



¿ES POSIBLE LIMITAR O PROHIBIR LOS PISOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN CATALUÑA?

En Cataluña, el régimen jurídico de la propiedad horizontal se encuentra regulado en el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña (CCCat.) y, por lo tanto, no resulta de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), ni siquiera con carácter subsidiario. Así, en virtud del libro quinto, desde su entrada en vigor el julio del 2006, las comunidades de propietarios situadas dentro de territorio catalán están legitimadas para limitar y prohibir los pisos de alojamiento turístico –y otras formas de uso turístico–, en la forma y con las salvedades que a continuación se analizan.

Dicha limitación o prohibición está emparada por el artículo 553-11 CCCat., al disponer que los Estatutos regulan los aspectos referentes al régimen jurídico real de la comunidad y pueden contener reglas sobre las limitaciones de uso y otras cargas de los elementos privativos, añadiendo en su apartado segundo que son válidas las cláusulas estatutarias que limiten las actividades que pueden realizarse en los elementos privativos.

Como recuerda el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, los Estatutos de la comunidad constituyen un conjunto de normas plasmadas por escrito y con fuerza de ley establecidas de común acuerdo por los copropietarios de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal para completar y desarrollar su ordenación legal. Conforme a la normativa catalana (art. 553-11 CCCat.), los Estatutos regulan los aspectos referentes al régimen jurídico real de la comunidad, pudiendo contener reglas sobre el destino, uso y aprovechamiento de los bienes privativos y de los bienes comunes; limitaciones de uso y demás cargas de los elementos privativos. Los Estatutos tienen carácter convencional, pero, una vez acordados, se convierten en normas que no pueden ser modificadas sino por acuerdo de los propietarios con las mayorías requeridas por la ley.

Así las cosas, para evitar que un elemento privativo pueda ser destinado como alojamiento turístico, será necesario incluir una cláusula en los Estatutos de la comunidad –por el cauce de la modificación de los Estatutos, que deberá formalizarse



FERNANDEZADVOCATS

en Escritura Pública, o mediante la constitución de los mismos en el caso de que la comunidad no disponga de Estatutos- que prevea esta prohibición, siendo recomendable que esta limitación sea lo máximo extensa posible y englobe todos los tipos de alojamientos turísticos.

En primer lugar, será necesario convocar debidamente una Junta de Propietarios, debiendo constar en el orden del día el acuerdo de modificación de los Estatutos por el que se prohíba el destino de los elementos privativos para alquiler turístico, y dicha modificación se aprobará con el voto favorable de las 4/5 partes de los propietarios con derecho a voto que, a su vez, representen las 4/5 partes de las cuotas de participación (art. 553-26.2 CCCat.). Celebrada la Junta, deberá notificarse el acta a los ausentes –es recomendable que de forma fehaciente- para que, en el plazo de 30 días, comuniquen su intención de voto, considerando que se adhieren al acuerdo de la Junta si nada manifiestan en dicho plazo. Es importante destacar que esta limitación no tendrá efectos retroactivos (entre otras, STSJ Cataluña nº 33/2016, de 19 de mayo) y surtirá efectos frente a terceros de buena fe desde su inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 553-11.3 CCCat.).

En este sentido, dicha modificación de los Estatutos –debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad- por la que se prohíba destinar los elementos privativos a un uso turístico, afecta solo a terceros que, en un futuro, adquieran la propiedad de una finca con esta restricción inscrita, y no afectará a los propietarios que lo fueron con anterioridad a esta modificación (siempre que votaran en contra en la Junta), independientemente de si disponían con anterioridad de la respectiva licencia o de si venían ejerciendo dicha actividad turística. Sí les será de aplicación a los propietarios que hayan votado a favor de esta modificación estatutaria.

