



Jueves, 24 de noviembre de 2011 a las 17:00h.

**Entrevista a Daniel Olabarria, abogado del Bufete Buades**

Licenciado en Derecho por la Universidad de Granada, cursando parte de sus estudios en la Erasmus University, en Róterdam. Magíster Legum (LL.M.) en Derecho Alemán, Hamburgo. Especialista Universitario en la Ordenación del Territorio y Urbanismo por la UIB en 2006. Ingresó en el Ilustre Colegio de Abogados de las Illes Balears en 2003 e incorporación al despacho en septiembre de 2005. Sus áreas de práctica son el Derecho Civil Inmobiliario y Ordenación del Territorio, así como el Derecho Administrativo. Hablará sobre conflictos vecinales, normativas de ruido en las calles y cualquier otro asunto relacionado con estos temas.

**Entrevista a Daniel Olabarria, abogado del Bufete Buades**

**1. Se permite aparcar arriba de las aceras y cruces peatonales no permitiendo el paso respectivo de los peatones, y que es lo que se debe de hacer en un caso así.**

» No está permitido aparcar en las aceras ni cruces peatonales. Si hay algún vehículo que lo realiza habitualmente tiene la posibilidad de denunciarlo a la policía.

**2. Buenos días. Me gustaría que comentase el derecho que nos asiste como vecinos de una manzana a no ser molestados con el olor que produce el humo de un horno de leña de una panadería, cuya chimenea esta ubicada aproximadamente en el centro de la manzana. Agradecería que nos comentase medidas concretas ya que la legislación en materia de molestias por olor es muy vaga, en mi opinion. Muchas gracias**

» Es cierto que la normativa en materia de molestias por olor es vaga y difícil de demostrar dichas molestias. Lo más práctico en dichos casos es comprobar que la actividad tiene licencia, que el horno está integrado en la actividad y que el mismo cumple con la normativa de aplicación respecto de los extractores de humo. Lo más práctico es que un técnico lo compruebe o hacer las comprobaciones en el propio ayuntamiento correspondiente.

**3. En verano es permitido que del aire acondicionado, que esta en el balcon del 3era. piso caiga el agua a los balcones de abajo y a la calle, y al hacer notar del anormalidad, el vecino no lo tome en cuenta, y no haga caso a las molestias que ocasiona., y que se olvida de poner una garrafa para que el agua caiga dentro.**

» Existen dos vertientes para enfocar este problema. Por un lado, desde el punto de vista civil, la propia ley de propiedad horizontal recoge la llamada acción de cesación encaminada a evitar o erradicar conductas y actividades de vecinos que sean molestas, prohibidas, insalubres, o vayan contra la ley o los estatutos. En este supuesto deberá ponerse en contacto con el presidente de la comunidad para que requiera a este vecino a que cese en dichas molestias. Si no lo hiciera, la junta debería votar por mayoría acudir al juzgado para erradicar esta conducta o actividad. Un juez determinaría si efectivamente se está ante dicho supuesto condenando al vecino a dejar de realizar dicha actividad. La condena puede llevar a una privación temporal del uso de la vivienda al propietario o arrendatario. En todo caso, es discutible si efectivamente la caída de un poco de agua del aire acondicionado es una molestia tan grave como para llevar a dicha condena.

Desde la vertiente administrativa, existen en municipios ordenanzas que regulan dichos supuestos. En el municipio de Palma, por ejemplo, la Ordenanza municipal de limpieza, desechos y residuos sólidos urbanos recoge supuestos similares, si bien, no éste expresamente. Aconsejo que lo ponga en conocimiento del ayuntamiento en cuestión para que comprueben hasta qué punto deben actuar si afecta a la seguridad de los ciudadanos.

**4. En una comunidad una inquilina alquila las piezas a gente, se permite eso, esta dentro de la ley, hay que declarar en hacienda en el caso de ella, y el ruido que producen porque estan encima mio, hasta que hora se permite, o desde que hora. Muchas gracias desde ya, espero la respuesta.**

» Entiendo que se refiere con piezas a habitaciones. En dicho supuesto, hay que distinguir si comparten piso, viviendo ella también o tiene organizada una actividad empresarial.

En todo caso, si efectivamente hacen ruido habitualmente por las noches, tendrá la posibilidad de acudir a la vía de la acción de cesación descrita en la respuesta anterior.

