

ARRENDAMIENTOS TURISTICOS. (ART. 17.12 LPH)

Prohibición, limitación, condicionar, e incremento cuota”

Daniel Loscertales Fuertes. Abogado.

Notas previas.

En primer lugar indicar que igualmente esta “prohibición” “limitación” o “condicionar” se estableció ya en el Real Decreto Ley 21/2018, pero al ser derogado el 22 de enero 2019 en ese momento dejó de tener vigencia y no cabía el acuerdo de la Junta a este respecto. Pero el nuevo RDLEY 7/2019, con efectos de 6 de mayo 2019, lo volvió a considerar y permitir. En este sentido el **Tribunal Constitucional en Sentencia de 28 de enero del 2020**, por lo tanto la Comunidad puede decidir sobre los arrendamientos “Turísticos”, en las condiciones que a continuación se indican.

Limitación o prohibición

Cuando este precepto surgió cierta controversia, ya que algunos juristas consideran que “limitar” , que es la expresión se utiliza en el citado RDLEY 7/2019, no es lo mismo que “prohibir”, pero, desde luego y según mi postura y la total jurisprudencia posterior, esto no cambia en absoluto las posibilidades de la Comunidad de Propietarios de tomar el acuerdo correspondiente para impedir los citados arrendamientos “turísticos” o aceptarlos con incremento de cuota,, aparte de que en los Diccionarios de la Lengua se equiparan ambos conceptos .

Aprobar el uso turístico por Comunidad de Propietarios.

Hay que señalar que igualmente el referido art. 17.12 permite a la Junta de Propietarios por el mismo quórum de 3/5 del total de propietarios y cuotas, “condicionar” los arrendamientos “turísticos”, , lo que supone, según mi criterio, que la Comunidad tiene la facultad de imponer determinados requisitos, por ejemplo, que no se puede alquilar por menos de un mes, con un máximo de 5 ocupantes, no utilizar determinados elementos comunes, etc. etc., considerando por mi parte que la infracción será normalmente muy difícil de probar, salvo supuestos muy especiales.

La pregunta surge de inmediato ¿y qué pasa si el arrendamiento del piso “turístico” no cumple con esos requisitos o condiciones? Pues que la Comunidad, sin perjuicio de denuncias administrativas, que creo no tendrán mucho efecto si el propietario cuenta con la oportuna Licencia, tendrá que acudir, dicho con toda prudencia, a lo dispuesto en el ya citado art. 7.2 de la propia LPH.

Autorización con el incremento de cuota hasta el 20%

Esta previsión, aunque desde mi punto de vista tiene poca explicación, significa que pagando más el arrendamiento “turístico” es posible, naturalmente que con el acuerdo de la Junta de 3/5 del total de propietarios y cuotas, se permita este tipo de actividad si los titulares afectados pagan un incremento de cuota de hasta el 20%.

Desde mi punto de vista considero que entonces no se pueda hablar mucho de molestias (siempre que sean moderadas) o de cualquier otro exceso relativo en el uso de elementos comunes..

El permiso puede ir igualmente acompañado de “condiciones”, como en cualquier otro tipo de arrendamiento “turístico”, pero el incumplimiento necesitará de la denuncia administrativa y. llegado el caso, la acción del mismo precepto antes señalado.

Desde mi punto de vista, considero que, salvo casos especiales, a la Comunidad no le compensa cobrar un poco más de dinero, pues entonces las reclamaciones o denuncias tendrán menor impacto, pues nadie puede ir en contra de sus propios actos.

Efectos retroactivos.

Es muy importante señalar que en la legislación actual (el repetido art. 17.12 LPH) no tiene efectos “retroactivos”, es decir, que los que ya tuvieran Licencia y, en todo caso utilizaban el piso como arrendamientos “turístico” pueden seguir con la misma actividad y la Comunidad está impedida para tomar el acuerdo de prohibición, o limitación de uso y si lo hace, no tiene efecto alguno.

