IMPEDIX QUE EL TEU VEÍ/VEÏNA PERGA EL ~~NOM~~

ARA UNA JUNTA DE PROPIETARIS TÉ MÉS FERRAMENTES PERQUÈ UN **HABITATGE** NO ES CONVERTISCA EN APARTAMENT TURÍSTIC

INFORMA'T A FAAVV.ES



FEDERACIÓ D'ASSOCIACIONS VEÏNALS DE VALÈNCIA

el rogle

Informe jurídic
Impedix que el teu veí perda el nom

Setembre, 2025

A València, el problema amb els habitatges d'ús turístic s'ha estès a la major part dels barris de la ciutat, generant una forta conflictivitat social i jurisdiccional. Per tal de fer-hi front, la **Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de València (FAAVV)** li ha demanat al Rogle l'elaboració d'aquest manual. L'objectiu és proporcionar eines i estratègies jurídiques perquè les Comunitats de Propietaris puguen defensar-se d'aquesta mena de situacions. Tot plegat, s'emmarca en la campanya **"IMPEDIX QUE EL TEU VEÍ PERDA EL NOM"**.

1. INTRODUCCIÓ. LA TURISTIFICACIÓ, UN CONFLICTE TERRITORIAL 1

2. UNA DISPUTA JURÍDICA 2

2.1. Normes d'interpretació. Què és una VUT? 2
2.2. La Llei de Propietat Horitzontal (LPH) 3
2.3. Els estatuts comunitaris 4
2.4. Normativa urbanística 4
2.5. Conflicte jurídic. La situació jurisprudencial avui 5

3. LA LLEI 1/2025. NOVES CAPACITATS DE LES COMUNITATS DE PROPIETARIS A LA LLEI DE PROPIETAT HORITZONTAL 6

4. L'ESCENARI ACTUAL PER A LES COMUNITATS DE PROPIETARIS DAVANT CONFLICTES PER VIVENDES D'ÚS TURÍSTIC 7

5. EL PAPER DELS AJUNTAMENTS I LA GVA ALS CONFLICTES PER LA TURISTIFICACIÓ 8

6. CONSELLS I ESTRATÈGIES D'ACTUACIÓ 9

1. Introducció. La turistificació, un conflicte territorial

Els últims anys, el notori i desmesurat agument de l'activitat turística ha comportat una sèrie de problemes relacionats a moltes localitats. També, i de manera molt acusada, a la ciutat de València. Tant pel el que fa al teixit macroeconòmic generant una ultraespecialització cap un sector amb alts índexs de treball precari, com pel que fa a l'estructura social i convivencial a la ciutat.

És als barris on aquesta crisi es territorialitza i es fa més visible. La pèrdua de comerç de proximitat per la substitució que pateix, per una estructura comercial enfocada als visitants, és un dels principals problemes que es pateixen. També la pèrdua del mateix teixit veïnal, per l'expulsió i substitució de veïnes, principalment inquilines, per vivendes d'ús turístic. En fi, una degradació i substitució de la identitat dels diferents barris de la ciutat, que a poc a poc s'enfoquen en l'acollida de visitants enlloc de romandre com espais de vida, convivència i activitat econòmica localitzda.

Les problemàtiques es podrien sintetitzar en tres eixos:

- La **gentrificació per turistificació** dels barris. La implantació de l'**activitat turística** comporta un procés de gentrificació singular. Si la gentrificació tradicional significava l'expulsió i substitució del veïnat per noves classes d'habitants amb més recursos, la gentrificació per turistificació suposa també l'expulsió, però la substitució és per visitants. Aquest procés també comporta una important substitució del **teixit comercial tradicional** per un de nou, adreçat al visitant, a més del canvi progressiu de l'ús de l'espai públic.
- **Conflictes residencials** derivats de la implantació d'habitatge turístic. A partir de la revisió de diversos estudis realitzats sobre les situacions conflictives que apareixen en comunitats de propietaris on ja s'han implantat **habitatges d'ús turístic (VUT)**, les problemàtiques que més comunament apareixen i que més perjudici generen per als veïns i les veïnes són:
- Els **alts nivells de soroll**.
- L'**increment de les despeses de neteja i manteniment**.
- La **pèrdua de sensació de seguretat a l'edifici**.

A més, es detecta una forta conflictivitat entre les mercantils i les comunitats per actuacions unilaterals d'usurpació d'espais comuns i l'execució d'obres sense el consentiment de la comunitat.

L'afecció al preu de l'habitatge es veu afectat per dues causes:

1. **La reducció de l'oferta al mercat d'habitatge, principalment de lloguer**, a causa de la substitució pel mercat d'habitatge turístic. Això succeeix tant per la implantació d'VUTs regulars (on es compleixen els requisits normatius) com per la proliferació d'VUTs no regulars o amagats en fórmules que intenten eludir la normativa. Exemples d'això són els habitatges per a lloguer de curt termini, però per damunt dels dies màxims per a considerar-se VUT, o els VUTs que funcionen sense llicència.
2. **Les pròpies dinàmiques especulatives del mercat d'habitatge**, que impulsen, per la perspectiva de guany, els preus a l'alça.

