# GUÍA CONFLICTOS VECINALES EN VERANO

## ¡Vive tranquilo y disfruta del verano!

Administrador Fincas Colegiado

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca



Actualización:
Diciembre 2025

# LLEGA EL VERANO… ¡Y SE INCREMENTAN LOS CONFLICTOS VECINALES!

Los niños jugando hasta altas horas en la parcela, usar indebidamente los turnos y horarios de la piscina, hacer uso de las barbacoas en las terrazas sin tener en cuenta las molestias del resto de vecinos, paseo de mascotas sin cumplir las obligaciones (uso de correa, recogida de excrementos…), celebrar fiestas a horas intempestivas, realizar obras fuera del horario habitual, dejar aparcados en zonas comunes bicicletas, o sacar la basura fuera de la hora establecida, son algunos de los problemas comunitarios en la época estival que provocan conflictos vecinales. Podemos decir, en resumen, que los conflictos más comunes se englobarían en dos grupos: los ruidos y el uso indebido de zonas comunes.

**Los Administradores de Fincas colegiados** estamos alerta y preparados para aplicar la mejor solución y mediar ante las distintas situaciones que puedan generarse, este verano, en las comunidades que administramos, tomando las medidas adecuadas en cada caso y minimizando los conflictos vecinales derivados de la convivencia y del mayor uso de elementos y zonas comunes.





Administrador Fincas Colegiado
La tranquilidad tiene marca
GUÍA CONFLICTOS VECINALES EN VERANO

# CONFLICTOS MÁS COMUNES EN VERANO:

## 01

## Áreas comunes

No respetar las áreas comunes y el uso establecido para piscinas, jardines o pistas deportivas, entre otras.

## 02

## Los ruidos

Ruidos derivados de fiestas no autorizadas, uso de los elementos comunes fuera de los horarios establecidos, actividades ruidosas en viviendas y locales (gritos, ensayos, fiestas…).

## 03

## Reformas en viviendas o locales

Obras en las viviendas y locales sin las medidas de seguridad pertinentes, obras sin licencia municipal y obras que afectan a elementos comunes.

## 04

## Animales domésticos

Mascotas molestas y ruidosas, problemáticas derivadas de la salubridad,  peligrosidad de las mascotas…

# ¿QUÉ MEDIDAS PROPONEN LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS?

## Áreas comunes:

• Tanto para el uso de las piscinas como del resto de las zonas comunes, solo se podrán realizar las actividades que no estén prohibidas en los estatutos o en las normas de régimen interior.

• Si la Comunidad de Propietarios no tiene establecidas unas normas de uso, se han de aprobar estableciendo los horarios, los turnos que corresponden a cada propietario/a, si se puede o no invitar a terceras personas y cuál es el aforo y medidas sanitarias establecidas por las distintas comunidades autónomas para evitar el contagio por COVID-19.





Administrador Fincas Colegiado
La tranquilidad tiene marca
GUÍA CONFLICTOS VECINALES EN VERANO

## Los ruidos:





• Las comunidades autónomas y los ayuntamientos tienen establecidos unos horarios en los que no se pueden realizar actividades que produzcan ruidos, tanto en elementos comunes como en elementos privados –viviendas, locales...-, fuera de un horario marcado reglamentariamente.

• Además de las normativas anteriores, es conveniente que las comunidades de propietarios aprueben normas de régimen interior con el objetivo de establecer el marco adecuado y adaptado a cada caso para evitar las molestias que pueden generar algunas actividades.

Administrador Fincas Colegiado
La tranquilidad tiene marca
GUÍA CONFLICTOS VECINALES EN VERANO

# ¿QUÉ MEDIDAS PROPONEN LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS?

## Reformas en viviendas o locales:

• El propietario/a debe de informar al presidente/a o al Administrador de Fincas colegiado de que va a realizar una obra en el interior de su vivienda o local, para de esta manera cerciorarse que no se tocarán o alterarán los elementos comunes.

• Si la obra afecta a elementos comunes, se necesitaría la autorización de la comunidad.

• Los niveles de ruido permitidos están recogidos en las ordenanzas de protección del medio ambiente urbano del municipio donde radique la finca.

• La Comunidad de Propietarios puede aprobar, por mayoría, un reglamento de régimen interno que establezca las normas al realizar obras por parte de los propietarios/as. Se pueden regular, por ejemplo, las medidas de protección de zonas comunes que se deben cumplir.