Ahora bien, eso no quiere decir que la Comunidad quede sin respuesta ante actividades de este tipo que ya existían en la Finca, si las molestias son excesivas, toda vez que, como ya se hizo constar en párrafos anteriores, incluso cuando se autorice con incremento de cuota el arrendamiento “turístico”, que lleva una menor exigencia, pues nadie puede ir contra sus propios actos,, se actué cuando proceda judicialmente si esta o cualquier otra actividad resulta realmente muy molesta, a tenor del tan citado art. 7.2 de esta LPH..

Requisitos del acuerdo de la Comunidad.

Como ya se viene indicando y se reitera porque el tema es fundamental para que la decisión de la Junta sea efectiva, que es necesario para esa supuesta prohibición o, limitación. condicionamiento de uso, así como elevación de la cuota, que se cumplan los requisitos que exige la propia LPH, es decir, convocatoria conforme el art. 16 de dicha Ley con un Orden del Día concreto, requisitos de asistencia, notificación a los ausentes, con espera de 30 días y finalmente, de una manera u otra, alcanzar la mayoría de 3/5 de propietarios y cuotas, pero puede ocurrir, como ya ha explicado con los acuerdos de unanimidad (ver comentarios del repetido art. 17.6), que cuando se lleva al Registro la documentación para la modificación del Título y de los Estatutos, se haya producido en el intermedio una venta con la debida inscripción y el acuerdo no afecte al nuevo propietario, a tenor del art. 5 de la misma Ley de Propiedad Horizontal, por lo que la Comunidad debe actuar con rapidez para evitar que haya u nuevo comprador al que no le afecte esa prohibición si no figura en el Título cuando adquiere la vivienda. , reiterando lo dicho anteriormente..

En todo caso, a efectos de la prohibición la jurisprudencia ha sido clara al respecto, salvo una excepción de la **Audiencia de Córdoba e 12 julio 2022, en contra de la prohibición por la Comunidad**, criterio ya modificado en parte por una nueva **Resolución 10 enero 2023**, pero que, en todo caso, afortunadamente no supone doctrina consolidada y y teniendo en cuenta la **jurisprudencia posterior de otras muchas Audiencias y especialmente las del Tribunal supremo de 27, 28 noviembre del año 2023, 23 y 30 enero 2024** que determinan la posibilidad de las Comunidades de Propietarios pueden imitar o prohibir este uso turístico de la vivienda, conforme el repetido art. 17.12 de la LPH, lo que confirma otras de distintas Audiencias Provinciales, que han dictado resolución en el mismo sentido., por lo que ya no hay duda al respecto.,

Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad.

Por mi parte considero que si esta prohibición, limitación o condicionamiento de uso (perdón por reiterar los mismos conceptos) no está inscrita en el Registro de la Propiedad, no puede afectar a un tercero, lo que de hecho y de derecho puede suponer un abuso por quienes venden y compran después del acuerdo de la Junta, pero que todavía no está inscrito. Reitero una vez más que una Comunidad que toma un acuerdo con todos los requisitos de la LPH, entre otros, la notificación a los ausentes, no puede ver que su decisión, cumpliendo todos los trámites de la propia normativa, no tenga validez y quede sin efecto y no se pueda inscribir en el Registro por la simple venta de un piso o local, En este sentido la **Resolución de la DGJFP de 8 de junio 2021** determina que un nuevo comprador no está obligado a conocer y admitir esa prohibición si la misma no está inscrita, de ahí que de nuevo se aconseje a las Comunidades que prohíban, limitan o pongan condiciones a los arrendamientos turístico que **tal acuerdo, cumpliendo todos los requisitos, se inscriba en el Registro, mediante la oportuna escritura Notarial.**

Estos comentarios son consecuencia de varias Resoluciones de dicha Dirección General, las cuales ya fueron muy criticadas en su momento por este autor, pues la Comunidad está obligada a cumplir con todos los requisitos del régimen de propiedad horizontal y no puede acelerar más

los trámites ya citados, por lo que carece de sentido que una compraventa rápida permita al nuevo titular llevar a cabo la actividad correspondiente, en este caso los “arrendamientos turísticos”, aunque la Junta haya acordado lo contrario, de ahí que el fraude esté al alcance de cualquiera.