A València, aquest fenomen ja s'ha estès a la major part dels barris de la ciutat, generant una forta conflictivitat social i jurisdiccional. Per tal de fer-hi front, la **Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de València (FAAVV)** ha decidit elaborar aquest manual. L'objectiu és proporcionar eines i estratègies jurídiques perquè les Comunitats de Propietaris puguen defensar-se d'aquesta mena de situacions. Tot plegat, s'emmarca en la campanya **"IMPEDIX QUE EL TEU VEÍ PERDA EL NOM"**.

2. Una disputa jurídica

La conflictivitat social sempre du de la mà una forta conflictivitat jurídica. Tant als òrgans jurisdiccionals, on es discuteix la interpretació i aplicació de la normativa, com als òrgans legislatius. Tot açò ha passat al marc dels conflictes provocats pels processos de turistificació. Cal conèixer la normativa que ens confereix drets i aquella que ens permetrà interpretar la primera per tal d'estar en disposició de defensar els nostres drets.

2.1. Normes d'interpretació. Què és una VUT?

Ens referim a **normes d'interpretació** aquelles que, tot i que no confereixen drets o accions concretes a les Comunitats de Propietaris en els conflictes amb la implantació d'habitatges turístics, sí que seran necessàries per a poder interpretar correctament les que ho facen. Si bé, en realitat caldria tindre'n moltes en compte, ens centrarem en les dues que considerem més importants a l'hora d'entendre què són els habitatges d'ús turístic (VUT), principal objecte de conflicte avui: la **Llei d'Arrendaments Urbans (LAU)** i la **Llei de Turisme, Oci i Hospitalitat de la Comunitat Valenciana (LTOH)**.

La LAU regula les relacions Jurídico contractuals entre arrendadors i llogaters. Encara que en general faça referència a les relacions amb els llogaters residents habituals, també estableix la regulació dels lloguers de curta durada. I, un element clau, en l'article 5 s'exclou de la seua aplicació el que es coneix com a VUT. Per fer-ho, ens atorga una primera definició d'aquests:

> e) 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.

Mentrestant, a la Llei de Turisme, Oci i Hospitalitat (LTOH) s'estableix la normativa que pretén regir l'activitat turística al País Valencià. Entre altres coses relacionades amb la pràctica d'aquesta i les diferents modalitats d'allotjament per a visitants s'hi troba la definició d'**habitatge d'ús turístic (VUT)**, que podem trobar a l'article 65,

> 1. Son viviendas de uso turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente que así se determine reglamentariamente, así como, en su caso, los títulos habilitantes municipales exigibles para dicho uso o actividad.
>
> Las viviendas de uso turístico se ceden al completo, no permitiéndose la cesión por habitaciones.
>
> Además, de conformidad con la legislación catastral, y a los efectos de la identificación física y localización de los inmuebles en los que se desarrolla la actividad de alojamiento turístico, será preceptivo hacer constar, tanto en las declaraciones responsables que se realicen como en los contratos de cesión de las viviendas, la referencia catastral única e individualizada del inmueble.
>
> El contenido mínimo del informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico o documento equivalente se establecerá reglamentariamente.
>
> 2. En todo caso, se presumirá que existen fines turísticos, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble, aplicándose por tanto la normativa sectorial turística:
>
> a) Cuando sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas de uso turístico.

b) Cuando sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares para este fin se presten o no servicios propios de la industria hotelera.

c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística o promoción, incluido Internet, u otros sistemas de nuevas tecnologías".

3. De conformidad con el concepto de vivienda de uso turístico, no podrá considerarse como tales:

a) Las viviendas que sean arrendadas por un tiempo igual o superior a 11 días computados de forma continuada a un mismo arrendatario.

b) El arrendamiento turístico de habitaciones, que queda expresamente prohibido.

c) El alquiler de habitaciones de uso turístico en barcos, caravanas o similares, con excepción del marco regulatorio de los campings.

4. La inscripción de las viviendas de uso turístico en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana tendrá una validez de 5 años, con las excepciones expresamente reguladas en la presente Ley y en su decreto de desarrollo.

5. Reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos de diseño, calidad, seguridad, accesibilidad, y equipamiento aplicables a este tipo de viviendas.

De la definició normativa es pot extraure que els habitatges d'ús turístic (**VUT**) no es poden equiparar ni als immobles residencials ni als d'ús hoteler. Els primers serien una espècie del genèric **"allotjament turístic"**, que englobaria hotels, pensions o hostals. Així, la singularitat d'un VUT és la d'un habitatge adreçat, de manera habitual i en condicions d'immediatesa, a l'oci i al turisme.

