

JUICIO CONTRA OCUPANTES O ARRENDATARIO POR ACTIVIDADES NO PERMITIDAS EN LOS ESTATUTOS, DAÑOSAS, PELIGROSAS, INCOMÓDAS, INSALUBRES O ILÍCITAS

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE

D. _____, Procurador de los Tribunales y de _____, la finca sita en _____, como se acredita debidamente, comparece ante el Juzgado y como en derecho mejor proceda, DIGO:

Que por medio del presente escrito formulo demanda de JUICIO DE COGNICIÓN contra _____, con domicilio en _____, a fin de que SEA RESUELTO EL CONTRATO DE OCUPACIÓN QUE TENGA CON EL PROPIETARIO DEL LOCAL BAJO D DE LA FINCA como consecuencia de ACTIVIDAD DE BAR RESTAURANTE PROHIBIDA EN LOS ESTATUTOS.

La demanda se basa en los siguientes

HECHOS

PRIMERO. En los Estatutos de la Comunidad, como regla especial del Título, figura que en los locales está prohibido la instalación de Bares, Restaurantes y Similares. Se acompaña copia de este Documento, señalado con el número 1.

SEGUNDO. Al demandado, aparte de advertencias verbales, se le requirió de forma fehaciente para que modificara su actitud en el sentido de cesar en la actividad prohibida, sin que pasado el plazo prudencial concedido, de un mes, haya hecho nada al respecto. Se adjunta copia del requerimiento fehaciente, como documento número 2.

TERCERO. Por eso la Comunidad, en Junta de Propietarios celebrada el día ____, tomó la decisión, una vez hecho el requerimiento, de adoptar las medidas legales oportunas para el lanzamiento y resolución del contrato que pudiera existir entre el propietario y el ocupante hoy demandado. Se acompaña copia del Acta, como Documento número 3.

CUARTO. La Comunidad desconoce el contrato que une al propietario y al demandado, pues la actitud del primero ha sido de no colaboración, pero en cualquier caso lo que importa a la Junta del Edificio es que la actividad cese y que el actual ocupante sea lanzado del local.

A los anteriores hechos son de aplicar los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I

La competencia y jurisdicción corresponde al Juzgado donde nos dirigimos y el proceso debe ser sustanciado a través del JUICIO DE COGNICIÓN, que se rige por el Decreto de 21 de noviembre 1952, conforme establece el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

II

El Presidente tiene legitimación activa en representación de la Comunidad, conforme

al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal. Y la parte demandada, pasivamente por su condición de ocupante del piso o local infractor.

III

El artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que prohíbe desarrollar en el piso actividades prohibidas en los estatutos, dañosas, peligrosas, incómodas, insalubres o ilícitas, precepto que ha infringido el demandado.

IV

El citado precepto legal establece que, hecho el requerimiento, dicha infracción supone el lanzamiento y resolución del contrato contra el ocupante.

V

Es preceptiva la condena en costas, incluso aunque se produzca allanamiento, toda vez que, en otro caso, sería un sistema fácil y abusivo esperar al proceso judicial para cumplir lo que antes le correspondía. Es claro que el demandado ha infringido la Ley y ni siquiera ha dado solución a la situación, a pesar de ser requerido previamente, por lo que entendemos existe temeridad y mala fe, conforme a lo dispuesto en el artículo 523-3 de la Ley Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito, se admita la demanda y se emplace a la parte demandada, siguiendo la correspondiente tramitación procesal, a fin de que finalmente se dicte Sentencia declarando QUE LA ACTIVIDAD DE BAR RESTAURANTE ESTÁ PROHIBIDA EN LOS ESTATUTOS, POR LO QUE DEBE CESAR EN LA MISMA, SANCIONANDO CON EL LANZAMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO QUE PUEDA TENER EL DEMANDADO, con expresa imposición en costas.

OTROSÍ DIGO: Que a los efectos de prueba, esta parte señala el protocolo del Notario _____, así como el Registro de la Propiedad de _____.

SUPLICO AL JUZGADO se tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos procesales oportunos.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que siendo el poder general para pleitos y necesitándolo para otros usos.

SUPLICO AL JUZGADO que, una vez tomada nota en los Autos, sea desglosado y devuelto a esta parte.

Principal y otrosíes que son de hacer en justicia que solicita en _____.

Fdo. Letrado
Cdo.