En dicho supuesto, siempre debe acreditarse la realidad de las molestias y los ruidos de forma evidente y fehaciente para poder obtener el amparo judicial. Debe seguirse además el procedimiento indicado en la respuesta anterior.

La otra opción es ponerlo en conocimiento de la policía para que comprueben si efectivamente se está haciendo ruido con un número superior de decibelios o

causando molestias a los vecinos e intentar evitar que continuen bajo apercibimiento de multas.

Respecto del horario, la Ordenanza de Palma para la protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones, distingue un horario diurno de 8 a 22 horas y de 22 horas a 8 horas de la mañana para calcular el número de decibelios permitidos.

**5. Vivo en un 5º piso con terraza comunitaria ( de uso exclusivo mio) en la parte superior. Hace 9 años, puse baldosas en la terraza para poder transitarla ( ya que solo habia tela asfáltica) y todo fué bien. Pero Desde hace 4 años, tengo goteras y humedades en los techos, que me hacen la vida imposible ( la pasada semana saque mas de 150 litros de agua de mi cuarto de baño) La comunidad ha pagado 2 arreglos TEMPORALES por que no querian arreglarlo mejor por el tema economico. Ahora la situacion es insostenible, por la cantidad de agua que entra, les he presentado un presupuesto, que no quieren pagar.Solicitan la visita de un tecnico para valorar el problema y decidir si pagan o no. Mi consulta es: Puedo arreglarlo yo y denunciar a la comunidad para que me abonen el importe después?**

» El presente supuesto debe ser analizado más a fondo y con toda la documentación obrante. Si bien, es posible, por motivos de urgencia, arreglarlo y reclamar posteriormente. Para ello debería quedar acreditado sin lugar a dudas que dichas obras eran realmente urgentes y que la comunidad no ha tenido la posibilidad de repararlas. Un técnico por ejemplo, debería certificar que no se pueden demostrar dichas obras. Es igualmente importante ver el origen de las humedades.

**6. Soy residente en calle Til.ler 138, en la Vileta. Esta calle, tiene 2 tramos anterior y posterior, a mi trozo de calle asfaltado; sin asfaltar, sin aceras, sin alumbrado público, sin alcantarillado, ni canalización de aguas pluviales. El resto de la calle desde su inicio está equipada de estos servicios.La calle en su totalidad es de uso público, de tráfico rodado en ambos sentidos. Hemos pedido al Ayuntamiento que nos la habiliten, son unos 50 m.Nos dicen que es "camino privado", pero no sabemos de quién es. Sólo si se construye, le exigirían a las promotora.El problema es que un lado de la calle no es urbanizable y el otro pertenece a la Iglesia de las Oblatas. Mi preguntas es: ¿Hasta qué punto no puedo "exigir" que me habiliten la calle? Y, ¿podría poner una cancela, para sólo pasar los vecinos? Gracias. Atentamente Lida Vargas.**

» Este supuesto debe ser igualmente analizado con toda la documentación relacionada con el mismo.

Lo primero que debe hacerse es comprobar si efectivamente se trata de un camino privado.

Al respecto, deben realizarse dos matizaciones. En primer lugar, si nos encontramos ante un camino privado, el ayuntamiento no accederá urbanizarle hasta su vivienda. Máxime encontrándonos ante suelo rústico, según comenta.

En segundo lugar, si se trata de un camino privado, sería posible poner una cancela siempre y cuando los vecinos que deben acceder a sus predios tengan acceso y no se perjudique ningún derecho de paso de un tercero.

**7. Me gustaría saber por favor como contempla la legislación el tema de la poda de árboles que tapan las vistas de un domicilio. Por ejemplo, dentro de la misma comunidad o de la comunidad vecina, un piso en primera línea de mar y que los pinos han crecido tanto que cubren la vista, o los pinos pequeños que cada día van apareciendo y en un futuro lo harán.....me gustaría si la ley ampara la protección para el propietario en este tipo de casos, o sea si puede exigir la poda de los mismos para no perder las vistas al mar originales.....( ?? ) Muchas gracias.**

» La poda de árboles por motivos de vistas al mar de un domicilio no está recogida. La poda de un árbol (y de sus ramas) únicamente sería viable por riesgo de caída por enfermedad del propio árbol.

Una posibilidad sería negociar con su comunidad o la comunidad vecina para que reubicara el árbol en cuestión en otra zona evitando así que limite sus vistas al mar.