A més, es poden observar en roig les últimes modificacions realitzades pel Govern Valencià amb el **Decret-Llei 9/2024**. En aquest, s'ha establit una limitació important per a diferenciar els VUTs dels arrendaments temporals amb l'establiment d'un **màxim temporal de deu dies per arrendatari** (turista) de manera continuada. Aquest incís pot facilitar que moltes activitats s'entenguen com a arrendament temporal, cosa que impossibilitaria les capacitats de les Comunitats de Propietaris d'actuar contra els VUTs.

També hem de fer esment del recent **Reial Decret 1312/2024**, de 23 de desembre, pel qual es regula el procediment de Registre Únic d'Arrendaments i es crea la Finestreta Única Digital d'Arrendaments per a la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada. Per la mateixa norma s'obliga, a totes les vivendes d'ús turístic i vacacional a l'Estat, a la seua identificació mitjançant un **codi d'identificació (numèric) únic** per a cada immoble o unitat que es vulga arrendar de manera separada.

Aquest codi serà imprescindible per tal que es puga oferir a plataformes de curta durada. S'obliga a les plataformes, com Airbnb o Booking, a garantir que els arrendadors – de vivenda turística – complisquen amb aquest requisit. El RD persegueix la millora de la transparència i el control de la legalitat.

2.2. La Llei de Propietat Horitzontal (LPH)

Els edificis residencials són espais que acullen diferents usos i interessos. L'ús residencial, el dret de propietat, interessos econòmics o comunitaris són alguns d'ells. La coherència, i a vegades el conflicte, entre l'interés comú i el particular, comporta una innombrable sèrie de situacions a tindre en compte. Això cristal·litza, per al cas en què la propietat de l'edifici no siga col·lectiva, en la figura de la comunitat de propietaris que es regula mitjançant la Llei 49/1960 de Divisió Horitzontal (LPH). En aquesta es regulen els elements constitutius i orgànics, és a dir, de funcionament, de les comunitats i el règim jurídic de copropietat dels elements comuns.

La llei, que és de 1960, regula el funcionament genèric de la comunitat. Estableix que és un òrgan integrat únicament pels propietaris dels diferents immobles resultants de l'acte de divisió de l'edifici: la Junta de

propietaris. Configura un sistema de majories que regula la manera de prendre acords en aquelles qüestions que afecten els interessos comuns. En general, i simplificant molt, les decisions que versen sobre qüestions modificatives de les normes internes consensuades o altres disposicions voluntàries dels diferents propietaris, requereixen d'unanimitat. En canvi, quan l'interés general, dictat pel legislador, entra en joc, el sistema de majories es redueix. Es busca, així, facilitar la consecució d'acords que seguisquen aquest interés, i s'elimina la necessitat d'una votació unànime.

Al llarg dels anys, per adaptar-se a la realitat social, s'han anat integrant diferents aspectes que requereixen majories menys estrictes. Per exemple per a les modificacions o obres destinades a l'accessibilitat de l'edifici; les d'eficiència energètica per fomentar la transició ecològica dins de les finques residencials. I, avui, les relacionades amb els pisos turístics per a fer front als problemes que la turistificació de les ciutats estan causant. La gentrificació, l'expulsió de veïns, molèsties, conflictes, desgast prematur dels edificis, són algunes de les conseqüències que la ràpida i massiva substitució de l'ús residencial per altres de turístics està causant.

Així la LPH s'ha modificat diferents voltes als darrers anys amb la intenció d'adaptar-la als conflictes generats per la problemàtica. De la possibilitat de prohibir les VUTs, introduïda a 2019, per tres cinquenes parts; a la necessitat d'un consentiment exprés per part de la Comunitat de Propietaris per a dur a terme aquesta activitat al 2025. Tot amb una forta discussió jurídica.

2.3. Els estatuts comunitaris

Mentre que la **Llei de Propietat Horitzontal (LPH)** regula les consideracions orgànic-formals, és a dir, la manera en què les comunitats s'autogestionen, la seua constitució orgànic-material es contempla als **estatuts**. Ens referim a les normes concretes d'ús i convivència de rellevància jurídica que s'han donat els mateixos comuners. Aquest document és el que recull les normes particulars de cada comunitat horitzontal. En aquests s'estableixen els usos concrets de les zones comunes i es regulen els usos no permesos dins de la comunitat. Per a modificar-los, sempre que no hi haja una excepció com explicàvem abans, es necessita la **unanimitat** dels propietaris, per la qual cosa en cas de conflicte d'interessos és molt difícil que es puga fer.

2.4. Normativa urbanística

Per últim, hem de tindre en compte les normes urbanístiques que ens afecten. A banda de les consideracions generals, establertes en la Llei 1/2021 d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP).

La ciutat de **València** es regula pel **Pla General d'Ordenació Urbana de 1992 (PGOU)**. El mateix classifica la ciutat en diferents tipologies de zones residencials (històrica, eixample, edificació oberta…) o de zones terciàries.