Dicho lo anterior, parece que, por fin, la citada Dirección General en **Resolución de 1º junio del año 2020**, ha tenido en cuenta estas circunstancias, pues ha revocado el acuerdo negativo de un Registro de la Propiedad para inscribir un acuerdo de la Junta prohibiendo utilizar vivienda como “uso turístico”, a pesar de que después de la decisión había existido una venta y el nuevo propietario no había participado ni dado el visto bueno, indicando la Resolución que, aunque el mismo no tuviera conocimiento, no se trata de un acuerdo que requiera la unanimidad, sino los 3/5, que es lo que marca este precepto, mayoría que se había acreditado por el Presidente y Secretario en la correspondiente escritura notarial. Esto mejora la seguridad jurídica de la Comunidad de Propietarios y especialmente de los compradores,

Negativa inscripción acuerdo Junta por el Registrador y recursos DGSJFP y Jurisdicción civil.

Parece ser, según he recibido información, que algunos Registros se niegan a admitir la inscripción en el Registro del acuerdo de la Junta donde se prohíbe o condiciona el uso de los pisos como “arrendamientos turísticos”, pues no hay acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, sino 3/5 de votos a favor. Sin perjuicio de que haya oros defectos, dichas Resoluciones, dicho con todo respeto, no cumplen con las normas legales vigentes, concretamente el repetido art. 17.12, creado por el RDLEY 7/2019, totalmente vigente.

Creo que es grave error, pues de hecho y de derecho se está modificando el Título en base a una norma con rango de Ley y además ello llevará consigo que no podrá obligar a ningún nuevo propietario a tenor del art. 5, párrafo 3, de la Ley de Propiedad Horizontal, “en orden al uso y destino del edificio”, de tal manera que una persona que adquiere un piso, donde la Comunidad ha prohibido o limitado el piso para dichos arrendamientos turísticos no le afectará de no estar inscrito en el Registro, a tenor de lo que con claridad dispone el último precepto citado..

Desde luego considero que la Comunidad debe recurrir, o el mismo Notario que autorizó la escritura pública, ante la anteriormente llamada Dirección General de Registros y Notariado, conforme el art. 325 y siguientes Ley Hipotecaria. Y si este máximo órgano no rectifique la negativa del Registrador, es decir, conforma la misma, cabe el juicio verbal civil a tenor del art. 328 de la repetida LH. Espero y deseo de tener que de llegar a este proceso el resultado sea un éxito, pues en otro caso, como digo y reitero, a tenor del art. 5.3 de la LPH el acuerdo de la Junta no tendrá efectividad ante terceros adquirentes, dejando sin valor y efectividad esa decisión de la Junta de Propietarios, amparada en el artículo 17.12 que se está comentando. En este sentido se hace referencia las **Resoluciones de la citada DGRN/DGJFP, de 3 octubre 2022, 21 diciembre 2022, 31 enero 2023 y 28 junio 2023**

Licencia Administrativa.

En cuanto a la Licencia administrativa, por mi parte considero que es algo diferente, pero a la vez es indispensable para que la Comunidad pueda imponer condiciones cuando la vivienda tenga la condición de “turística”, pero en todo caso lo que diga o haga el Ayuntamiento o la Comunidad autónoma correspondiente, que son las competentes en materia de vivienda a tenor del art. 146 de la misma Constitución, aparte de la Licencia del Ayuntamiento que corresponda, como pasa con cualquier otra actividad, la repetida Licencia no puede de ninguna manera condicionar el acuerdo de la Junta de Propietarios, como tampoco en sentido contrario. En todo caso, el propietario interesado podrá obtener el Visto bueno administrativo, pero seguirá sin poder arrendar como “turístico” los pisos o locales, si la Comunidad lo ha prohibido, y, en su caso, con las limitaciones y condiciones del uso que establezca la Junta de Propietarios, mediante el acuerdo de los 3/5 de titulares y cuotas.

.Ahora, con la normativa reciente al respecto en **Cataluña**, que a tal efecto se rige por su propia LPH, conforme el (art. 553.26 Código Civil de dicho territorio., en el sentido de prohibir o

condicionar el “uso turísticos” en el año 2028, planteará llegado el momento (ya está ocurriendo) que haya recursos de los arrendadores, que a tal efecto han conseguido el quorum correspondiente de la Comunidad de Propietarios (en la LPH catalana es de 4/5).