

RECOMENDACIONES A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

para la adopción de acuerdos que tengan por objeto prohibir las viviendas de uso turístico en los edificios

El Gobierno aprobó el Real Decreto Ley 7/2019 que permite que las comunidades de propietarios prohíban la apertura de viviendas de uso turístico en los edificios e incrementen las cuotas que pagan los propietarios de ellas. Para ello se han de cambiar los estatutos de la comunidad o tomar los acuerdos correspondientes. En las siguientes líneas se dan algunas recomendaciones para que los acuerdos sean válidos:

Convocatoria de la Junta: El acuerdo podrá adoptarse tanto en una junta ordinaria como extraordinaria. La Junta Ordinaria debe convocarse con al menos 6 días de antelación. Para la extraordinaria no hay un plazo establecido, pero es recomendable que también se respete el plazo mínimo de los 6 días. La convocatoria debe hacerla el presidente o presidenta, si bien es posible que pueda ser solicitada por la cuarta parte de los propietarios o por los propietarios que representen un 25% de las cuotas de participación.

Orden del Día: ha de contener de forma clara el punto que se va a tratar, en este caso podría redactarse como sigue: *“Adopción de acuerdos que limiten o condicionen el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e del art. 5 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (arrendamientos turísticos) en la finca, decisiones a tomar en cuanto a la prohibición de dicha actividad en la finca y al incremento en las cuotas de Comunidad.”*

Adopción de acuerdos: El acuerdo debe ser claro dentro las opciones que nos da la ley, en cuanto a la prohibición de la actividad, es decir prohibición del ejercicio de arrendamientos turísticos o de corta duración. Se puede establecer igualmente la subida de cuotas de comunidad a los ya existentes o futuros con el límite del 20 %.

Mayoría de tres quintos (60%): los acuerdos deben adoptarse por una mayoría de las tres quintas partes de los propietarios que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Teniendo en cuenta que los propietarios que no estén al corriente de cuotas no tienen derecho a voto, sus votos o cuotas de participación no serán computados a efectos de alcanzar la mayoría exigida.

Caso que existan Estatutos: se utilizará la fórmula de reforma y ampliación de los mismos.

Caso que no existan Estatutos: el acuerdo podrá adoptarse igualmente aunque modifique el título constitutivo (división horizontal).

Registro de los Acuerdos: en los dos casos los acuerdos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad a fin de que tenga validez frente a nuevos propietarios.

Los acuerdos no son retroactivos: o sea, no se podrá prohibir las viviendas turísticas que ya existan (en el supuesto de que sean legales según la normativa autonómica y municipal), pero sí se podrá prohibir la apertura de nuevas viviendas de usos turístico.

Aclaración de dudas: para aclarar dudas es recomendable dirigirse a la Asociación Vecinal de cada barrio, o a la Oficina Vecinal de Afectad@s por las Viviendas de Uso Turístico (oficinastopvut@fravm.org) Asimismo, cuando la comunidad de propietarios tiene contratados los servicios de una administración de fincas, ésta será de gran ayuda.

Denuncia ante las Administraciones

Además de las acciones de régimen interno tanto propietarios/as individuales como el/la Presidente/a pueden denuncia la actividad ejercida a los diferentes Administraciones involucradas:

- Comunicación a la Agencia Tributaria de la actividad (Consultar antes de hacerlo).
- Denuncia ante la Dirección de Turismo de la Comunidad de Madrid tanto si la VUT esta o no está inscrita o incumple la normativa vigente (Importante solicitar previamente Certificado de Inscripción)
- Denuncia al Ayuntamiento via urbanística (Disciplina Urbanística)
- Denuncia al Ayuntamiento vía Agencia de Actividad
- Denuncia a Delegación de Gobierno (Consultar antes de hacerlo).
- Denuncia al Defensor del Pueblo (una vez realizadas las denuncias).
- Otras

Demanda civil

El artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal es una herramienta potente frente a los/as propietarios/as de la vivienda de uso turístico que, bien utilizada, puede dar grandes resultados.

Activar el 7.2 LPH que permite prohibir tres tipos de actividades distintas:

- Ilícitas (es ilícito todo piso turístico no declarado).
- Prohibidas en los estatutos de la comunidad: ya hay sentencias que interpretan que si la finca es residencial, esto implica que está prohibida la actividad de hospedaje.
- Dañosas para la comunidad: cada vez es mayor la sensibilidad de los jueces a considerar que la actividad de hospedaje es dañosa para la comunidad. Si partimos de la base de que un portal de un edificio residencial no es la recepción de un hotel hay razones:
 - Provoca trasiego de gente a deshoras (ruido)
 - Realiza un uso inadecuado de los espacios comunes, ascensor, maletas en el portal.
 - Plantea problemas para la seguridad, (por el hecho de que empiece a haber copias de las llaves del portal por doquier.
 - Molestias para los vecinos: los usos y hábitos (horarios de los turistas no coinciden con los de los residentes habituales.
 - Deterioro de la convivencia vecinal: es muy frecuente que las personas mayores se sientan indefensas, asustadas, y cada vez más solas si cada día se encuentran personas diferentes en el portal o en la escalera.

Más información: **oficinastopvut@fravm.org**