A la normativa es desenvolupen les diferents **subzones residencials**, per exemple els àmbits de casc històric, les zones d'eixample o de edificació oberta on, pel moment la normativa és idèntica per a totes i s'ha de tindre els següent:

1- una moratòria aprovada pel Govern Municipal el 2024 per la qual es deixen d'atorgar llicències de canvi d'ús i obra per a habitatge turístic en zones residencials de la ciutat. S'exceptuen d'ella els edificis complets (terciaris-hotelers), les llicències sol·licitades, i autoritzables, abans del 30 de l'any d'aprovació, i aquells VUT situats en planta baixa o primera planta amb accés independent des de la via pública.

2- el PGOU estableix que només es permet l'ús hoteler i turístic en les plantes inferiors a qualsevol residència. És adir, no poden coincidir en planta amb un habitatge. Per als baixos comercials es compatibilitza amb altres usos no residencials amb els quals sí que podrà compartir planta.

Mentrestant, a les **zones terciàries** és diferent, ja que no hi haurà cap limitació per a edificis sencers destinats a l'activitat d'allotjament turístic, ni per a zones que el PGOU entén com adreçades a activitat turística.

2.5. Conflicte jurídic. La situació jurisprudencial avui

2.5.1. Les VUTs són activitat econòmica

Des del primer moment en què es va començar a regular per a facilitar que les Comunitats de Propietaris posaren límits a l'activitat turística en les seues comunitats, es va generar una forta controvèrsia jurídica. La primera d'elles va sorgir d'una actuació prèvia a les diferents reformes de la **Llei de Propietat Horitzontal (LPH)**. Algunes comunitats van entendre que si els seus estatuts establien una prohibició clara de les activitats econòmiques d'allotjament turístic, aquesta prohibició també afectaria les **vivendes d'ús turístic (VUT)**.

Això va provocar una forta conflictivitat jurisdiccional. Les mercantils afectades argumentaven que si les prohibicions no esmentaven explícitament els VUT, no podrien aplicar-se-les a aquestes. Afortunadament per a les comunitats, el **Tribunal Suprem** va interpretar la llei al seu favor.

La **Sentència del Tribunal Suprem (STS) 16434/2023** del 27 de novembre va declarar que els apartaments d'ús turístic no formen part de l'àmbit dels arrendaments urbans i s'engloben dins de la categoria d'**Activitats Econòmiques**. Aquesta consideració és important per diversos motius. Entre ells, que la prohibició de les activitats econòmiques turístiques comportaria una prohibició expressa dels apartaments turístics, però no al revés. Això és així perquè el més gran (activitat econòmica turística) inclou el més petit (apartament turístic), però no al contrari.

És a dir, la prohibició recollida a l'**article 17.12** que permet una relaxació de les majories per a la "limitació o condició" dels apartaments turístics no es podria aplicar a altres activitats turístiques. En aquest cas, la normativa regula el menys (VUT) i exclou el més (activitats turístiques en general). Per aquest motiu, si es vol limitar l'obertura d'un hotel o pensió, s'hauria de fer per **unanimitat**, ja que es requereix una modificació estatutària. En canvi, amb l'article 17.12, n'hi hauria prou amb **tres cinquenes parts** per a limitar els VUT. Ara bé, cal estar molt atents als intents de frau de llei, ja que l'activitat hotelera o d'hostal requereix característiques específiques (atenció al públic contínua, serveis d'hostaleria, etc.). Si no es compliren i fos un apartament turístic "encobert", es podria exigir posteriorment el cessament de l'activitat.

2.5.2. La possibilitat de prohibir

Bona part de la conflictivitat jurisdiccional es va centrar en la interpretació de la redacció de l'article 17.12 **original**. En un primer moment, abans que es modificara, s'establia que l'acord pel qual "es limite o condicione l'exercici" de l'activitat turística es podia prendre per **tres cinquenes parts**.

Això es va interpretar ràpidament per part de les mercantils interessades en el seu propi benefici. Argumentaven que si l'article establia la "limitació o condició", estava eliminant explícitament la possibilitat de prohibir. Si bé era una interpretació possible, la veritat és que anava en contra de la major part de la doctrina, de la jurisprudència del **Tribunal Suprem** (que en casos diferents havia observat que la limitació integra la prohibició) i, fins i tot, del mateix significat de la paraula "limitar".

Així, el Tribunal Suprem, l'octubre de 2024, va resoldre aquesta controvèrsia a favor, de nou, de les Comunitats de Propietaris. L'article 17.12 de la **Llei de Propietat Horitzontal (LPH)** els atorgava la potestat de prohibir els habitatges turístics. A més, el legislador, en la darrera modificació de la norma, va aprofitar per a acabar d'aclarir-ho, afegint específicament la possibilitat de la **"prohibició"**.

