

TERCERO.- Se ha opuesto también a la demanda la entidad CAVANNA REAL STATE S.L, quien previamente alega falta de legitimación activa para petitionar el cese de actividades o cesación de cualquier uso o uso turístico en el edificio (Art. 10 de la LEC en relación con el artículo 7º.2 de la LPH).

Ello dado que las propiedades que tiene en el edificio (pisos 3ºB Interior, 1º C Interior y 1º C Exterior) no son ni tan siquiera colindantes con la vivienda de los actores, se encuentran en planta distinta (dos pisos más abajo el 1º C Exterior) y en escalera distinta.

No se exponen hechos concretos de los que pueda inferirse que los alquileres turísticos desarrollada en esos tres pisos cause daños al piso de los demandantes y a éstos mismos. No se entiende cómo podría suceder esto cuando los huéspedes del piso 1º C de la escalera Exterior se quedan dos pisos más abajo, sin acceder al pasillo de la planta tercera, y el acceso es distinto para los huéspedes que acuden al 3º B y 1º C de la escalera interior.

Añade que la actividad de alquiler turístico no es una actividad prohibida en la finca. Los Estatutos de la Comunidad de propietarios no limitan, ni

impiden ni prohíben que se realicen actividades de explotación de pisos o viviendas turísticas, tampoco la actividad de explotación de piso turístico, no resultan dañosas para la finca ni contravienen las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Además, propuesto, al menos en dos ocasiones, la adopción de acuerdo de limitación y/o condicionamiento de la actividad de vivienda de uso turístico, no resultaron aprobados, por lo que, actualmente, no existe ningún acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios por el que se hayan modificado los Estatutos de la Comunidad de Propietarios para prohibir la actividad; siendo lo cierto que, de conformidad con el artículo 17.12 LPH, la Comunidad de Propietarios no puede en ningún caso prohibir el ejercicio de la actividad de alquiler con fines turísticos, sino sólo establecer limitaciones o condicionantes al ejercicio de dicha actividad. Además tales acuerdos no tendrán efectos retroactivos, por lo no podrían afectar a la actividad desarrollada por la misma.

Indica que el fundamento de la demanda no es otro que subir la puja por el valor de compra de su piso y así lograr obtener sus expectativas de vender su vivienda al precio que quieran estipular.

Los demandantes conocían antes de adquirir una propiedad en el edificio, que éste estaba destinado en su mayoría al arrendamiento de viviendas a turistas. Así como conocían que no existía ninguna limitación a dicha actividad en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios. Así resulta de la nota simple del Registro de la Propiedad que acredita la adquisición 3 de marzo de 2021 y titularidad de los demandantes, que aportan en su demanda como documento nº 3, posteriormente a la adquisición del inmueble 4ºC exterior, los demandantes se empadronan en la vivienda el 16 de junio de 2021, como acreditan al aportar de contrario el documento nº 2.

Incluso antes de su adquisición del inmueble conocían el destino de uso turístico del edificio, ya que es un hecho notorio que normalmente nadie compra un inmueble sin visitarlo previamente para verlo. Además, en el interior del edificio existen por todas partes indicativos y carteles alusivos de esta notoria situación y en el que se produce un muy frecuente cambio en los usuarios de tales pisos, y por ello, por estos carteles los demandantes han logrado saber con exactitud que pisos gestiona o es propietaria cada una de las empresas demandadas.

Posteriormente de la adquisición de su piso, los demandantes se pusieron en conversaciones con empresas que explotan los pisos turísticos, con la finalidad de vender su piso, se encuentran negociando en la actualidad la venta de su piso, pero no están satisfechos en vender con cantidades inferiores a un millón de euros, por lo que a modo de aumentar la puja por el precio de su piso se han dedicado a obstaculizar en todo lo que pueden, para de forma egoísta fastidiar, truncar cualquier actividad de todas las empresas que están en ese edificio, por lo que de forma genérica han demandado a todas las empresas que tienen pisos en el edificio, sin importar si son o no colindantes con el piso 4º exterior de los demandantes.

En efecto, es el caso de CAVANNA REAL STATE S.L. cuyos pisos tres pisos (1º exterior, 1º interior y 3º B interior) no colindan con el piso de los demandantes.

Incluso los demandantes mencionan en su demanda a personas físicas (como don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS), don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS), don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS), doña XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS), don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS) pero no les demandan.

Niega así las inmisiones por ruidos, y tampoco existen inmisiones de ruido ilícitas o ilegítimas, al no ser colindantes. No existen realización de actividades ilícitas e insalubres que permita fundamentar la acción y pretensión pretendida de contrario. La gestión profesional de los pisos turísticos, la lleva la empresa “VARIOSMUNDOS SL”. El interior del edificio calle Toledo nº 77, se acredita su estado que permanece limpio y adecuado, mediante fotografías que se acompaña como DOCUMENTO nº 2.

No es responsable por ello de ningún daño o perjuicio. a pesar, del intento de la parte actora de hacer crear un nexo causal inexistente, en el INFORME MÉDICO PERICIAL emitido por la Dra. XXXX.

Las aducidas de contrario como inmisiones de ruido, no superan los niveles normales de convivencia en un edificio, por lo que no se pueden considerar como inmisiones de ruido ilegítimas o molestas. Esto se acredita por la propia parte actora en lo aportado con su demanda como documentos nºs. 24, 25, 26 que califica la parte actora como: “*oportunas mediciones de*

ruido en lo que llamaremos intervenciones policiales que se certifican actas por ruido positivo.”.

No obstante, lo simplemente aducido por la parte actora, de la lectura del Documento nº 24 aportado de contrario, que es “INFORME POR ACTUACIÓN POLICIAL” se aprecian las siguientes incidencias registradas en el año 2021 y 2022:

-

Resultando “positivos” un total de ONCE y que la mayoría de los positivos se solucionaron.

-

ÚNICOS CINCO CASOS DE DENUNCIA POR OPCAT:

El "día 18 de junio de 2021" "siendo resultado positivo"; "día 05 de diciembre de 2021" "con resultado positivo"; "día 22 de mayo de 2021" "con resultado positivo"; "día 24 de abril de 2021" "con resultado positivo" y "día 28 de septiembre de 2021" "con resultado positivo". -

Que son resultados “negativos” un total de SIETE.

