

LIMITACION DEL USO DE APARTAMENTOS TURISTICOS

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal ha establecido un mecanismo de limitación del uso turístico por la Comunidad de propietarios

La Ley de Propiedad Horizontal ha sido modificada en algunos de sus preceptos por el Real Decreto-Ley 21/2018 de 14 de diciembre, y entró en vigor el 19 de diciembre de 2018.

El preámbulo del Real Decreto-Ley 21/2018 dice al respecto: "En materia de viviendas de uso turístico, también se recoge en el título II una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad, o establecer cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de esta actividad y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial."

Antes de esta reforma, se exigía UNANIMIDAD de la Junta de propietarios para limitar que las viviendas se destinaran a uso turístico, y se ha añadido un nuevo apartado al artículo 17 de la LPH, con el siguiente texto:

Artículo 17.12 LPH: "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."

¿Qué mayoría se exige ahora para la limitación del uso turístico por la Comunidad de Propietarios?

El nuevo contenido del artículo 17.12 de la LPH establece que el número de votos que se requiere para limitar el uso turístico de viviendas en la Comunidad será de **TRES QUINTOS (3/5) de propietarios** que representen a su vez **TRES QUINTOS (3/5) de las cuotas de participación**.

Por ejemplo: En una Comunidad de propietarios está formada por 50 vecinos, para la aprobación del acuerdo de limitación del uso turístico por la Comunidad se requerirá el voto favorable de los 3/5 de propietarios, es decir 30 propietarios al menos.

Además estos 30 propietarios han de sumar al menos 3/5 de las cuotas de participación de toda la Comunidad, es decir un 60%

Además este artículo 17.12 también establece que la Comunidad de propietarios **también podrá incrementar hasta un máximo de un 20% la participación en los gastos comunes** a los propietarios que destinen sus viviendas a uso turístico.

Igualmente, este acuerdo requerirá se aprobado por los 3/5 de propietarios que representen 3/5 partes de la totalidad de las cuotas de participación.

Estos acuerdos que adopte la comunidad "NO TIENE CARACTER RETROACTIVO", lo que significa que no podrá limitarse la actividad turística a las viviendas donde ya se venga desarrollando tal actividad; **solo se aplicará dicho acuerdo de limitación**, cuando así haya sido aprobado por esas mayorías, **a las viviendas que en el futuro** quieran destinarse a ello, igualmente tampoco se podrá aplicar con efectos retroactivos la **subida de la participación a los gastos comunes**.

Rafael Trujillo Marlasca y Rafael Trujillo Paz

Administradores de Fincas Colegiados

R.TRUJILLO Asesores S.L.P.®