2.5.3. La retroactivitat de les prohibicions

Una qüestió molt important és que l'article **17.12 de la Llei de Propietat Horitzontal (LPH)** especifica que "aquests acords no tindran efectes retroactius". Aquest punt, que encara no ha sigut resolt pel Tribunal Suprem, genera una gran disputa jurídica. Hi ha qui l'interpreta a favor de les Comunitats de Propietaris, i qui ho fa a favor de les mercantils d'explotació turística.

Fins avui, hi ha diferents maneres d'entendre la retroactivitat, és a dir, a partir de quin moment es podria aplicar la modificació dels estatuts que prohibeix l'activitat d'habitatge turístic en una comunitat. Cadascun dels criteris té més o menys suport de la jurisdicció menor (la dictada per les Audiències Provincials). A continuació, exposem els diferents criteris que s'han defensat, ordenats de menys a més favorables per a les Comunitats de Propietaris:

- **El criteri de la voluntat de l'interessat:** D'una forma molt minoritària, s'està defensant que la simple mostra d'un interés o voluntat per iniciar una activitat d'aquest tipus seria suficient perquè una possible modificació estatutària no se li poguera aplicar. La data concreta seria el moment en què es provara que s'ha transmés aquesta voluntat.
- **Moment de la iniciació de tràmits administratius:** Una altra postura defensada per les mercantils és entendre que el moment d'iniciació de tràmits administratius tendents a aconseguir un canvi d'ús seria el moment a tindre en compte a l'efecte de la irretroactivitat. Algunes Audiències Provincials acullen aquesta interpretació.
- **Inici de l'activitat efectiva:** Fins ara, la postura majoritària, i la que entenem més concorde al nostre sistema jurídic, seria aquella que entén que és l'inici d'activitat el moment a tindre en compte a l'efecte de l'institut de la retroactivitat. Aquesta interpretació pot llegir-se des de dos punts de vista que també s'estan disputant:
- **El moment de sol·licitud de la llicència d'inici d'activitat.** Considerem que no tindria molt de sentit ja que la llicència d'inici d'activitat pot caducar, de fet, als tres mesos si no s'ha fet efectiva.
- **El moment de l'inici de l'activitat efectiva.** És a dir, per a quan comencen a entrar hostes en l'habitatge, una vegada tots els seus requisits legals estiguen correctament complimentats.
- **No aplicació a contractes ja realitzats:** Existeix jurisprudència, també minoritària, que defensa que la no retroactivitat implicaria que aquests acords no s'aplicaren als contractes ja realitzats, no als futurs. És a dir, que únicament es deixaria d'aplicar per a aquells hostes que ja hagueren signat el contracte d'estada. A partir de la finalització d'aquests, l'operadora hauria de cessar l'activitat.

3. La Llei 1/2025. Noves capacitats de les Comunitats de Propietaris a la Llei de Propietat Horitzontal

La Llei Orgànica 1/2025, de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del Servei Públic de Justícia, és una norma amb prou i diferents objectius. Pel que ens pertoca, s'ha aprofitat la llei per poder introduir alguns canvis normatius que atorgarien noves capacitats a les Comunitats de Propietaris.

En primer lloc, i com ja s'ha comentat al punt 2.2 d'aquest document, s'ha matisat l'articulat que ja permetia la prohibició de vivenda turística, i ara s'expressa de manera més clara aquesta possibilitat. La norma ara parla directament de prohibició i ja no només de limitació i condició.

En segon, i és la modificació més rellevant, a partir de l'entrada en vigor de les modificacions, és a dir, del 3 d'abril de 2025 s'imposa l'obligació de recavar el consentiment exprés de la Comunitat de Propietaris, reflectida en una majora de tres cinquenes parts, per a tots aquells propietaris que desitgen iniciar una activitat de vivenda d'ús turístic. A tal efecte, s'inclou un nou apartat a l'article sèptim de la llei:

3. *El propietario de cada vivienda que quiera realizar 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, ***deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios****, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.*

   El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.

Per últim s'inclou una disposició addicional que estableix que aquest nou apartat aplicarà per a aquelles persones propietàries que no estiguen exercint l'activitat d'habitatge turística abans de l'entrada en vigor d'ell. Això, de manera indirecta, podria ajudar a interpretar de la mateixa manera, és a dir, de forma favorable per a les Comunitats de Propietaris, l'institut de la retroactivitat que parlàvem abans.

4. L'escenari actual per a les Comunitats de propietaris davant conflictes per Vivendes d'Ús Turístic

En fi, una vegada recorregut l'escenari jurídic actual, podem aterrar d'una manera senzilla quins són els drets que les **Comunitats de Propietaris** tenen a la seua disposició per a enfrontar possibles conflictes amb habitatges turístics.