Es de resaltar, que se efectuó una llamada infundada o de mala fe el “día 18 de marzo de 2022” “recibe llamada por ruidos molestos dando resultado de negativo”.

- Resultados anulados o sin resultado un total de SEIS.

De la lectura del Documento nº 25 aportado de contrario, que es “INFORME POR ACTUACIÓN POLICIAL” se aprecian las siguientes incidencias registradas en el año 2022:

-

Resultando “positivos” un total de DOS.

-

ÚNICO CASO DE DENUNCIA POR OPCAT fecha “28/09/2022”

De la lectura del Documento nº 26 aportado de contrario, que es “INFORME POR ACTUACIÓN POLICIAL” se aprecian las siguientes incidencias registradas en el año 2022 y 2023:

-

Resultando “positivos” un total de SIETE.

-

ÚNICOS NUEVE CASOS DE DENUNCIA POR OPCAT:

El piso 3º c se menciona sólo cuatro veces, que es justo el piso que está debajo del piso de los demandantes que es el 4º c.

Que son resultados “negativos” un total de CUATRO.

-

Resultados anulados o sin resultado un total de CINCO.

Es de destacar, que de los registros de las intervenciones policiales aportados en documentos n.ºs. 24, 25 y 26, sólo CUATRO CASOS MENCIONAN EL PISO 3º QUE ES EL QUE SE ENCUENTRA INMEDIATAMENTE DEBAJO DEL PISO DE LOS DEMANDANTES.

Añade que en la demanda no consta que se haya alcanzado una adopción del acuerdo de la Junta de Propietarios, la razón de que no consta, ni fue aportado en la demanda es porque es inexistente.

Además, la parte actora omite de mala fe, que el análisis sobre la validez o no de autorizaciones administrativas es de carácter y naturaleza puramente administrativa, que excede del ámbito de este procedimiento civil. al margen de reiterar aquí que en ningún momento se ha declarado tal en el caso de CAVANNA REAL ESTATE, S.L.

Impugna los documentos n.ºs. 36, 37 y 38 relativos al “INFORME MÉDICO PERICIAL”. Extrañamente, la perito Dra. XXXX, se limita en su informe a aportar simplemente toda la literatura del medicamento y los datos clínicos que refiere son del año 2023 no hay nada ni antes ni después. No obstante, en dichas documentales Documentos n.ºs. 36 y 37, contienen documentos que acreditan que la parte actora claramente solicitó el tema médico, para preparar una demanda, que extrañamente antes no había razón para acudir al médico. Basta con comprobar las fechas del Informe clínico de XXXX es de 15/02/2023 y va posteriormente a consulta externa en fecha 28/09/2023, el 02 de febrero de 2024 ante el HOSPITAL UNIVERSITARIO FUNDACIÓN JIMÉNEZ DÍAZ, para ir acumulando consultas médicas, extrañamente cercanas a la fecha de presentación de la demanda que fue el 28 de febrero de 2024 o las fechas del Informe clínico de D. XXXX en su “Historia Clínica Resumida”, pues sólo en la fecha 09/02/2023 acude por “insomnio”.

CUARTO.- Finalmente se ha opuesto a la demanda la entidad TEALRENTAS S.L., quien alega que no se dedica a ninguna actividad ilegal ni tampoco a la explotación de viviendas turísticas (aunque no sea ésta una actividad ilegal) en el edificio donde viven los demandantes.

Así es propietaria de los siguientes apartamentos sitos en el edificio de la calle Toledo nº 77 de Madrid:

PISO LETRA

EXTERIOR 1 D

2 D

2 E

3 F

4 F

5 B

6 B

6 E

INTERIOR

BAJO B

BAJO C

2 D

3 A

5 B

5 C

Se aportan como Grupo Documental nº DOS las notas de información Registral que acredita la propiedad de la misma sobre dichos inmuebles.

Ninguno de ellos se explota en régimen de explotación turística encontrándose todos ellos arrendados a inquilinos (algunos de ellos de renta antigua) que mantienen en ellos su residencia habitual. Todos los inquilinos que habitan las viviendas propiedad de la misma, son personas respetables que no se dedican a molestar a sus convecinos, ni a orinarse ni a perpetrar actos vandálicos en las zonas comunes del edificio, ni producen mayores ruidos de los normales que se puedan producir en una comunidad de vecinos y equivalentes a los que puedan producir los propios demandantes en su vivienda. Se aportan como documentos nº TRES al DIECISEIS los contratos de arrendamiento de vivienda en vigor suscritos con los citados inquilinos.

Ninguna de las actuaciones policiales a las que se hace referencia en la demanda se refieren a los pisos propiedad de mi demandada ni tampoco las sanciones o requerimientos administrativos que se aportan de contrario que en todo caso hacen referencia a inmuebles propiedad de otros codemandados pero no a Tealrentas S.L.

En cuanto a los documento nº 15 de la demanda con el que se pretende acreditar que el piso 5º Letra B exterior, del que se dice que es propiedad del administrador del edificio (lo cual no es cierto ya que le pertenece) ha

sido anunciado en la plataforma vacacional AIRBNB. Sin embargo, lo cierto es que de dicho documento no cabe extraer tal conclusión ya que aparecen simplemente unas fotografías de un apartamento que se ofrece en la zona de La Latina sin que se concrete la ubicación ni de qué apartamento se trata. En cuanto al documento 15 bis tampoco acredita nada en relación a Tealrentas S.L. a la que no se menciona en dicho documento.

No es cierto tampoco que el presidente y el administrador de la comunidad de propietarios hayan bloqueado nada, ni que hayan declarado unilateralmente y por su cuenta la nulidad de la junta de fecha 23 de mayo de 2023. El acuerdo adoptado en dicha junta fue impugnado por Tealrentas S.L. y otros propietarios y con fecha de 25 de enero de 2024 se dictó Sentencia por el Juzgado de Primera Instancia nº 19 de Madrid, declarando la nulidad del acuerdo. Se acompaña como documento nº DIECISIETE la citada Sentencia, que ha devenido firme al no haber sido recurrida por ninguna de las partes.

