

Apuntes sobre la Validez o nulidad del acuerdo de prohibición de destinar la vivienda a alquiler turístico.

Debemos partir de la consideración de que los alquileres turísticos constituyen un régimen que, en principio, no vulnera la esencia del régimen comunitario, pues se trata de unos arrendamientos por corto espacio de tiempo cuya concertación entra dentro del poder de disposición del derecho de propiedad, no existiendo base (en la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la de Propiedad Horizontal ni del Código Civil) para entender prohibida la posibilidad de arrendar una vivienda por un periodo corto o largo, sin perjuicio de las normas existentes sobre duración mínima en casos normales y la explotación como apartamentos turísticos de varios pisos de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal cuyos restantes departamentos son destinados a la estricta función de vivienda (morada habitual de personas físicas), no es por sí misma una actividad molesta a los efectos del artículo 7.2 Ley de Propiedad Horizontal interpretado a la luz de las normas vigentes. El uso como apartamento turístico de pisos vivienda no sólo no es contrario a las normas comunitarias, sino que expresamente se encuentra previsto en ellas, no pudiendo afirmarse que el único destino lícito de los departamentos privativos o fincas independientes sea el de servir de morada o habitación particular de personas físicas con carácter permanente.

A tales efectos, el art. 17.12 LPH dispone en su redacción vigente lo siguiente: "El acuerdo por el que se limite o condicione 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, 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".

De igual manera el art. 5-e) de la LAU, tras la reforma de la Ley 4/2013, de 4 de junio, prevé: "Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley (...): La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística".

Partiendo de esta normativa, al resolver la validez o nulidad del acuerdo de junta de propietarios consistente en "la inclusión en los estatutos de la prohibición de los alquileres turísticos vacacionales", hemos de indicar que el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal viene a referir cuáles son las mayorías necesarias para la aprobación de los distintos acuerdos, susceptibles de ser adoptados por los titulares de los pisos y locales integrados en la correspondiente comunidad de propietarios, constituida bajo el régimen de propiedad horizontal, de tal forma que la importancia o trascendencia de la decisión a adoptar en cada caso determina los distintos quórum exigibles para la aprobación de los correspondientes acuerdos sometidos a la junta de propietarios, que oscilan desde la unanimidad (apartado seis), hasta la mayoría simple de los propietarios asistentes a la junta, siempre que represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes (apartado 7), además la norma nos dice que demás el acta deberá expresar el autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido, el carácter de la Junta, ordinario o extraordinario, y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria, los cargos de los asistentes con indicación de sus cuotas de

participación, el orden del día de la reunión y, respecto de los acuerdos adoptados, los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos en caso de que ello fuere relevante para la validez del acuerdo (apartado 2 del reseñado artículo 19). Pero, la ausencia o error respecto de cualquiera de estos requisitos, es "subsanaible"; Subsanaición que deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanaicin (párrafo tercero y último del apartado 3 del artículo 19 de la L.P.H.).

De esta forma la limitación será, a nuestro juicio válida, siempre que contenga las premisas previstas en la LPH y siempre que la norma estatutaria se ajuste a la doctrina jurisprudencial tradicional, conforme a la cual las limitaciones al derecho de propiedad, para que sean válidas y eficaces, deben ser interpretadas de modo restrictivo, constar de manera expresa y aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad para tener eficacia frente a terceros y que sobre las limitaciones o prohibiciones referidas a la atención del uso de un inmueble y su eficacia; 1) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad. 2) También es doctrina de esta ...que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca (...) 3) La interpretación de las limitaciones, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad.

Salvo mejor opinión