- Dret a **prohibir, limitar o condicionar les vivenda d'ús turístic** a la finca. Com hem vist, les **Comunitats de Propietaris** tenen aquest dret. La possibilitat existeix des de 2019 i, hui, ja no pot haver-hi cap dubte que és una capacitat de les **Juntes de Propietaris**. Per fer-ho, han d'aprovar una reforma estatutària, o la creació dels estatuts si no en tenen cap, amb una majoria de **tres cinquenes parts amb doble majoria**: de propietaris i de quotes de participació.
- Dret a **prohibir l'activitat econòmica d'allotjament turístic** al complet. Això també és una potestat de les comunitats. Ara bé, per a dur-ho a terme caldria la **unanimitat de tots els propietaris**. A més, l'acord hauria de recollir, de manera expressa o almenys de manera més àmplia i clara, les activitats prohibides.
- Dret a **inscriure els acords de prohibició al registre de la propietat**. Perquè els acords siguen efectius de cara a tercers, per exemple, davant de nous propietaris o compradors, cal elevar-los a públic (mitjançant notari) i **inscriure'ls al Registre de la Propietat**. Si no, un acord de prohibició no afectaria un nou propietari que haguera comprat l'habitatge en un moment posterior a l'acord de prohibició.
- Dret a **rebutjar la implantació de vivenda turística**. Des d'abril de 2025, aquells que desitgen començar una activitat d'habitatge turístic hauran de sol·licitar consentiment exprés a la **Junta de Propietaris de la finca**. Per a l'obtenció del permís es requereix l'acceptació d'almenys tres cinquenes parts dels propietaris i de les quotes de participació.
- Dret a fer **cessar una activitat que vaja en contra dels Estatuts**. Si malgrat les prohibicions aprovades en Junta alguna persona propietària comença a exercir una activitat contrària a elles, el **President de la Comunitat**, per la seua voluntat o a requeriment de qualsevol dels propietaris, podrà entaular una **acció de cessació** contra la mateixa. En cas que la conducta antiestatutària persistisca podran demandar jurisdiccionalment i sol·licitar la seua paralització.

- Dret a **recuperar la possessió** comunitària despullada. En algunes ocasions, les mercantils d'habitatge turístic duen a terme obres sobre elements comunitaris sense el consentiment de la Junta (baixants, apropiacions de terrasses, desmuntatge de superfícies...). Les comunitats poden exercir una **acció de cessació**, de manera urgent i directament davant els jutjats, contra aquestes actituds.

5. El paper dels Ajuntaments i la GVA als conflictes per la turistificació

Com hem explicat, la matèria administrativa i urbanística és també molt rellevant a l'hora de controlar els habitatges turístics i es pot convertir en una eina de protecció contra la implantació d'aquesta tipologia d'activitat econòmica. L'**urbanisme és competència municipal** i, de fet, és l'única competència que els Ajuntaments tenen en relació amb els habitatges d'ús turístic.

Justament per això, per ser competent en matèria urbanística i no en altres, l'Ajuntament mai podrà resoldre conflictes veïnals privats. Aquests es consideren de **matèria civil**, que són els que es generen en les relacions entre particulars als seus negocis i conductes jurídiques privades. Aquests assumptes s'hauran de resoldre pels canals jurisdiccionals competents.

Per resumir, la **matèria administrativa-urbanística** és aquella que canalitza les relacions jurídiques entre els habitants i l'administració. Mentre, la **civil** tracta de la interpretació, aplicació i regulació del trànsit jurídic entre particulars. Les administracions, per tant, només revisaran, sancionaran i inspeccionaran aquells fets que entren dins del camp d'actuació de l'administració pública. Un exemple clar seria un contracte de préstec entre dos particulars. Es tractaria d'un acord entre les parts i l'Administració només intervindria pel que respecta a la part tributària. En canvi, si altres aspectes del mateix negoci jurídic fossen contraris a la normativa, com que els interessos establerts incompleixen la llei de repressió de la usura, s'haurien de dirimir als jutjats civils.

Això és molt rellevant per al cas que ens ocupa, ja que moltes vegades es generen moltes frustracions amb l'administració quan concedeix una llicència de canvi d'ús i obra a una entitat que està actuant sense permís de la Comunitat de Propietaris. Si bé és cert que els llindars entre ambdues matèries no sempre són fàcils de detectar i pot generar controvèrsies, en principi l'Ajuntament només haurà d'intervindre quan siguen matèries que li pertoquen. És a dir, quan es tracte de l'aplicació de normes de regulació de les activitats que es volen implantar.

Per exemple, la **Llei de Propietat Horitzontal (LPH)**, que és una norma de naturalesa civil, exigeix el consentiment de la Comunitat de Propietaris per a poder exercir l'activitat d'habitatge turístic. Per tant, no és una norma que canalitze les relacions amb l'administració, i per això, aquesta no entrarà a observar si es compleix o no. Però, la **normativa sectorial** al País Valencià, el Decret-Llei 9/2024, on es regulen els habitatges d'ús turístic, estableix l'obligació de registre per a exercir aquesta activitat i, a més, imposa que per a dur a terme el registre cal un certificat emés per la Comunitat de Propietaris on s'especifique que no hi ha una prohibició de la mateixa.

