



# CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

## PROHIBICIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

---

La Audiencia Provincial de Madrid el 10 de noviembre de 2017(SAP Madrid, sec. 10, 505/2017, de 10 de noviembre) dictó una sentencia relativa a las viviendas de uso turístico que tantos quebraderos de cabeza están causando en las comunidades de propietarios a la que puedes acceder pinchando aquí.

A modo de resumen concluye que cuando una clausula estatutaria señala que los pisos de vivienda podrán dedicarse exclusivamente a vivienda se está perfilando claramente que el objeto único al que pueden destinarse es al de vivienda habitual.

Asimismo, si expresamente prohíben que se destinen las viviendas a colegio, hospedería, fonda, pensión o cualquier otro destino análogo “in fine” debemos entender implícita la prohibición de destinar la vivienda a alojamiento turístico al tratarse de un destino análogo. A este respecto, os recordamos el acuerdo adoptado por la Comisión de Unificación de Criterios Profesionales del CAFMadrid:

En las comunidades pueden darse dos tipos de situaciones:

1. Si no existe aún ninguna finca en al que se esté desarrollando este tipo de actividad, es el momento de que la comunidad adopte el acuerdo de prohibirla puesto que para ello debe aprobarse una cláusula estatutaria por unanimidad al suponer una restricción o limitación del ejercicio de un derecho sobre la propiedad.
2. Si en el edificio ya se está desarrollando este tipo de actividad, dado lo improbable de adoptarse el acuerdo puesto que no vamos a contar con el voto favorable del propietario directamente afectado, deben adoptarse las medidas encaminadas a evitar este tipo de actividades.

Para ello, la comunidad puede:

- Informarse en el Ayuntamiento si el propietario cuenta con la preceptiva licencia para desarrollar en su finca este tipo de actividad. En caso contrario, se procederá a denunciar los hechos.
- En caso de ruidos, denuncia ante la Policía, así como en el Ayuntamiento para proceder a la medición de ruidos y corroborar si se superan los niveles sonoros permitidos en la normativa urbanística del municipio donde radique la finca.
- Burofax al propietario y/o inquilino por parte del presidente apercibiéndole del cese de las actividades molestas.

- Si persiste la conducta, la comunidad puede adoptar el acuerdo de iniciar el procedimiento regulado en el art. 7.2 de la LPH (acción de cesación).

Por ello es aconsejable que el Administrador informe a las comunidades de la idoneidad de aprobar esta cláusula y evitar que en el futuro se destinen las fincas del edificio a alquiler Turístico.

### Cláusula estatutaria

*“Las viviendas del edificio solo podrán tener como destino el uso de residencia habitual.*

*No podrán desarrollarse ningún tipo de actividad relativa a colegio, residencia, clínica, consulta, oficina ni cualquier otro tipo de actividad que no tenga como finalidad el uso habitual de vivienda o que desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.*

*Ningún piso o departamento del edificio podrá destinarse a hospedería, alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero.*

*Esta prohibición será igualmente aplicable a los locales, incluso, si se transforman en vivienda.”*

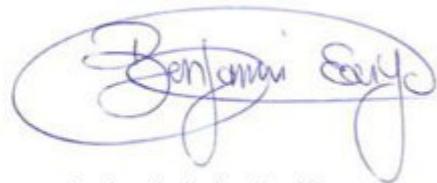
**Vº Bº LA PRESIDENTA**



Isabel Bajo Martínez

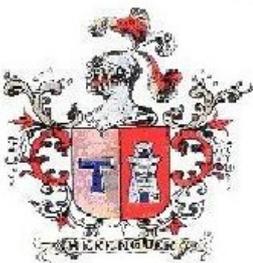


**EL SECRETARIO**



Benjamín Eceiza Rodríguez

**AGF BERENGUER, S.L.**  
ADMINISTRADORES DE FINCAS



Teléfono 915 398 281 (10 líneas)