Por otra parte, la solicitud de convocatoria extraordinaria solicitada por el grupo de propietarios que junto con los demandantes sumaban el 25% de los propietarios fue debidamente atendida por el presidente de la comunidad y se convocó la junta para el día 14 de septiembre de 2023, en la que incluyeron los puntos del orden del día por ellos solicitados. En dicha junta se rechazó, por amplia mayoría, la propuesta de iniciar la acción de cesación de la actividad de uso turístico en varios pisos del inmueble. Se acompaña como documento nº DIECIOCHO, copia del Acta de dicha Junta.

Reitera que no explota en régimen turístico ninguno de los pisos que tiene en el inmueble, no es en cualquier caso propietaria de ninguno de los pisos colindantes al de los demandantes ni por arriba ni por abajo que pertenecen en todo caso a otros codemandados, no pudiéndose establecer la responsabilidad de mi representada de los ruidos que supuestamente producen los inquilinos de otros propietarios.

Añade respecto a los documentos nº 24, 25, y 26 de la demanda consistentes en intervenciones de la policía municipal que ninguno de ellos se refiere a ningún piso que sea de su propiedad. Tampoco el documento 27 consistente en la comunicación de un expediente sancionador se refiere a un piso de su propiedad, sino a un piso que pertenece a otro codemandado. En cuanto al documento nº 28 consistente en la denuncia que interpone el portero de la finca por actos de vandalismo en la finca, no sirve para

acreditar que dichos actos se hayan realizado por parte de sus inquilinos, sin que se sepa a día de hoy quienes fueron los autores de dichos actos.

No existe prueba alguna de que los daños producidos por actos vandálicos en las zonas comunes del edificio hayan sido producidos por huéspedes de las viviendas de alquiler turístico y mucho menos por inquilinos de la misma. Tampoco es cierto que los demandantes hayan sufrido abuso alguno por parte del Administrador y el Presidente de la Comunidad quienes se limitaron a reflejar en las actas, que se aportan de contrario, el resultado de las votaciones practicadas, como no podrían haberlo hecho de otra manera.

La inclusión del punto 3º de la Junta de fecha 14 de septiembre de 2023, se hizo a petición de varios propietarios y no tuvo por objeto intimidar ni amenazar a nadie, lo que se pretendía era proteger los derechos de los inquilinos y habitantes del edificio, impidiendo que se les grabase o fotografiase dentro de las zonas comunes del edificio.

Es del todo falso lo que se afirma de contrario respecto a que se aprobase en dicho punto del orden del día el inicio de acciones penales, contra la familia demandante ni contra nadie, como resulta del mismo acuerdo; *“no permitir, ningún tipo de grabación, tanto de cámaras de televisiones privadas y públicas como móviles particulares dentro de las zonas comunes sin previa autorización”*.

Alega que los demandantes tratan de establecer un nexo causal entre los problemas derivados de las viviendas de uso turístico del edificio y los trastornos mentales que supuestamente los demandantes padecen. Pero aunque así fuera, no se puede derivar la responsabilidad de ello a Tealrentas S.L. que no explota en régimen turístico ninguno de sus inmuebles en el edificio, sin que se acredite ninguna actuación policial por ruidos, fiestas nocturnas o actos de vandalismo referidas a ninguno de los pisos que tiene en el inmueble. No existen por tanto daños y perjuicios causados por la misma a los demandantes y no se admiten las cantidades reclamadas de contrario de las que se pretende que responda de manera solidaria con el resto de codemandados.

Finalmente indica que la acción de cesación que interpone la parte actora le correspondería ejercitarla (si lo considerase conveniente) a la Comunidad de Propietarios conforme a lo dispuesto en el art. 7 LPH, pero en cualquier caso puesto que lo que se solicita es la cesación de la actividad

de explotación turística que la misma no desarrolla en ninguno de los pisos que tiene en el inmueble.

QUINTO.- Por el Ministerio Fiscal se contestó a la demanda, reservando sus conclusiones al resultado de la prueba a practicar y verificada, ha interesado la estimación íntegra de la demanda, al haber justificado la actora los hechos fundamento de la misma y específicamente las actividades indecorosas, molestas, suciedad, invasión o daños a elementos comunes y niveles de ruido, afectante al derecho a la intimidad de la vida privada, que impide dormir, descansar a los actores, ocasionando a los mismos, como objetiva le informe pericial aportado y ratificado en el acto del juicio, la ansiedad, insomnio, así como serios problemas de salud. Ello por parte de todas las entidades codemandadas, procediendo el cese de la actividad e indemnización interesada, al justificar la parte actora la debida relación de causalidad.

SEXTO.- De la valoración en conjunto de las pruebas practicadas, estima acreditada parcialmente la demanda formulada (Art. 217 de la LEC) y ello por las siguientes consideraciones.

Previamente respecto de la falta de legitimación pasiva aducida por las codemandada Tealrentas S.L., que ha limitado la actora su demanda respecto de la misma a los pisos 5ºB exterior y 6ºB exterior, si bien no manteniendo la solicitud de cese de la actividad respecto de la primera en la audiencia previa, justificando la demandada por documental consistente en contrato de arrendamiento aportado con la contestación, que había dejado de destinarse al alquiler turístico; hecho admitido por la actora en la audiencia previa, renunciando incluso a proponer testifical para desvirtuar tal extremo y a su vez la demandada a corroborar que se trataba de un arrendamiento de temporada.

No cabe por ello atender a la solicitud de la actora en conclusiones, de cese igualmente de la actividad en el 5ºB por cambiar constantemente la demandada su uso y resultar que es de uso turístico a tenor de la documental que aportó, consistente en la denuncia de la Policía municipal en que se reseña un fiesta y ruido en el 5º B exterior, aunque no consta que sea un alquiler turístico, pues se causaría indefensión a Tealrentas S.L. debiendo estarse a los hechos fijados como controvertidos en la audiencia previa (Art. 428 LEC).

Se limita por ello su solicitud respecto de dicha demandada al piso 6º B exterior, que será objeto de examen a continuación, así como el hecho alegado por Cavanna Real State S.L. de no ser colindante el piso de su titularidad 1ºC exterior al de los actores y no poder causar daño o perjuicio alguno. En el caso de Mundi Quo-Vadis S.L. se limita a los pisos 3ºB exterior y 1ºA exterior y de Tolesanta S.L. a los pisos 1ºF exterior, 2º B exterior, 3ºC exterior, 5ºC exterior y 5ºD exterior.