**8. Mi vecina del piso superior se peleó con mi mujer y el propietario de mi casa, vivo de alquiler, por otros asuntos denunció a mi vecina, y ahora no puedo vivir del ruido que me hacen a todas horas; taconeos, arrastre de muebles, música, triciclo o pequeña bici del niño, correteos por la casa...en fin, un infierno. Qué puedo hacer?**

» Me remito a mis respuestas relacionadas con la acción de cesación explicada para las comunidades de vecinos. Es importante, como digo, dejar perfectamente acreditadas dichas molestias y su continuidad en el tiempo ya que es una medida

muy restrictiva.

**9. Hola buenas tardes: Somos un grupo de 9 vecinos que tenemos que soportar casi todo el día y parte de la noche los ladridos y gemidos de un perro. Hemos hablado varias veces con los propietarios del animal pero no nos hacen ni caso. El animal llora y ladra porque esta todo el día SOLO, abandonado en casa y cuando llegan sus dueños deja de llorar/ladraz. Que podemos hacer? Gracias**

» Si estamos ante una comunidad de propietarios, este supuesto podría ser objeto igualmente de una acción de cesación.

Si bien, existen ordenanzas municipales que regulan estos supuestos. En Palma por ejemplo están aprobadas dos ordenanzas que serían de aplicación. En este caso sería de aplicación la Ordenanza para la inserción de animales de compañía en la sociedad urbana.

Deben poner en conocimiento de la Policía Local este hecho. La Policía Local de Palma tiene un departamento denominado Patrulla Verde que, entre otras funciones, se encargan de mediar y actuar ante estas situaciones. La consecuencia podría ser la imposición de multas al vecino que infrinja dicha normativa.

**10. Hola Daniel, ¿qué dice la normativa sobre la instalación de bombas de agua junto a muros medianeros? La finca vecina a la nuestra aloja una bomba de agua en un rellano de escalera contiguo a nuestra vivienda y provoca mucho, mucho ruido a todas horas, día y noche. ¿Está permitido?**

» En este supuesto, más que un tema de ubicación de una bomba de agua, entiendo que existe un problema de ruidos. En este sentido, estamos nuevamente ante un posible supuesto de actividad molesta, si el piso del vecino se encuentra en la misma comunidad de propietarios. Se deberá acudir, en este caso a la acción de cesación.

De todas formas, lo más conveniente es que se haga una medición dentro de su vivienda para comprobar si cumple con la normativa de ruidos del municipio en cuestión. También puede solicitar de la Policía Local dicha medición.

Si incumple la normativa la Policía deberá exigir al vecino que adopte medidas correctoras para impedir que cause ruidos por encima de los decibelios permitidos.

**11. Buenos días, en el edificio contiguo a mi urbanización hay un conjunto de siete locales comerciales habiendo en uno de ellos un bar que cierra a las 3 de la mañana. El problema es que justo debajo de mi ventana esta el parking privado de clientes de los locales que permanece abierto ininterrumpidamente a pesar de que el resto de locales permanece cerrado. El problema es de ruidos por la gente que entra y sale del parking, música de los coches gente hablando a las 2 de la mañana... ¿Puedo denunciar a la comunidad de propietarios de los locales por ruidos? ¿Se puede obligar a cerrar el parking a partir de las 24:00? Cual es tú recomendación. Gracias!**

» Lo primero que debe comprobarse es si el bar y, sobretudo el parking, tiene todas las licencias preceptivas para abrir al público. Igualmente debe comprobarse si el parking está vinculado a la actividad.

Comprobado eso, debe comprobarse que el bar y el parking cumple con la normativa de actividades y de los horarios establecidos por el ayuntamiento.

Si se trata de una comunidad vecina no puede acudir a la Ley de Propiedad Horizontal.

La única vía que le queda es denunciar a la Policía Local para que lo compruebe y denunciar las molestias constantes que sufre constantemente.

**12. Buenas tardes. La parte trasera de nuestra vivienda da a un patio de un colegio grande del centro de Palma. Resulta que al tener muchos alumnos tienen que hacer turnos de patio y se pasan toda la mañana y la tarde de recreo. Al ser el interior de una manzana llega a acumularse de tal manera el ruido que llega a ser insoportable. Entiendo que los niños tengan que jugar pero también entiendo que no a costa de nuestra salud. ¿Se puede hacer algo al respecto? Muchas gracias.**

» Cumpliendo el colegio la normativa y los horarios, es muy difícil rectificar o modificar dicha situación. Sin perjuicio de ver el caso concreto, es muy complicado obtener una solución satisfactoria como regla general.

