FEDERACIÓ D'ASSOCIACIONS VEÏNALS DE VALÈNCIA

PROPUESTA DE ACUERDO DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SOBRE LA PROHIBICIÓN O LIMITACIÓN DEL ALQUILER TURÍSTICO

I.- ANTECEDENTES.

1º.- La posibilidad de acordar la prohibición del alquiler turístico por la Comunidad de Propietarios se encuentra regulada en el Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

El citado Real Decreto-Ley 7/2019 supuso la reforma la Ley de Propiedad Horizontal (en lo sucesivo LPH) en el sentido de que en relación a las viviendas de uso turístico el quórum necesario de votos que se requiere para poder **limitar o condicionar** el ejercicio de la actividad, e incluso regular cuotas especiales a dicho propietarios o incrementar la participación que les corresponde de los gastos comunes de la vivienda.

El referido RDL 7/2019 añade al **artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, un nuevo apartado, concretamente el apartado 12,** cuyo contenido se centra en regular los acuerdos de la Junta de propietarios con el objeto de limitar o condicionar el alquiler turístico en la Comunidad de Propietarios

El artículo 17.12 LPH dispone textualmente lo siguiente:

"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.

2º.- El acuerdo que adopte la Junta de propietarios limitando el alquiler turístico **no tiene efectos retroactivos** y solo vinculará, después de adoptado el acuerdo comunitario, a los propietarios que quieran destinar su vivienda en el futuro a dicha actividad.

Por tanto, el acuerdo comunitario que prohíbe el uso turístico de los inmuebles no puede aplicarse con efectos retroactivos a las viviendas que contaban previamente a dicho acuerdo con la autorización o licencia administrativa correspondiente.

La impugnación judicial del acuerdo, que es la única vía de impugnación prevista en la LPH, aunque se llevará a efecto por cualquier propietario no suspenderá el acuerdo (salvo alguna excepción) de conformidad con lo previsto el artículo 18 de la LPH.

3º.- Inscripción del acuerdo de limitación en el Registro de la Propiedad

Si la Comunidad quiere prohibir el alquiler de viviendas de uso turístico en el edificio debe convocar una Junta de Propietarios incluyendo en **el orden del día expresamente el acuerdo de prohibición del destino de la vivienda como alquiler de uso turístico.**

Si el acuerdo de prohibición es finalmente **aprobado con la mayoría que hemos reseñado anteriormente (3/5 del total de propietarios y cuotas de participación) habrá de expedirse un certificado de dicho acuerdo para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad con el objetivo de que los futuros adquirentes de pisos del edificio conozcan la limitación existente y queden vinculados a la misma.**

La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad resulta preceptiva, teniendo en cuenta que **un acuerdo no inscrito no obligará a terceros adquirentes, tal como establece el artículo 5, párrafo 3, de la Ley de Propiedad Horizontal.**

4º.- Acción de cesación de actividades no permitidas por la comunidad de propietarios.

Si la Comunidad tiene prohibido el alquiler turístico en el edificio, y a pesar de ello un propietario destina su vivienda a tal fin, **la Comunidad puede ejercitar la acción de cesación de dicha actividad al amparo de lo dispuesto en el artículo 7.2 de la LPH:**

2. 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, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosa o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario. Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios**, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia.**

Podrá adoptar asimismo **cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.**

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

II.- ORDEN DEL DÍA Y MODELO DE ACUERDO.

A.- ORDEN DEL DÍA:

Deberá convocarse una Junta General Extraordinaria en cuyo Orden del Día se hará constar el texto propuesto para la modificación de los estatutos. Por Ejemplo:

Punto 1º de la convocatoria (o el que corresponda): "Modificación de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios estableciendo la prohibición de destinar las viviendas o locales a arrendamiento turístico o de uso turístico, de conformidad con lo previsto en el artículo 17.12 de la LPH en el que se establece la posibilidad de limitar o condicionar 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"

Punto 2º.- En caso de aprobarse el acuerdo de la anterior modificación estatutaria, facultar a la Sra./Sr. Presidenta/e DÑA/D…….. para que comparezca ante Notario y otorgue la correspondiente escritura pública de dicho acuerdo, acompañando copia del acta y certificado del Secretario/a acreditando la comunicación a los ausentes, al objeto de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, como modificación del Titulo y Estatutos.

Además, dicha convocatoria deberá cumplir los requisitos del art. 16 de la LPH.

B.- MODELO DEL ACTA POR LA QUE SE APRUEBA EL ACUERDO DE PROHIBIR EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS TURÍSTICAS O DESTINADAS A USO TURÍSTICO:

En la ciudad de Valencia, siendo las ……. Horas, en segunda convocatoria (de forma usual se suelen realizar las Juntas en segunda convocatoria), se constituye la Junta de Propietarios del edificio sito en Valencia, calle…., celebrándose la misma en …… (dirección de la CP).

Punto 1º del orden del día (o en su caso el que corresponda) acuerdo relativo a la "Modificación de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios estableciendo la prohibición de destinar las viviendas o locales a arrendamiento turístico o de uso turístico"

Se propone por la/el presidenta/e que se modifiquen los estatutos de la Comunidad de Propietarios en el sentido de que se prohíba el arrendamiento turístico o de uso turístico en el edificio, de conformidad con lo previsto en el vigente artículo 17.12 de la Propiedad Horizontal, teniendo en cuenta que dicha actividad supone molestias para todos, un uso excesivo y desproporcionado de los elementos comunes, y se pretende preservar el carácter residencial del edificio.

Después de someterse a debate y de diversas intervenciones, se procede a realizar la votación de la indicada propuesta, con el siguiente resultado:

Votos a favor de la prohibición: Relación de los propietarios que votan a favor (debe de incluirse el coeficiente de participación de cada propietario).

Votos en contra de la prohibición: Relación de los propietarios que votan en contra del acuerdo (debe de incluirse el coeficiente de participación de cada propietario).

Abstenciones: Relación de los propietarios que se abstienen (debe de incluirse el coeficiente de participación de cada propietario.

Punto 2º: Acuerdo para facultar a la Sra/Sr. Presidenta/e para elevar a escritura pública el acuerdo de aprobación de la modificación estatutaria y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sometido el segundo punto del orden del día a votación se acuerda con …. votos a favor (…. en contra y …. abstenciones) facultar a la Sra./Sr. Presidenta/e DÑA/D…….. para que comparezca ante Notario y otorgue la correspondiente escritura pública de dicho acuerdo, acompañando copia del acta y certificado del Secretario/a acreditando la comunicación a los ausentes, al objeto de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, como modificación del Título y Estatutos.

No habiendo más asuntos que tratar en el orden del Día, se levanta la sesión, siendo las ….. horas del día indicado al principio.