Además señalar que como se dejó constancia en la audiencia previa y consta específicamente en la demanda no estamos en el ámbito de la vulneración del art. 7.2 LPH que señala: *"Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas "*.

Es por ello que las cuestiones referida as a la falta de los requisitos legales para su ejercicio, devienen inanes, sin perjuicio de tener en cuenta la Jurisprudencia que sobre actividades ilegales o molestas ha venido estableciendo la Jurisprudencia menor, como criterio de referencia para la cesación de tales actividades.

Así respecto al concepto de actividad molesta, se ha ido configurando un concepto que gira en torno a los límites tolerables en el ámbito de las buenas relaciones de vecindad, considerándose molestas las actividades contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso normal que de hacerse de aquéllas, impidiendo a los demás propietarios el adecuado uso de los elementos comunes y de sus derechos.

La actividad tiene que ser molesta para quienes residen en el inmueble o han de permanecer en él, debe ser ostensible y notoria, en sentido de exceder el estado de hecho usual y corriente en las relaciones sociales de manera grave, no basta un pequeño trastorno o dificultad y debe ser además permanente o continuado, no debida a actos singulares. Este requisito está relacionado con la posición contumaz del agente pese a las advertencias que se le realicen. La actividad se ha de poner en relación con el esfuerzo desplegado por su titular para reducir al mínimo los efectos para la comunidad y sus vecinos.

Además hay que tener en cuenta que dentro de los actos de los prohibidos en el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, se encuentra el ruido excesivo, que ya el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, en S. de 9 de

Diciembre de 1994 , vino a incluir en el núcleo de la intimidad y protección del domicilio, las intromisiones sonoras, al suponer que el ruido excesivo suponen una violación de los derechos fundamentales protegidos en el art. 18 CE. En el mismo sentido en que se ha pronunciado la STC 22/1984, de 17 de Febrero y la de 16/2004 de 23 de febrero siguiendo el criterio de la núm. 119/2001, que ha considerado que el ruido, cuando se produce en términos que sobrepasan los niveles normales, puede afectar al derecho a la integridad física y moral ex art. 15.1 CE , y que una exposición prolongada a unos determinados niveles de ruido, que puedan objetivamente calificarse como evitables e insoportables, ha de merecer incluso la protección dispensada al derecho fundamental a la intimidad personal y familiar en el ámbito domiciliario, en la medida en que impidan o dificulten gravemente el libre desarrollo de la personalidad,...El Tribunal Supremo en sentencia 321/16 de 18 de mayo ratifica el anterior criterio sin efectuar distinción alguna en cuanto a las peticiones que se pueden verificar por el propietario afectado incluso, en sustitución de la misma comunidad.

Como indican entre otras la SAP Álava 299/17 de 21/06/2017, SAP Madrid 30 abril 2008, JUR 2008\\ 214880; SAP Valencia 26 marzo 2009, AC 2009\\ 927), que para que estas actividades justifiquen el cese del uso será preciso: 1) cierta continuidad o permanencia en la realización de actos singulares; 2) que la actividad sea incómoda o molesta para los moradores de la comunidad, debiendo existir un sujeto concreto y no indeterminado; 3) que la molestia sea notoria y ostensible, y no un simple trastorno, de modo que concurra una verdadera perturbación que supere lo usual.

Las molestias que se alegan para la privación del uso, no se limitan a los procesos de propiedad horizontal, sino que se están planteando, como en este caso, estando autorizada o no estando prohibida la actividad por la misma Comunidad, por vulneración de derechos fundamentales, artículos 15 (derecho a la vida y a la integridad física) y 18.2 (derecho a la intimidad e inviolabilidad del domicilio), al denunciar la actora que la actividad turística, no ya solo por su ilegalidad, sino por las molestias, el ruido, suciedad e incluso acoso a los vecinos de inmuebles, que les impide dormir y descansar, ocasiona no solo daños a elementos comunes, sino estrés, insomnio, así como serios problemas de salud, tomando como precedentes, sentencias como la SENTENCIA DEL TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS SECCIÓN CUARTA ASUNTO MORENO GÓMEZ c. ESPAÑA (Demanda nº 4143/02) DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2004, frente al Ayuntamiento de Valencia. El Tribunal hace notar en este

caso que la única base a tener en cuenta para otorgar una satisfacción equitativa es, en este caso, el hecho de que las autoridades competentes no han desplegado los esfuerzos que normalmente se podían esperar, para hacer cesar las agresiones al derecho de la demandante al respeto de su domicilio. El Tribunal percibe pues un vínculo causal entre la violación constatada y cualquier daño material que haya padecido la demandante; así pues, ha lugar acceder en este aspecto a sus pretensiones. Equitativamente, como lo requiere el artículo 41, el Tribunal considera que esto ha causado a la demandante un perjuicio moral seguro, además del daño material, justificando el otorgamiento de una indemnización, y concede indemnización en concepto de perjuicio moral y material.

Igualmente, la Sentencia del TS de fecha 5 marzo 2012 -EDJ 2012/36886- en que se alude a la tutela del derecho a no soportar el ruido por la vía de la tutela de los derechos fundamentales, lo que viene a otorgar protección constitucional al derecho que tienen los ciudadanos de no soportar el ruido, afectando al derecho a la intimidad.

Por su parte el Tribunal Constitucional, especialmente en sus Sentencias 119/2001 -EDJ 2001/6004-, 16/2004 -EDJ 2004/2789- y 150/2011 -EDJ 2011/226203-, ha incorporado la doctrina del Tribunal Europeo de Derechos Humanos en esta materia, declarando que *"una exposición prolongada a unos determinados niveles de ruido, que pueden objetivamente calificarse como evitables e insoportables, ha de merecer la protección dispensada al derecho fundamental a la intimidad personal y familiar, en el ámbito domiciliario, en la medida en que impidan o dificulten gravemente el libre desarrollo de la personalidad"*.