**13. La declaración ANEI de toda la Serra de Tramuntana contribuye al abandono de las fincas por no poder vivir en ellas. Es posible llegar a un punto donde se permita vivir en la Serra y, de esta manera, contribuir a que el propietario mantenga limpia la Serra por el simple echo de vivir en ella?**

» La construcción de nuevas viviendas no está permitida por lo que, a día de hoy, no es posible.

Si bien, hasta ahora venía siendo posible obtener ayudas del Govern para el mantenimiento de dichas fincas.

**14. Estimado señor. Tenemos un vecino en la comunidad cuyo perro suele defecar y orinar en las zonas comunes, sin que sus deposiciones sean recogidas por el dueño. ¿Qué opciones tenemos para poder evitar esta situación dentro de la ley? Gracias por su respuesta. Estamos en una situación desesperante.**

» Ruego revisen las respuestas anteriores relacionadas con la acción de cesación. Está recogida en el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal y en dicho artículo quedan recogidos los supuestos y la forma de proceder.

**15. buenos dias Daniel : tengo un despacho y por temas de crisis mi inquilino esta viviendo en el, el despacho evidentemente no tiene cedual de habitabilidad, hay una vecina que dice que la comunidad me va a denunciar por sarle un uso indebido, que consecuencias me puede llevar? multa? un abrazo y muchas gracias**

» La primera cuestión que debe comprobarse es si está prohibido el uso residencial por la normativa o por los estatutos de la comunidad de propietarios.

También debe comprobarse hasta que punto está habilitado el despacho. ¿Tiene cocina y baño?

Si el despacho es habitable y no existe norma urbanística o estatutaria que lo prohíba, es discutible hasta que punto una persona no pueda pernoctar en dicho despacho.

Por otra parte, la comunidad debe acreditar que efectivamente, su inquilino está efectivamente viviendo en el despacho. Lo cual, si no se permite el acceso al despacho, entiendo que no es tarea fácil.

**16. puede un ayuntamiento obligar a la comunidad de vecinos constituida para legalizar una urbanizacion anteriormente ilegal, y que ahora consta en el catastro como zona urbana, a ceder al ayuntamiento 500m2 de solar, aunque dicha comunidad no dispusiera de ella. y no aportando mas soluciones por parte del ayuntamiento. ellos dicen que si no hay zona verde no se puede legalizar, es requisito indispensable. gracias**

» Este supuesto debe ser estudiado minuciosamente y comprobar toda la documentación relacionada con el mismo ya que, con la información proporcionada, no es suficiente para poder determinar la obligación de la comunidad de vecinos de ceder un solar para zona verde al ayuntamiento.

**17. Digame como se lucha cuando no hay voluntad política para aplicar la normativa vigente. Es muy pesado año tras año aguantar los biergarden y no me diga que marche de mi casa. Ni se imagina la gran cantidad de negocio se genera alrededor de aguantar horarios fuera de la norma y poder tener a una jauría de borrachos armando bulla y otras marchas todas las noches. Normativa sólo para que la pague el ciudadano no para que la disfrute.**

» Sin perjuicio de tener que estudiar el asunto en cuestión, existe una figura jurídica que permite actuar contra la inactividad de la administración.

Si Usted denuncia dichos hechos y puede acreditar que se incumple la normativa de ruidos y horarios, podría acudir a un juzgado contencioso-administrativo para exigir que el ayuntamiento actúe para erradicar dicha situación.

**18. Quisiera hacerle dos preguntas: La primera es respecto a una vecina que tiene un perro, al que cuando saca a la calle, suele dejar que ensucie en la entrada, sea en el portal por fuera o incluso dentro en zonas comunes, de más está decir que no limpia nunca, le hemos llamado la atención y su respuesta es que tenemos incidencia hacia ella; no respeta las normas de convivencia, hasta hemos recibido amenazas de uno de sus hijos. Hasta dónde la ley nos ampara en estos casos? Qué medidas legales podemos tomar? La siguiente es: una vecina quiere hacerse cargo de la limpieza del edificio recibiendo una remuneración por ello, debemos darle de alta o puede hacerlo sin tener el alta, que dice la ley y que complicaciones nos podría traer. Muchas gracias.**

» Respecto de la primera pregunta me remito a las acción de cesación explicada anteriormente para dentro de la comunidad de propietarios y, si está en Palma, respecto del portal por la calle, a la Ordenanza municipal de limpieza, desechos y residuos sólidos urbanos que permite denunciar este hecho a la Policía o al ayuntamiento para que impongan sanciones al infractor.