A més, cal tindre en compte que l'administració és **multinivell**. Davant situacions de conflicte per la instal·lació d'habitatges turístics, haurem d'estar atents a dos nivells: un primer, de caire **urbanístic**, que assumeix l'Ajuntament; i un altre, relacionat amb l'**activitat econòmica** en si mateixa, que serà competència de la Generalitat Valenciana (GVA).

Els principals aspectes que gestionarà **l'Ajuntament** en són dos:

- **Llicències d'obra**: L'Administració revisarà que les obres i les activitats s'adeqüen a la normativa urbanística vigent.

- **Informe de compatibilitat urbanística**: Davant una sol·licitud de canvi d'ús, per exemple per a passar de residencial a hoteler, l'Ajuntament ha d'informar sobre la compatibilitat, o no, en termes d'ordenació urbanística.

Per la seua banda, la **GVA** gestionarà:

- La **inscripció al Registre de Turisme de la CV i la llicència d'inici** d'activitat: Comprovarà que l'habitatge compleix amb els requisits mínims per poder tramitar la inscripció al Registre, l'obtenció de número de registre, i atorgar validesa a la Declaració Responsable d'inici d'activitat. Per fer la inscripció cal:
  - Referència cadastral única i individualitzada de l'immoble en qüestió.
  - Informe municipal de compatibilitat urbanística favorable
  - Acreditació de disposar de l'ús de l'habitatge
  - Compliment dels requisits arquitectònics
  - Assegurança
  - Certificació registral de no prohibició de l'activitat als estatuts de la Comunitat de Propietaris
  - El **control i manteniment de la legalitat durant el transcurs de l'activitat:** Serà la GVA l'encarregada de declarar la caducitat de la llicència per falta d'ús o el transcurs dels cinc anys de vigència. Qui atenga a possibles incompliments amb la pràctica de l'activitat, per exemple durades superiors a 10 dies, d'entre altres.

A més, les Administracions Públiques posseeix l'instrument de la inspecció administrativa, així com les competències de policia, en el sentit que és qui ha de vigilar el compliment de la legalitat dins dels seus marcs competencials. Per tot l'explicat, l'Ajuntament no resoldrà un conflicte al voltant de la possessió d'una superfície o un espai de la finca, però sí que podrà **sancionar o suspendre obres** que no complisquen amb els requeriments tècnics o situacions on no es done la compatibilitat urbanística.

6. Consells i estratègies d'actuació

Abans que res

Moltes **Comunitats de Propietaris** no actuen fins que no tenen el problema damunt. A més, amb la nova modificació de la Llei de Propietat Horitzontal (LPH), algunes han pensat que ja no cal cap mena d'actuació, ja que estan protegides. Nosaltres recomanem tot el contrari: **regular abans que es produïsca qualsevol conflicte**. De fet, si es fa quan la convivència és bona i tots els veïns volen el millor per a la seua finca, serà fàcil arribar a acords més amplis que s'aproven per unanimitat, com per exemple la prohibició de l'allotjament turístic i de curta estada.

A més, aprovar i dur al registre la prohibició d'habitatges d'ús turístic (VUT) pot ser útil per diversos motius. Principalment, evitarem problemes si es donen nous canvis normatius, impedirem la inscripció al registre turístic i la possibilitat d'obtindre llicència d'inici d'activitat, i alleugerirem la possibilitat de conflictes futurs.

Una empresa o un particular ha comprat, o vol comprar, un immoble i sembla que vol convertir una vivenda en un pis turístic

Haurem de convocar una **Junta de Propietaris Extraordinària** el més aviat possible on siguen convocats, també, els nous propietaris. Si prohibim l'activitat abans que es demane el canvi d'ús i, sobretot, l'inici d'activitat, ens assegurarem més possibilitats que la nostra prohibició siga efectiva.

Han començat l'activitat en una vivenda

Si l'activitat iniciada compta amb llicència d'activitat i està inscrita al registre, podrem prohibir igualment la implantació d'VUT a la nostra finca, però no s'ho podrem aplicar específicament als immobles on ja estiga en marxa l'activitat. Ara bé, les llicències tenen una vigència de cinc anys i probablement no podran renovar-la si consta una prohibició expressa abans de la renovació. A més, la prohibició sí que aplicaria per a altres VUT.

Si, en canvi, l'activitat ha començat sense els requisits establerts per a l'obtenció del Registre, caldrà que la **denunciem ràpidament a la Generalitat Valenciana (GVA)**, a la Conselleria específica, perquè sancionen i clausuren l'activitat. A més, també hauríem de cridar a la policia local perquè l'Ajuntament puga actuar en cas que hi haja una incompatibilitat urbanística. Per últim, i abans que l'infractor puga arreglar la situació, seria molt convenient convocar una Junta Extraordinària per a prohibir aquestes activitats.

A LA MEUA FINCA HI HA HUT però no exhibeixen cap identificació a la porta o en lloc visible. Puc denunciar-ho?