Otras sentencias que tratan las molestias derivadas de actividades legales, como restaurantes, en que se considera vulnerado el derecho a la intimidad o inviolabilidad del domicilio son la SAP Zaragoza, Sección: 4 Nº de Recurso: 623/2024 Nº de Resolución: 405/2024 de fecha 08/10/2024, Ponente: JUAN IGNACIO MEDRANO SANCHEZ o SAP Sede: Huesca, Sección: 1 Nº de Recurso: 35/2018, Nº de Resolución: 326/2021, de fecha 18/10/2021, Ponente: LUIS ALBERTO GIL NOGUERAS.

Respecto a las limitaciones a imponer al denominado alquiler turístico, ya en materia de propiedad horizontal indicó la STS 1233/2024, de 03/10/2024, Ponente: JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG, que: *En definitiva, impedir el uso para alquiler turístico constituye una prohibición, que es legítima, y que, por lo tanto, no cabe negar, dado que no altera el contenido esencial del derecho de propiedad. O, dicho de otra forma, las facultades de los propietarios, para definir el destino de sus pisos o locales,*

no son omnímodas, sino susceptibles de ser sometidas a límites tanto legales como convencionales. Ello es así, dado que la titularidad dominical de los comuneros no abarca una relación de pertenencia absoluta con facultades inquebrantables de gozar y disponer, puesto que caben legítimas restricciones al agere licere (al actuar permitido) que les corresponde y, específicamente, en el régimen de la propiedad horizontal.

La STC 37/1987, de 26 de marzo, advirtió que: «"[...] la fijación del "contenido esencial" de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes».

Por su parte la STS 1232/2024 de 03/10/2024, señala en consonancia: Como ya se ha expuesto, el Tribunal Constitucional ha reconocido que las restricciones legales o estatutarias al derecho de goce de los pisos en comunidades de vecinos no son, por sí mismas, contrarias al art. 33 CE, siempre que obedezcan a la función social de la propiedad privada (SSTC 301/1993, de 21 de octubre, y 28/1999, de 8 de marzo). Dentro de esta función social, es una aspiración legítima de una comunidad de propietarios la evitación de potenciales molestias para el resto de los vecinos (art. 7.2 LPH) y de posibles conflictos de convivencia entre los propietarios y los indeterminados y ocasionales usuarios de uno o varios de los departamentos.

En el presente supuesto y tal y como consta en las actuaciones no se ha prohibido por la Comunidad en que se integra el inmueble de los actores y de las codemandadas la actividad de alquiler turístico, habida cuenta que, como todas las partes admiten, la mayoría de los pisos del inmueble de la calle Toledo nº 77 están dedicados a dicha actividad. Es por ello imposible para la parte actora lograr las mayorías necesarias para prohibir o restringir la actividad, acudiendo a la acción que brinda al efecto la Ley de Propiedad Horizontal (Art. 7.2 LPH), para la cesación de las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Es por ello que los actores han acudido al presente procedimiento para salvaguardar sus derechos fundamentales, que se entienden cercenados por

la referida actividad, como inmisiones intolerables en el desarrollo de su vida privada y familiar en el ámbito de su domicilio.

Tales circunstancias se han justificado debidamente por la parte actora y se han venido manteniendo durante años y no por un acto molesto aislado, siendo por actuaciones constantes y permanentes y abarcando todo el abanico de posibles actividades dañosas para la finca en sí y sus moradores, no resultando solo meramente molestas, sino incluso insalubres, e indecentes y hasta ilegales, al no constar regularizada la actividad, en vía administrativa.

Así las molestias sufridas exceden del uso normal de los elementos comunes, llegando a afectar a la vida privada y familiar desarrollada en el interior del domicilio de los actores.

Se han acreditado debidamente y no como hechos aislados, los constantes ruidos, rotura de elementos comunes, ocupación del vestíbulo con maletas a todas horas en el inmueble y carros de la compra con toallas y otros elementos para la limpieza de los múltiples pisos dedicados al uso turístico, impidiendo el tránsito de los vecinos, con huéspedes utilizando los espacios comunes para mantener relaciones sexuales incluso y múltiples intervenciones policiales que, además de perturbar la pacífica convivencia, han impedido a los vecinos su necesario descanso, afectando a su derecho a la integridad física y moral ex art. 15.1 CE, como se ha expuesto.

Resulta igualmente acreditado el ruido y la suciedad por vómitos a través de los patios, rotura de buzones y elementos de ascensor; suciedad que ha llevado a la misma Comunidad a imponer una nueva derrama e incluso en un momento dado, un vigilante de seguridad; todo lo cual ocasiona problemas de convivencia notorios y ostensibles y no simples trastornos.

Acredita la amplia documental aportada con la demanda y en la audiencia previa por la actora, el alquiler turístico en los inmuebles denunciados por la actora, que resultan colindantes a su inmueble o que dan la patio interior y cuyos ruidos le afectan e incluso han sido denunciados por carecer de las oportunas licencias, pese a no ser una actividad ilegal en sí y sancionados sus titulares.

Se corrobora la documental referida, en primer lugar, por el interrogatorio del legal representante de Tealrentas S.L., administrador de la comunidad de la calle Toledo nº 77 a través de otra sociedad, quien, si bien niega que

tenga piso alguno en este momento dedicado al alquiler turístico, admite que fue requerido de cese en dicha actividad por el Ayuntamiento, al carecer de licencia, no constándole sanción alguna. En este sentido consta aportado por la actora como documento nº 8 en la audiencia previa listado de pisos turísticos en Madrid, con licencia, no contando con ella ninguno de los ahora denunciados por la actora, no solo el de Tealrentas S.L..

Consta por el contrario justificado que dedicaba al alquiler turístico el piso 6ºB exterior, adjuntando un contrato de alquiler de temporada, posterior a la fecha de interposición de la demanda, que además de ha impugnado y no ha sido ratificado por las supuestas arrendatarias, pese a su citación como testigos, no compareciendo al acto del juicio, sin causa justificada. Además, el portero y testigos vecinos de la actora corroboran que se destina al alquiler turístico y que el ruido del mismo le llega a la actora través del patio.