**19. Tengo una finca rústica con una casa en la misma. Esta finca la forman varias parcelas. Por el Norte llega un camino que no se sabe si es público o privado pero no apto para paso de vehículos (es estrecho y el ingeniero del Ayuntamiento me ha certificado que no es apto para el tránsito) este camino tiene unos 600 mts de largo hasta carretera. Por el Sur hay una distancia de 60 mts hasta carretera y corresponden a una parcela que no es de mi propiedad pero a través de la cual siempre se había accedido a algunas de las parcelas que forman mi finca. Ahora han cerrado la misma con cadena y un cartel de propiedad privada. La pregunta es: 1º puede hacer esto dicho propietario. 2º Tengo derecho a pasar como había echo siempre. 3º en que artículo se basa. Muchas gracias, Xisco**

» Este asunto debe estudiarse pormenorizadamente. Debe comprobarse si existe una servidumbre de paso a favor de su finca. Si existiese y no ha pasado más de un año desde el cerramiento de la finca, podría acudir a los tribunales para exigir la reapertura.

Si no existe servidumbre, puede solicitar y/o exigir su constitución si no tiene otra vía de acceso a la finca. En dicho caso deberá abonar una indemnización a la finca sirviente que por la que pasaría.

Las servidumbres de paso están reguladas en los artículos 564 y siguientes del Código Civil.

**20. ¿Qué puedo hacer para que el vecino de al lado retire la lavadora de la pared que nos separa? ¿Puedo quejarme si pone la lavadora a las 11 de la noche? En el casco antiguo las viviendas no está distribuidas según los usos de cada zona, por lo que la pared de una cocina puede dar con la pared de un dormitorio vecino. Gracias.**

» Me remito a la acción de cesación si forma parte de la comunidad de propietarios.

Si no debe hacerse una medición sonora bien privada o solicitar una a la Policía Local para comprobar si cumple con la normativa de ruidos.

Si no cumple, debe denunciarse a la Policía Local.

**21. Hola Daniel. Cuando se quiere heredar propiedades inmobiliarias a los hijos. Es más conveniente hacerlo en vida o mediante testamento. Hay alguna fórmula alternativa, para ahorrar en impuestos? Gracias por adelantado**

» Al tratarse de un tema fiscal es más apropiado que responda un asesor fiscal ya que es un tema muy específico.

En todo caso, si se hace en vida estamos ante una donación.

**22. buenas tardes; vivo en una finca relativamente antigua, en un 6º piso, y lo cierto es que desde que vivo en ella siempre hemos tenido una presión de agua nefasta en los grifos, sobretodo en la ducha, es tan poca que no nos permite ni tan siquiera que se encienda el calentador, es muy molesto, hace poco, se procedió al teórico cambio de la tubería central que a su vez debía ofrecernos mayor presión, pero no ha sido así, seguimos igual, me gustaría conocer, cuales serian las medidas legales que podría tomar para que de una vez por todas lograra tener una presión coherente en mi domicilio? seria legal que instalar un motor de presión para mi piso en el terrado?. muchas gracias.**

» Entiendo que deben averiguarse las causas por qué no llega más presión tras el cambio. Debería contactar con la empresa que lo hizo si efectivamente indicó que tendría presión suficiente para que hagan las actuaciones precisas al respecto.

Si coloca un motor de presión, deberá cumplir con la normativa y deberá tener la autorización de los vecinos al colocarse en una zona común.

**23. Buenos días. Soy vecina de la Plaza Progreso. Mi problema es que hay una plaga de Palomas desde hace varios meses. Las palomas se posan en el edificio donde vivo ensuciando los balcones, haciendo nidos y ruido a altas horas de la madrugada. En la plaza pasa lo mismo haciéndola intransitable, especialmente las instalaciones del parque infantil. He llamado a Emaya, Son Reus y Sanidad y la respuesta es que la comunidad de propietarios se tiene que hacer cargo comprando jualas, etc. Otro agravante es que hay personas que dan de comer a las Palomas incentivando la superpoblación de éstas. ¿Qué podemos hacer? ¿Se tiene que hacer cargo la administración al estar en un lugar público? ¿Se puede denunciar? Gracias**

» En un lugar público es competencia de la administración.