Esta cuestión fue resuelta, entre otras, por la STSJ de Cataluña número 4/2019, de 24 de enero, que, adoptando el criterio de la Resolución de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 6 de febrero de 2017, dispuso:



FERNANDEZADVOCATS

"Así, si un propietario ha adquirido su elemento privativo en un momento en que en el Registro no aparecían las normas de comunidad que le limitaban un uso determinado del mismo, no puede ser privado de este uso contra su voluntad, pero tampoco puede impedir, con su voto contrario, que la norma de comunidad aprobada por la mayoría del 80 % o más acceda al Registro de la Propiedad de manera que, una vez inscrita, los futuros adquirentes no podrán alegar desconocimiento y se verán privados del uso que las normas limitan o prohíben. Dicho de otra manera, los propietarios disidentes podrán seguir usando el elemento privativo de manera ajustada a la que establecían los estatutos cuando lo adquirieron mientras sean propietarios. Incluso podrán modificar el elemento privativo para destinarlo al uso que los estatutos ahora prohíben pero cuando adquirieron el inmueble no. Ahora bien, cuando transmitan el inmueble, los adquirentes, que tendrán conocimiento de la limitación, ya no podrán iniciar el uso prohibido o, si es el caso, tendrán que cesar en este uso.". "

En el mismo sentido se pronuncia la SAP Barcelona, Secc. 17ª, número 308/2021, de 8 de julio: *"A la vista de lo expuesto, debemos concluir que cuando la actora adquirió el local no existía en los Estatutos ninguna norma que prohibiera la actividad a que iba a ser destinado el local. En consecuencia, el acuerdo no le es oponible"*.

En consecuencia, si los estatutos no preveían esta limitación y un propietario quiere destinar su elemento privativo a alquiler turístico, ¿puede la Comunidad oponerse o instar alguna acción? La respuesta es negativa, aunque con salvedades.

Los propietarios y ocupantes no pueden hacer 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, ni tampoco aquellas actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyan o prohíban de forma expresa. Si, en ocasión del arrendamiento del inmueble con fines turísticos, se efectúan actividades molestas, insalubres, ilegales o no permitidas, o que afecten o pongan en riesgo el edificio, en virtud del artículo 553-40.2 CCCat., la presidencia de la comunidad, por iniciativa propia o a petición de $\frac{1}{4}$ parte de los propietarios, podrá requerir fehacientemente al propietario para que se abstenga de realizar dicha actividad molesta, contraria a la convivencia



normal, insalubre o prohibida. Si, a pesar del requerimiento, persiste en su actividad, la Junta de propietarios puede ejercer contra los propietarios y ocupantes del elemento privativo la acción para hacerla cesar, por medio de la presentación de la correspondiente demanda –a la que deberá acompañarse el requerimiento y el certificado del acuerdo de la Junta de propietarios– y la autoridad judicial deberá adoptar las medidas cautelares que convenientes, entre las cuales, el cese inmediato de la actividad.

La comunidad tendrá derecho a indemnización por los perjuicios que se le hayan causado y, si la actividad prohibida continúa, a instar judicialmente la privación del uso y disfrute del elemento privativo por un periodo que no puede exceder de dos años y, si procede, la extinción del contrato de arrendamiento o de cualquier otro que atribuya a los ocupantes un derecho sobre el elemento privativo.

Sin embargo, para que la acción prospere, será necesario acreditar dichas actividades molestas, insalubres, peligrosas o incívicas, ya que, como ha manifestado el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en sus Sentencias de Pleno números 33 y 37 de 19 de mayo de 2016, “... no se puede concluir que en abstracto la existencia de viviendas de uso turístico suponga una actividad contraria a la convivencia normal en la comunidad, sino que es necesario que el uso que se haga pueda tildarse de anómalo o antisocial, como consecuencia de una serie de conductas o actuaciones que merezcan la consideración de incívicas. Aunque este análisis deberá realizarse caso por caso.”.

En conclusión, en ausencia de una prohibición estatutaria específica, la comunidad no puede oponerse arbitrariamente a que un propietario destine su elemento privativo a alquiler turístico. A pesar de que se modifiquen los estatutos y se añada dicha limitación, esta no se aplicará a los propietarios que lo fueren con anterioridad y que votaran en contra de dicha modificación. Sin embargo, si se demuestra que dicha actividad resulta molesta o contraria a la convivencia normal, la comunidad puede actuar conforme al artículo 553-40 del CCCat., requiriendo al propietario u ocupantes que cesen en la actividad. Si persiste en la actividad molesta o prohibida, la comunidad podrá ejercitar acciones judiciales, aunque deberá acreditar fehacientemente las molestias o conductas



FERNANDEZADVOCATS

incívicas, ya que la mera existencia de un uso turístico no se considera *per se* contraria a la convivencia.

** El presente artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento ni compromiso de actualización.*

Para más información o asesoramiento, contacte con info@fernandezadvocats.es