En igual sentido el legal representante de Tolesanta S.L.. hermanastro del anterior, reconoce que desarrolla la actividad de alquiler turístico, en 10 0 12 viviendas, cediendo la explotación a una empresa (Varios Mundos S.L., antes MITHOUSE), por lo que no le llegan quejas vecinales, explotando las mismas ya en 2014, cuando el único requisito administrativo era contar con un número de vivienda turística que proporcionaba la Comunidad Autónoma.

Por su parte el legal representante de Mundi Quo Vadis S.L. , hermano del anterior, reconoce la explotación de 5 o 6 pisos turísticos desde la pandemia, habiendo solo recibido una sanción, que entiende será para obtener licencia. Reconoce haber recibido quejas de todo tipo de los vecinos, porque hasta los estudiantes alquilados hacen fiestas, e incluso han puesto detectores de ruido.

Tampoco niega en la contestación a la demanda Cavanna Real State S.L. la explotación de viviendas turísticas en el inmueble, ni que den al patio a que alude la actora.

Hay que destacar que aunque la parte actora adquiriese su inmueble cuando ya se venía efectuando la actividad de explotación de pisos turísticos, ello no implica que necesariamente estén obligados los actores a soportar unas molestias, que no necesariamente causa la actividad (no molesta en sí, ni ilegal per se), en función del número de inmuebles que se dediquen a ello y si cuentan o no con acceso independiente al portal o las características de

esa explotación, como son el control del tipo de huéspedes o duración de las estancias e incluso finalidad del alojamiento.

Además, como se ha expuesto, en cuanto a los ruidos y demás actividades que denuncia la parte actora y en los inmuebles denunciados, se acreditan por la testifical practicada a instancia de la parte actora.

Así el testigo portero del inmueble Don XXXX, objetivo e imparcial y sin interés en el litigio, que desarrolla su trabajo de lunes a viernes de 9 a 13 horas y de 16 horas hasta las 20 horas, ha declarado que canaliza las múltiples quejas por vandalismo, ruidos, borracheras y demás actos molestos para los vecinos, constando incluso el inmueble con cámaras de seguridad.

Alude a ser constantes en los últimos 4 años las intervenciones de la Policía por ello, ignorando si llevan o no un sonómetro, porque no habla con ellos, siendo más habitual que acudan fines de semana. Ha presenciado personalmente los escándalos constantes y ruidos, intentando poner orden, siendo turísticos los inmuebles de las demandadas y los de las letras C, que dan al patio interior donde están los dormitorios. También el que explota Tealrentas S.L. que cree es exterior y aunque los de la escalera interior no se comunican con los patios, se ven y es por ello que llega el ruido. Indica que él mismo puso una denuncia a través del Presidente, por arrancar los buzones y tirar la correspondencia e incluso le llegaron a sustraer su móvil, aunque no se pudo identificar al autor.

Añade que han tenido que reforzar el servicio de limpieza a cargo de la Comunidad, que entre semana realiza él con otra persona de las zonas comunes, pues hay vómitos algunos fines de semana y han roto el espejo el ascensor, llegando a bloquearlo. Ello con independencia del servicio de limpieza de los pisos turísticos a quienes en ocasiones ha indicado que repasasen las zonas comunes. Niega además que sea patente la actividad turística en el inmueble.

De forma coincidente, la testigo vecina del 3ºD interior, Doña XXXX corrobora en juicio, el problema del constante trasiego de turistas a todas horas, teniendo miedo por las noches al haber desconocidos, habiendo roto el ascensor y encontrado en una ocasión una jeringuilla. Añade que ella misma, que adquirió su inmueble hace tres años, sin que fuese patente la actividad de uso turístico al estar en época de pandemia, ha llamado a la policía por las constantes fiestas y ruidos, procedentes de los pisos

turísticos y actos de vandalismo (rotura de buzones) que llevan a cabo, con incremento de la suciedad en la escalera y portal y presenciado incluso vómitos en el patio. Corrobora que el Presidente y el Administrador de la Comunidad son propietarios de pisos turísticos, (que cuentan con un candado para abrir sin llave) y solo un día le hizo caso el Presidente por sus quejas por el vómito, no atendiendo el resto de sus quejas. Corrobora que los ocupantes del inmueble de alquiler tradicional, inclusive los estudiantes, no son los autores.

En igual sentido la vecina del 3ºA exterior, Doña XXXX también propietaria, ha declarado en juicio que ahora han quitado los candados a los pisos turísticos, teniendo en la calle un cajetín donde cogen los huéspedes la llave y que los dormitorios de los demandantes dan a los patios en que están los pisos turísticos de las demandadas.

También ha presenciado los actos de vandalismo, como rotura de buzones en una ocasión o la puerta y espejo del ascensor y los gritos y fiestas. Ha entrado en alguna ocasión la Policía a medir el ruido, que se escucha muchas veces ya desde la escalera, desalojando en una ocasión a 16 personas de un apartamento la Policía, dándose traslado de las denuncias al departamento de contaminación acústica. Se quejó por escrito al administrador una vez quien le respondió que lo hablarían.

Añade que presenció cómo un turista vomitaba por el patio, efectuando fotografías, afectando a los actores, habiéndose incrementado las derramas por limpieza por los destrozos y suciedad, unos 150 euros más al mes, la acudir además del portero una chica dos veces por semana, no pudiendo oponerse al incremento del gasto al ser minoría respecto a los propietarios dedicados a la explotación turística. Indica que los mismos estudiantes que ocupan inmuebles de alquiler de temporada se quejan también por el ruido y demás actos referidos.

Por último, señala que adquirió su piso en época de post-covid, ignorando si había alquiler turístico en el inmueble, manifestándole la vendedora que había alguno alquilado a estudiantes y personas mayores.

Ha declarado también como testigo en el acto del juicio el agente de la Policía Municipal, Don XXXX, quien corrobora también de forma objetiva e imparcial que ha llevado a cabo múltiples actuaciones en el inmueble de la calle Toledo 77, por muchos avisos, por ruidos, vandalismo etc, durante once años, al tener el turno de tarde y nocturno. Ha efectuado múltiples

informes policiales, que, si resultaban positivos, incluyendo pruebas de sonómetros por infracción de la Ordenanza de contaminación acústica y térmica, daban lugar a la remisión al departamento de medio ambiente, que tramita los oportunos expedientes siempre que hay acta.