En su comunidad deben adoptar medidas privadamente para evitar que las palomas

hagan nidos o se posen en las barandillas.

**24. Buenas tardes, soy arrendatario de un piso que ha dado humedades al vecino de abajo, parece ser que la causa es una lavadora, el propietario se niega a pagar los daños causados y desde la agencian me comentan que al no estar la lavadora en el inventario, a pesar de estar cuando entré en el piso, soy el responsable, yo no lo veo así, cuál es su opinión?, gracias**

» Lo primero que debe determinarse es si efectivamente la causa es una lavadora o una tubería de la comunidad de propietarios o del propietario de la vivienda, incluso, una bajante. Es posible que la causa sea otra.

¿Está bien impermeabilizado el suelo? Hay diferentes causas,por tanto.

Lo más probable es que el propietario tenga un seguro de vivienda y se entiendan entre ellos.

Debe comprobarse toda la documentación y, sobretodo, el peritaje de los daños y causas del vecino de abajo para saber si tiene alguna responsabilidad. Para que responda Usted debería haber causado los daños. Ese punto es lo esencial.

**25. Buenas, quisiera saber cómo actuar contra una vecina que deja solo a su perro durante horas y sufre ansiedad por separación. Los vecinos no creemos que se decida a adiestrarlo y queremos hacer algo, ¿pero qué?**

» Me remito a respuestas anteriores respecto de este tipo de asuntos.

**26. Buenas. Hay una vecina en nuestro edificio que lleva más de dos años sin pagar la comunidad. ¿Cómo podemos obligarla a pagar sin recurrir a un abogado y gastarnos más dinero del que nos debe sin tener la certeza de que vamos a recuperar lo que no paga y lo invertido? Es divorciada y tiene dos hijos pequeños y ella siempre culpa a su ex de no pagar la comunidad. Gracias**

» La única vía es interponer una reclamación judicial. Si se acredita que debe dichas cantidades, se le condenará también al pago de abogado y procurador.

**27. Uno de los pisos de la finca en la que vivo está ocupado por un despacho profesional. Han puesto un cartel iluminado que ocupa todo el balcón, una banderola luminosa de grandes dimensiones en la fachada y además, junto a la entrada del edificio, una vitrina en la que publican sus ofertas y productos. Hasta ahora han hecho caso omiso a las peticiones de los vecinos de retirar al menos la vitrina. ¿Qué podemos hacer? ¿Hay alguna normativa que regule la colocación de carteles y anuncios? Es necesaria la conformidad de la comunidad? Gracias!**

» La colocación de carteles únicamente se suele limitar normativamente en los cascos antiguos de las ciudades.

Otra vía es la vía estatutaria de la comunidad de propietarios limitando esta colocación al realizarse en fachada.

La jurisprudencia en este sentido es muy diversa.

**28. Vivo en una urbanización de viviendas unifamiliares en Lluçmajor en la que mi vecino tiene 5 perros que no paran de ladrar cada vez que pasa alguien o algo (coche o similar) por la calle. Le agradecería que me dijera qué medidas legales se pueden tomar y cual es la regulación al respecto. Gracias anticipadas**

» En dos respuestas anteriores he comentados las Ordenanzas de aplicación y la necesidad de llamar a la Policía Local en Palma para que la Patrulla Verde actúe.

Desconozco la normativa de Lluçmajor pero conviene que se informe en el Ayuntamiento de las Ordenanzas municipales a este respecto y, si se incumple la normativa, se solicite al Ayuntamiento y la Policía Local para que actúe.

**29. Vivo de alquiler en un apartamento construido hace 30 años cuyos muros no tienen revestimiento suficiente para aislar los ruidos. Tengo entendido que los nuevos inmuebles si deben tener un mínimo de insonorización por ley. Se puede aplicar de forma retroactiva y obligar al dueño del piso (o la comunidad) a adaptar los muros a esta normativa?**

» No, la normativa no es de carácter retroactivo.

**30. En frente de casa tenemos un establecimiento BAR con maquinas recreativas (Punto de Juego). Desde hace unos meses dejan varias puertas abiertas para ventilar, supongo, y el ruido aunque no excesivo, a las 2 o las 3 de la mañana, es muy molesto. ¿que horario de cierre tienen? ¿pueden tener las**

**puertas abiertas hasta la madrugada? y por ultimo, el ruido de los clientes que salen a fumar, ¿puede ser imputado al bar?**

» El horario de cierre depende de en que municipio se encuentre. Lo más práctico es consultarlo en el ayuntamiento correspondiente.

