

## **INFORME:**

a la atención del Sr. XXXXXXX :

## **CONSULTA:**

La consulta que nos hace el CLIENTE versa sobre la posibilidad legal de limitar o prohibir el alquiler vacacional en el régimen de propiedad horizontal; en concreto, la consulta que se nos ha efectuado es del siguiente tenor literal:

*Vivo en una comunidad con unas 80 propiedades en total, algunos apartamentos y algunas casas de ciudad. Amplia zona común con piscina.*

*El 65% tiene residentes que viven aquí de forma permanente.*

*Algunos propietarios viven en otros lugares, pero la visitan para quedarse durante las vacaciones.*

*El problema es que algunos propietarios, tal vez 6-10, tienen muchos alquileres de corta duración muy perturbadores. Eso, por supuesto, también afecta la economía para todos nosotros debido al desgaste y mantenimiento adicionales.*

*¿Cómo se puede regular esto para evitar el alquiler a corto plazo?*

*Permitir solo alquileres a largo plazo.*

*Esta es una zona residencial... no una zona hotelera como el uso de AirBNB o medios equivalentes.*

*¿Cómo resolver este problema?*

*gracias por cualquier consejo"*

## **CUESTIONES PREVIAS:**

Para poder limitar o prohibir que algunos propietarios puedan destinar el uso de sus viviendas al alquiler vacacional de periodos cortos es imprescindible que dicha limitación aparezca en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad de propietarios.

Es decir, cuando alguien compra una vivienda o apartamento debe figurar inscrita en el Registro de la Propiedad que dicha vivienda tiene una limitación en cuanto al uso de la misma que vaya a tener su propietario.

Una persona que ha comprado una vivienda y no figura en el Registro de la Propiedad que tiene una limitación en cuanto al uso sobre el alquiler, no puede después obligársele a que no lo alquile.

La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) prevé la posibilidad de prohibir el ejercicio de cualquier actividad en los siguientes preceptos. En el **artículo 5**, referido a los estatutos, cuando señala que *"El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, ... formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad."*

También en el **artículo 7.2** de la LPH, que regula la acción de cesación no solo por actividades molestas, sino también por actividades prohibidas por los estatutos, al disponer que *"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"*

En la jurisprudencia del Tribunal Supremo se establece como regla general la prevalencia del derecho de propiedad en el ejercicio de cualquier actividad en un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, sobre el derecho de la Comunidad de Propietarios a establecer algún tipo de limitación o prohibición a su ejercicio, afirmando que *"La jurisprudencia de esta Sala ha declarado con absoluta reiteración la libertad de los derechos dominicales y la posibilidad que cada uno de los propietarios bajo el régimen de la Propiedad Horizontal pueda realizar cuantas actividades parezcan adecuadas sobre su inmueble, otorgándole las máximas posibilidades de utilización. (...)"* (STS de 27 noviembre 2008).

En el mismo sentido, también constituye doctrina jurisprudencial la que afirma que *"El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido ... sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo"*.

Existe una plena libertad a la hora de establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria ... (Sentencia del Tribunal supremo de 25 junio 2013, de 15 junio 2018, etcétera).

No obstante la anterior doctrina, también constituye jurisprudencia del Tribunal Supremo la invocada en estas mismas sentencias y que autoriza la limitación o prohibición en general del ejercicio de una determinada actividad en un inmueble

privativo en el régimen de propiedad horizontal, al fijar con valor de doctrina jurisprudencial que "en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atienden al interés general de la comunidad. Estas prohibiciones referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa, y a fin de tener eficacia frente a terceros deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad".

Para el Tribunal Supremo esta prohibición o limitación sólo tiene cabida cuando "aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria".

Dicho lo anterior, lo único que puede hacer la comunidad es aprobar en la junta de propietarios que en el futuro no puedan destinarse los pisos a actividades turísticas.

Este acuerdo viene previsto en el **artículo 17.12** de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), que dice lo siguiente:

*" artículo 17.12:*

*Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:...*

**12.** *El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, **requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.** Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos."*

Por tanto, esa regla 12 del artículo 17 LPH permite limitar el ejercicio de la actividad turística en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal siempre y cuando se obtenga para ello el voto favorable de los 3/5 del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.

A estos efectos y tal tratarse de una mayoría cualificada, el acuerdo de limitación de la actividad turística ha de salir de la propia Junta, pero no será necesario que sea ya por estas 3/5 partes del total de propietarios y cuotas, bastará con que el acuerdo de limitación sea mayoritario por la doble mayoría de propietarios y cuotas de los presentes y una vez comunicado a los ausentes, a tenor de lo dispuesto en el art. 17.8 LPH, podrán convalidarlo o dejarlo sin efecto.

En resumen, el voto de los propietarios ausentes e incluso el de los propietarios que se abstuvieron en la junta se podrá sumar al acuerdo adoptado para conformar los 3/5 de propietarios y cuotas de participación, siempre y cuando en la junta celebrada por la comunidad se haya aprobado previamente dicho acuerdo por mayoría de votos de los propietarios y cuotas presentes, sin tener en cuenta las abstenciones.

Si la comunidad adopta dicho acuerdo de limitar la actividad turística en los apartamentos o viviendas con la mayoría exigida legalmente (3/5) será para el futuro, pero dicho acuerdo no tiene efecto retroactivo.

### **¿Cómo resolver este problema y que consejos se pueden dar para limitar el alquiler a corto plazo?**

El problema que comenta el CLIENTE tiene, según mi opinión, tiene una difícil solución ya que sólo se podría estudiar dicha limitación de actividad para el futuro pero no para el pasado.

No obstante, la comunidad de propietarios puede estudiar algunas acciones para evitar en la medida de lo posible el uso de pisos turísticos, como pueden ser, a modo de ejemplo, las siguientes:

- 1.- La comunidad de propietarios puede reunirse y votar a favor del uso del alquiler turístico en viviendas para el futuro.
- 2.- La comunidad puede reunirse y acordar medidas de régimen interno para que el uso de la piscina se limite a un número de personas por piso, etcétera, estableciendo sistemas de control de personas extrañas a la propiedad.
- 3.- La comunidad puede acordar el ejercicio de acciones ante el Ayuntamiento o el organismo de la comunidad autónoma correspondiente para denunciar a los propietarios que estén ejerciendo en los pisos actividades turísticas sin los permisos y autorizaciones administrativas correspondientes.

Si la comunidad presiona a los propietarios con el ejercicio de acciones administrativas de denuncia es posible que se aminore el problema.

Y para que así conste emito mi parecer en Granada a 12 de septiembre de 2022