Precisa que ya antes de la pandemia había problemas por la explotación turística y cada vez hay más, bajando con las restricciones acordadas en pandemia. Señala que se ha encontrado muchas veces la puerta abierta de noche por el trasiego de turistas con maletas a todas horas y muchas fiestas, con muchos extranjeros en su mayoría ebrios, haciendo botellón en la entrada a la finca e incluso en una ocasión manteniendo relaciones sexuales. También ha presenciado la suciedad por vómitos, orines incluso en el ascensor y recibido las denuncias de los vecinos por constantes peleas de personas ebrias, que al llegar la Policía cesan y presenciado el ruido que les impide descansar, por música, gritos o rotura de objetos en los pisos, constándole rotura de elementos comunes como los buzones o el ascensor.

A su vez, el testigo Don XXXX (PROPIETARIO DE PISOS TURÍSTICOS), legal representante de la entidad Santa Toledo Real Estate S.L., citado como testigo por la actora y Tolesanta S.L. y Mundi-Quo Vadis S.L., quien explota en el inmueble con su padre y madre un total de 5 pisos turísticos, manifiesta estar al tanto de las quejas de los actores, llegando a ponerse en la Comunidad un guardia de seguridad, por la gran cantidad de pisos, hasta 60 que explota, incrementándose la explotación desde 2019. Refiere que el inmueble era de su abuela y explotan los pisos del inmueble como alquiler turístico él mismo y muchos de sus parientes herederos.

Admite que el mundo turístico genera constante movimiento, basuras, actos no estrictamente vandálicos a su juicio, pero sí molestos, desorden, ocupación de elementos comunes etc... con entradas y salidas constantes incluso de noche y reconoce que es muy difícil para personas como los actores vivir en el inmueble con niños.

Añade que tiene intención de adquirir el piso de los actores para dedicar todo el inmueble a alquiler turístico y poder legalizarlo (no siéndolo actualmente) y adaptarlo al Plan reside de Almeida, pues antes de la regulación de Carmena, bastaba para la explotación un número de apartamento y licencia que concedía la Comunidad Autónoma. No obstante, señala que le pidieron los actores en una conversación informal un millón de euros, precio que a su juicio está un 20% por encima de mercado, siendo evidente antes de que los actores adquiriesen su piso que

en el inmueble se desarrollaba esta actividad, contando los pisos con un logo de uso turístico. Actualmente no ha podido efectuar ninguna oferta por manifestarle el letrado de los actores, que la cuestión estaba judicializada y no podía hablar con él, al ser testigo en este juicio.

Por último, la testigo Doña XXXX, responsable de la limpieza de muchos de los pisos turísticos por cuenta de una empresa, a quien no se estima objetiva, se ha limitado a manifestar haber hecho las fotografías que se aportan al proceso, mostrando limpio el portal, el cual a veces limpian, aunque manifiesta a la vez que no está muy sucio, solo con pisadas, de forma contradictoria, pues en tal caso la limpieza sería responsabilidad de la misma comunidad.

Tampoco ha respondido claramente la ser preguntada si el portero les requiere para limpiar elementos comunes más sucios de lo normal, negándolo inicialmente y manifestando luego que no le consta por no ir personalmente casi nunca a supervisar la limpieza. Manifiesta que las empleadas que coordina le mandan un video con hora y fecha una vez limpio el piso y que constantemente utilizan carritos como los de supermercado para sacar sábanas o cambiar toallas de los pisos, incluyendo fines de semana lo que implica ruidos y tránsito constante e invasión de elementos comunes, que dificultan el paso.

Así se justifica cumplidamente el fundamento de la demanda formulada para el cese de la actividad en los inmuebles identificados en la audiencia previa, sin que el hecho de no identificar los actores a los concretos autores obste a estimar responsables a las codemandadas, sin distinción entre ellas al dedicarse a la misma actividad, lo que implicarían una prueba diabólica para los mismos, al ser inherente a la actividad el constante cambios de huéspedes y en su mayoría extranjeros en este caso, estándolo los pisos de procedencia, con el esfuerzo y dificultad probatoria que solo esta identificación conlleva; lo que no evita la responsabilidad de las demandadas, como explotadoras de los mismos y beneficiarias de ello e incluso, careciendo de licencias al efecto. Así de Tealrentas S.L. 6ºB exterior, de Cavanna Real State S.L. 1ºC exterior de Mundi Quo-Vadis S.L. 3ºB exterior y 1ºA exterior y de Tolesanta S.L 1ºF exterior, 1ºD, 2ºB exterior, 3ºC exterior, 5ºC exterior y 5º D exterior.

Además, la circunstancia, como se ha expuesto, de conocer previamente la explotación de varios pisos en régimen de alquiler turístico, no implica que los actores tuviesen constancia de la forma en que se desarrollaba la actividad, no ilegal en sí misma y menos en una época como en la que

adquirieron el inmueble, post-covid, pero aún con limitaciones de movilidad y entrada en el país con menor afluencia de huéspedes extranjeros, asiduos usuarios de los inmuebles que nos ocupan.

Es procedente, por tanto, la estimación de la acción de cesación de la actividad en los inmuebles concretados en la audiencia previa, concurriendo los requisitos de gravedad y permanencia en el tiempo, necesarios para el éxito de la acción y siendo incompatible el ejercicio de los derechos de los actores al normal desarrollo de su vida privada y familiar en su domicilio con las condiciones en que se desarrolla la explotación de los inmuebles por las demandadas.

Respecto a la proporcionalidad de la medida interesada como pretensión principal, se trata de una situación largamente sostenida e intentos para alcanzar una solución sin éxito por parte de los actores como evidencian sus constantes reclamaciones y quejas y limitada además a aquéllos pisos que directamente les afectan en el desarrollo de la vida privada en el domicilio, dada la acción ejercitada.

La pasividad de la actitud de las codemandadas debe ser también un elemento esencial para valorar la proporcionalidad de la medida, llegando la misma Comunidad a incrementar el servicio de limpieza o contratar algún vigilante, solo en aquéllo que le beneficia por su mismo negocio, con el consiguiente incremento de los gastos comunitarios. Es por ello que la medida se considera proporcionada a las circunstancias del caso, dado el largo período de tiempo durante el cual los actores han padecido los efectos negativos y al carácter notablemente perturbador de la actividad desarrollada en los pisos.