Las puertas deben permanecer cerradas para evitar que salga un nivel de ruidos determinados.

No puede imputarse directamente al bar si están en vía pública. De todas formas, si la gente que está fumando molesta, pueden avisar a la policía.

**31. tengo un coche que compre a plazos y ahora me van a embargar parte de la nomina.?aun pagando la parte embargada ¿me pueden quitar el embargo el juzgado?.saludos y muchas gracias**

» Si abona toda la deuda, el juzgado decretaría el levantamiento de embargo. Si todavía quedan cantidades pendientes de abonar, lo normal es que se mantenga el embargo.

**32. Buenas noches: sería tan amable de indicarme que puedo hacer cuando un vecino aparca su coche delante de nuestro aparcamiento utilizando un espacio comunitario que impide poder sacar nuestro vehículo con comodidad. ¿Se puede poner un cepo o llamar a la grúa? Se lo he dicho un montón de veces pero no entra en razones. Muchas gracias**

» Me remito a la acción de cesación descrita en otras respuestas.

Asimismo, es posible que contravenga medidas de seguridad la colocación de un vehículo que no permita la salida del mismo.

**33. Tengo una vecina que dice que está enferma de los nervios, a la mínima que hacemos una cena cualquier vecino (yo, que estoy encima, la de mi lado, la del otro lado...) llama a la policía, grita e insulta por la ventana y da porrazos con la escoba en el techo. Se ha hablado con ella, pero no hay manera, ahora golpea (supongo que por venganza) a las 8 de la noche tras una comida con amigos dos pisos por encima de ella, a las 3:45 de la madrugada sin ningún motivo, pega portazos a la una y media de la madrugada, y el policía de barrio la tiene avisada. Todo está grabado en vídeo. ¿Qué podemos hacer? Ha vivido en diversos sitios y en todos ha hecho la vida imposible al resto, incluyendo al alcalde del pueblo donde residió. ¿Solución?**

» Si causa molestias constantes y se puede acreditar me remito a la acción de cesación del artículo 7.2 de la ley de propiedad horizontal.

Se puede llegar a limitar el uso de su vivienda hasta durante tres años en casos extremos.

**34. En mi comunidad, últimamente, se realizan obras continuamente. Normalmente en días laborables, por la tarde, pero también los fines de semana.El ruido es persistente y muy molesto.¿me asiste algún derecho ante esta situación? gracias**

» Hay un horario para las obras y un máximo de decibelios permitidos. debe comprobarse la Ordenanza al respecto en cada ayuntamiento

**Muchas gracias por su interés en estos temas cotidianos que nos afectan a todos. Espero que las respuestas recibidas hayan dado soluciones a la mayoría de sus problemas. Para cualquier otra consulta que precisen estoy a su disposición en el Bufete Buades, Avenida Jaime III, 4, de Palma, Teléfono 971 228 118. Reciban un cordial saludo, Daniel Olabarria**

SOUTO servicios



[gsouto.com](http://gsouto.com)

mantenimientos y conservación de comunidades de propietarios

[www.diariodemallorca.es](http://www.diariodemallorca.es) es un producto de **Editorial Prensa Ibérica**  
Queda terminantemente prohibida la reproducción total o parcial de los contenidos ofrecidos a través de este medio, salvo autorización expresa de [www.diariodemallorca.es](http://www.diariodemallorca.es). Así mismo, queda prohibida toda reproducción a los efectos del artículo 32.1, párrafo segundo, Ley 23/2006 de la Propiedad intelectual.



Publicaciones del grupo **Editorial Prensa Ibérica**

Diari de Girona | Diario de Ibiza | Diario de Mallorca | Empordà | Faro de Vigo | Información | La Opinión A Coruña | La Opinión de Granada | La Opinión de Málaga | La Opinión de Murcia | La Opinión de Tenerife | La Opinión de Zamora | La Provincia | La Nueva España | Levante-EMV | El Boletín | Mallorca Zeitung | Regió 7 | Superdeporte | The Adelaide Review | 97.7 La Radio | Blog Mis-Recetas | Euroresidentes | Lotería de Navidad