Sí, però només si no ho tenen ni a la porta ni dins de l'establiment, a la recepció.

L'article 55 de la Llei 15/2018, de Turisme, Oci i Hospitalitat, obliga a l'exhibició dels distintius que identifiquen l'establiment. En concret, estableix que caldrà identificar el "tipus d'establiment, de la seua modalitat, grup i categoria, en lloc visible i en els termes reglamentàriament establerts".

Malauradament, l'article 7 de la norma de desenvolupament estableix que l'exhibició es realitzarà de forma visible a l'entrada de l'establiment, "bé a l'interior o a l'exterior de les mateixes". Aquesta exhibició a l'interior de l'establiment podria ser contradictòria amb els deures de transparència, però a hores d'ara és el que marca la norma.

A banda, i en principi, l'obligació de l'article 59 s'hauria d'estendre, també, al codi únic de registre estatal. Però és cert que hi podria haver discussió perquè el reglament de desenvolupament no l'arreplega explícitament.

A la meua Comunitat de Propietaris volem prohibir aquesta activitat o altres. Com ho fem.

El primer que caldrà fer és **convocar una Junta Extraordinària** on l'ordre del dia deixe clar que es parlarà de la possible prohibició, ja siga d'habitatges d'ús turístic o d'activitat hotelera. La junta la pot convocar el president de la Comunitat o per petició d'una quarta part dels propietaris i, encara que en ser extraordinària no hi ha un termini mínim, s'ha de notificar a tots els propietaris.

A la Junta degudament convocada, es discutirà i s'arribarà a un acord. Recordeu que per a prohibir l'habitatge turístic es requereixen **tres cinquenes parts dels propietaris i de les quotes**. Per a fer prohibicions d'activitat turística en general, caldrà la **unanimitat** i, a més, especificar el millor possible el que es pretén prohibir. No val fer enunciacions genèriques.

És important tindre en compte que una Junta, si no arriba a quòrum suficient en primera convocatòria (la meitat dels propietaris), haurà de convocar-se en segona, normalment mitja hora després de la primera.

A més, els membres absents podran, en el termini d'un mes des de l'enviament de l'acta, votar en contra de qualsevol dels acords.

Una vegada fet això, perquè l'acord tinga efectes a tercers (és a dir, per a aquells que no eren propietaris en el moment de l'acord), caldrà **inscriure'l als estatuts de la finca**, al Registre de la Propietat. Per a fer-ho, caldrà anar abans al notari. Aquests dos tràmits no solen costar més de mil euros, encara que de vegades demanen provisions de fons desorbitades que, en principi, s'acaben per tornar.

Cal tindre en compte que no fer algun dels tràmits de manera precisa podria significar, després, la nul·litat de la prohibició. Una mala redacció, l'ús d'un terme imprecís, algun desajust a l'hora de la convocatòria o les notificacions... qualsevol detall pot deixar sense efecte els acords presos i, per tant, fer decaure la prohibició. És important assegurar-se de la bona pràctica amb l'administrador o amb un advocat especialitzat.

Una empresa que ha comprat un immoble vol fer vivenda turística i fa obres i forats a la finca sense cap permís

Aquesta situació, encara que parega increïble, és prou habitual. Algunes empreses pensen que realitzar les coses de manera autoritària i unilateral els farà aconseguir el que volen. Per sort, existeixen mecanismes jurisdiccionals per evitar-ho.

En primer lloc, caldrà requerir a la persona usurpadora perquè ature la seua actitud. Si no ho fa, podrem plantejar tant demandes **interdictals**, on es discuteix la possessió ja siga per aturar l'obra o per restaurar els elements danyats, com **ordinàries**, on discutirem tot. Cal tindre en compte que, per a les primeres, els terminis són molt curts, ja que si no es presenten el dia que enceten l'obra o pocs dies després, no tindrà sentit paralitzar-les. Per això, és imprescindible avançar-se a la situació i posar-se en contacte amb algun despatx d'advocats que puga fer-se càrrec de la qüestió amb marge d'actuació.

Alguns recursos i fonts per a consultar

- ✓ Sobre el nou Decret de Vivenda Turística: https://www.turismecv.com/2024/09/03/10-cambios-del-nuevodecreto-de-viviendas-turisticas/
- ✓ Registre Únic d'arrendaments. GVA: https://cindi.gva.es/va/web/turisme/habitatges-dus-turistic https://cindi.gva.es/es/web/turisme/llistat-oficial-empreses-turistiques
- ✓ • Formulari per cercar inscripció de Vivendes d'Ús Turístic: https://sforms.gva.es/sformssistemaexplotacion/servletObtenerXMLns/ObtenerXMLorig?formulario=74093&SF_SIS_ICP=2&ssl_redireccionado=true&idsesion=1758023239569
- ✓ • RD 1312/2024 Registre i finestreta única: https://www.mivau.gob.es/vivienda/ventanilla-unica/alquiler-de-alojamientos-de-corta-duracion https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2024-26931