Finalmente es procedente a indemnización de daños y perjuicios que se interesa por el daño moral causado, conforme al informe pericial aportado de Doña XXXX, especialista en psiquiatría, acorde a la documental médica adjunta de la sanidad pública, en concreto de la Fundación Jiménez Díaz, no contradicha por las codemandadas, al igual que tampoco el informe de la perito.

Ha precisado esta última las tres entrevistas que efectuó por video conferencia (una conjunta y dos por separado), suficientes a estos efectos, dado que no es preciso un examen físico, corroborando el lógico nexo causal entre los hechos que se estiman acreditados, conforme a lo expuesto y documental que le adjuntaron, con el diagnóstico y tratamiento seguido

y secuelas resultantes y valoración de las mismas conforme al baremo de 2019.

Igualmente precisa la metodología empleada con los menores, que no se justifica sea errónea o inadecuada, dada su edad. Añade que los actores carecían de todo antecedente psiquiátrico a que achacar los daños y perjuicios reclamados, siendo lógico a su juicio precisamente que los problemas en su domicilio causados por los ruidos constantes etc. sean los causantes de los problemas de pareja e incluso despido por falta de concentración que le narraron. Todo ello en consonancia además con la documental aportada en la audiencia previa sobre el tratamiento que siguen. Se valora además tomando para todos los conceptos el baremo de accidentes de tráfico por analogía.

Procede así por todo lo expuesto la estimación de la demanda en este extremo. Ahora bien, la misma parte actora ha precisado cada uno de los pisos de las codemandadas que le causan los referidos daños y perjuicios, excluyendo respecto de la demanda el 5B exterior de la entidad Tealrentas S.L., sin efectuar discriminación en cuanto a los procedentes de cada uno a la hora de pedir la cesación de la actividad.

No obstante, sí es posible establecer una distribución equitativa de la responsabilidad de cada una, a la hora de indemnizar los daños y perjuicios (que no el cese de la actividad), en función precisamente del número de pisos que causan los daños y de donde proceden las molestias, que varía según el número de que son titulares.

Así uno en el caso de Tealrentas S.L. (6ºB exterior), uno en el caso de Cavanna Real State S.L. (1ºC exterior), 2 en el caso de Mundi Quo-Vadis S.L. (3ºB exterior y 1ºA exterior) y 5 en el caso de Tolesanta S.L. (1ºF exterior, 1ºD, 2ºB exterior, 3ºC exterior, 5ºC exterior y 5º D exterior).

Por ello el corresponde indemnizar a Doña XXXX con las siguientes cantidades: Tealrentas S.L. con la cantidad de 2.738,008€, Cavanna Real State S.L. con la cantidad de 2.738,008€, Mundi Quo-Vadis S.L. con la suma de 5476,017€ y Tolesanta S.L. la cantidad de 13.690,04€

A Don XXXX con las siguientes cantidades; Tealrentas S.L. con la cantidad de 464,975€, Cavanna Real State S.L. con la cantidad de 464,975€, Mundi Quo-Vadis S.L. con la suma de 929,95€ y Tolesanta S.L. la cantidad de 2.324,875€.

A los dos hijos menores de los anteriores, Vera y Bruno, con las siguientes cantidades :Tealrentas S.L. con la cantidad de 1.092,568€ , Cavanna Real State S.L. con la cantidad de 1.092,568€ , Mundi Quo-Vadis S.L. con la suma de 2.185,136€ y Tolesanta S.L. con la cantidad de 5.462,84€.

Por último, indicar que no se ha justificado ni concretado por la actora más gasto médico que el informe pericial y sin cuantía específica de su coste, siendo partida en su caso, propia de las costas.

SÉPTIMO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 394 de la LEC, dada la estimación parcial de la demanda, no se hace expresa imposición de las costas causadas en esta instancia.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO.- Que debo estimar y estimo parcialmente la demanda formulada por el Procurador Don Ignacio Requejo García de Mateo, en nombre y representación de DON XXXX, DOÑA XXXX y sus hijos menores de edad XXXX Y XXXX, contra las entidades TOLESANTA S.L. y MUNDI-QUO VADIS S.L. representadas por el Procurador Don XXXX, contra la entidad CAVANNA REAL STATE S.L, representada por la Procuradora Doña XXXX y contra la entidad TEALRENTAS S.L. representada por el Procurador Don XXXX y, en consecuencia, debo declarar vulnerado por las demandadas el Derecho Fundamental a la Intimidad Personal y Familiar de los demandantes por inmisión de ruidos y realización de actividades ilícitas e insalubres relacionadas en la demanda y debo acordar el fin de la actividad de explotación de viviendas turísticas ilegales que se desarrollan por las demandadas TOLESANTA S.L.; CAVANNA REAL STATE S.L.; MUNDI -QUO VADIS S.L. y TEALRENTAS S.L. en los pisos de la calle Toledo 77 de Madrid origen del ruido y las actividades molestas e insalubres, siguientes; de Tealrentas S.L. 6ºB exterior, de Cavanna Real State S.L. 1ºC exterior, de Mundi Quo-Vadis S.L. 3ºB exterior y 1ºA exterior y de Tolesanta S.L 1ºF exterior, 1ºD, 2ºB exterior, 3ºC exterior, 5ºC exterior y 5º D exterior y la abstención de desarrollar dicha actividad en el futuro en las mismas.

Procede además condenar solidariamente a las demandadas en concepto de daños y perjuicios sufridos a que abonen a los actores las cantidades referidas el dicho fundamento jurídico sexto de la presente resolución.

Finalmente, no se hace expresa imposición de las costas causadas en esta instancia.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de Apelación en el plazo de los veinte días siguientes a su notificación, ante este Juzgado, para su resolución (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2538-0000-041020-24 de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia nº 44 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2538-0000-04-1020-24

Así por esta mi sentencia de la que se unirá certificación a los autos correspondientes, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada que fue la anterior sentencia por la Sra. Magistrada que la suscribe, en el día de su fecha, estando celebrando audiencia pública. Doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Proc. Ordinario firmado electrónicamente por JUEZA