• Duración de las obras: las licencias tienen una duración determinada por la normativa municipal. Se puede pedir una prórroga.

• Uso del ascensor para material y escombros: no existe una normativa que impida su utilización en estos casos. Es recomendable recubrirlo para evitar desperfectos, y los daños ocasionados, así como la limpieza, son responsabilidad, en todo caso, del propietario/a.





Administrador Fincas Colegiado
La tranquilidad tiene marca
GUÍA CONFLICTOS VECINALES EN VERANO

# ¿QUÉ MEDIDAS PROPONEN LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS?

## Animales domésticos:

• Los propietarios/as deben de evitar o  minimizar las molestias que puedan ocasionar al resto de los vecinos.

• Las mascotas no deben contravenir las normas de salubridad y  peligrosidad. Se deben evitar excrementos de los animales en las zonas comunes.

• Los animales han de ir atados y con las medidas de seguridad necesarias para pasar por las zonas comunes.

• Aunque no existe una regulación estatal que impida subir a las mascotas en los ascensores, sí existe regulación local o autonómica por la que se establece que, en caso de que un vecino/a no quiera utilizar el ascensor acompañado por la mascota del otro vecino/a, el primero tiene prioridad. Solo hay una excepción: que se trate de perros-guía.

• Si un mismo propietario/a tiene más de una mascota, tendrá que cumplir con las normas aprobadas en su Comunidad Autónoma, pues cada una de ellas tiene establecida un límite de mascotas por propietario/a.

• La Ley de Propiedad Horizontal no prohíbe a los propietarios/as o inquilinos/as el tener un animal de compañía, pero sí pueden prohibirlo los estatutos de la Comunidad de Propietarios.

• También se puede introducir una cláusula en las Normas de Régimen Interno estableciendo la prohibición de tener animales que pudieran causar molestias a los vecinos/as.



# SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

**01** El primer paso ha de ser amistoso. Se trata de hablar con el vecino/a que provoque la actividad molesta para que cese la misma.

**02** Si no es posible una solución dialogada y el vecino/a persiste en la actuación que causa molestias, la Comunidad de Propietarios le advertirá, de forma fehaciente, para que cese en la actividad.

**03** Si pese a la advertencia realizada por el Presidente/a / Administrador de Fincas colegiado no termina la molestia, la Junta de Propietarios debe acordar el inicio de un procedimiento judicial solicitando la cesación de la actividad molesta.



Administrador Fincas Colegiado
La tranquilidad tiene marca
GUÍA CONFLICTOS VECINALES EN VERANO

# ¿Y QUÉ DICE EL CÓDIGO CIVIL CATALÁN?

Partiendo de la base de que los conflictos son iguales en todas las comunidades autónomas, creo que es el ruido en sus múltiples variantes, el que provoca más controversias entre los propietarios/as y ocupantes por cualquier título, de los elementos privativos.

En este sentido el legislador catalán establece que no pueden realizarse en los elementos privativos, ni en el resto del inmueble, actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble. Tampoco pueden llevar a cabo las actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de forma expresa.

Si aun así se realizan estas actividades, la presidencia de la comunidad, por iniciativa propia o a petición de una cuarta parte de los propietarios, iniciara el requerimiento que debe cumplir los siguientes requisitos formales;

- Ser fehaciente, requiriendo a quien las haga que deje de hacerlas.
- Si la persona requerida persiste en su actividad, la Junta de Propietarios puede ejercer la acción de cesación, que debe tramitarse de acuerdo con las normas procesales correspondientes.
- Presentada la demanda, que debe acompañarse del requerimiento y el certificado del acuerdo de la Junta de Propietarios que aprueba su presentación, la autoridad judicial debe adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, entre las cuales, cabe el cese inmediato de la actividad prohibida.

Si las actividades prohibidas continúan, la comunidad puede instar judicialmente la privación del uso y disfrute del elemento privativo, que:

- En el caso de que el infractor sea el propietario/a, puede solicitarla por un periodo no superior a dos años.
- Si el infractor es un arrendatario/a puede solicitar incluso la extinción del contrato de arrendamiento o de cualquier otro que atribuya a los ocupantes un derecho sobre el elemento privativo.

# GUÍA CONFLICTOS VECINALES EN VERANO

¡Vive tranquilo
y disfruta del verano!

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

Concepto y creatividad: Medina Vilalta & Partners

**Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado. Búscalo aquí.**



Administrador
Fincas
Colegiado