FEDERACIÓ D'ASSOCIACIONS VEÏNALS DE VALÈNCIA

el rogle

IMPIDE QUE TU VECINA PIERDA EL ~~NOMBRE~~

AHORA UNA JUNTA DE PROPIETARIOS TIENE MÁS HERRAMIENTAS PARA QUE UNA **VIVIENDA** NO SE CONVIERTA EN APARTAMENTO TURÍSTICO

INFÓRMATE EN FAAVV.ES



FEDERACIÓ D'ASSOCIACIONS VEÏNALS DE VALÈNCIA

FEDERACIÓ D'ASSOCIACIONS VEÏNALS DE VALÈNCIA

el rogle

el rogle

Informe jurídico

Impide que tu vecino pierda el nombre

Septiembre, 2025

En València, el problema con las viviendas de uso turístico se ha extendido a la mayor parte de los barrios de la ciudad, generando una fuerte **conflictividad** tanto desde un punto de **vista social, como a los tribunales Con el fin de hacerle frente**, la **Federación de Asociaciones de Vecinos y Vecinas de València (FAAVV)** le ha pedido al Rogle elaborar este manual. El objetivo es proporcionar herramientas y estrategias jurídicas para que las **Comunidades de Propietarios** puedan defenderse de este tipo de situaciones. Todo ello se enmarca en la campaña **"IMPIDE QUE TU VECINO PIERDA EL NOMBRE"**.

1. INTRODUCCIÓN. LA TURISTIFICACIÓN, UN CONFLICTO TERRITORIAL 1

2. UNA DISPUTA JURÍDICA 2

2.1. Normas de interpretación ¿Qué es una VUT? 2

2.2. La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) 3

2.3. Los estatutos comunitarios 4

3. Normativa urbanística 4

4. Conflicto jurídico. La situación jurisprudencial hoy. 5

5. LA LEY 1/2025. NUIEVAS CAPACIDADES DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN LA LPH 6

6. EL ESCENARIO ACTUAL PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ANTE CONFLICTOS POR VUT 7

7. EL PAPEL DE LOS AYUNTAMIENTOS Y LA GVA EN LOS CONFLICTOS PER LA TURISTIFICACIÓN 7

8. CONSEJOS Y ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN 12

1. Introducción. La turistificación, un conflicto territorial

En los últimos años, el notorio y desmedido **aumento** de la actividad turística ha conllevado una serie de problemas relacionados en muchas localidades. También, y de manera muy acusada, en la ciudad de València. Tanto en lo que respecta al **tejido macroeconómico**, generando una **ultraespecialización** hacia un sector con altos índices de **trabajo precario**, como en lo referente a la estructura social y convivencial en la ciudad.

Es en los barrios donde esta crisis se territorializa y se hace más visible. La **pérdida de comercio de proximidad** por la sustitución que padece, a causa de una estructura comercial enfocada a los visitantes, es uno de los principales problemas que se sufren. También la pérdida del propio **tejido vecinal**, por la expulsión y sustitución de vecinas y vecinos, principalmente **inquilinos**, por **viviendas de uso turístico (VUT)**. En definitiva, una degradación y sustitución de la identidad de los diferentes barrios de la ciudad, que poco a poco se enfocan en la acogida de visitantes en lugar de permanecer como espacios de vida, convivencia y actividad económica localizada.

Las problemáticas se podrían sintetizar en tres ejes:

- **La gentrificación por turistificación de los barrios**

  La implantación de la actividad turística comporta un proceso de gentrificación singular. Si la gentrificación tradicional significaba la expulsión y sustitución del vecindario por nuevas clases de habitantes con más recursos, la **gentrificación por turistificación** supone también la expulsión, pero la sustitución es por visitantes. Este proceso también conlleva una importante sustitución del **tejido comercial tradicional** por uno nuevo, dirigido al visitante, además del cambio progresivo del uso del espacio público.

- **Conflictos residenciales derivados de la implantación de vivienda turística**

  A partir de la revisión de diversos estudios realizados sobre las situaciones conflictivas que aparecen en comunidades de propietarios donde ya se han implantado **viviendas de uso turístico (VUT)**, las problemáticas que más comúnmente aparecen y que más perjuicio generan para las vecinas y los vecinos son:

- Los **altos niveles de ruido**.
- El **incremento de los gastos de limpieza y mantenimiento**.
- La **pérdida de sensación de seguridad** en el edificio.

Además, se detecta una fuerte conflictividad entre las mercantiles y las comunidades por **actuaciones unilaterales de usurpación de espacios comunes** y la ejecución de obras sin el consentimiento de la comunidad.

La afección al precio de la vivienda se ve afectado por dos causas:

1. La **reducción de la oferta en el mercado de vivienda**, principalmente de alquiler, a causa de la sustitución por el mercado de vivienda turística. Esto sucede tanto por la implantación de VUTs regulares (donde se cumplen los requisitos normativos) como por la **proliferación de VUTs no regulares o *encubiertas*** en fórmulas que intentan eludir la normativa. Ejemplos de ello son las viviendas para alquiler de corto plazo, pero por encima de los días máximos para considerarse VUT, o las VUTs que funcionan sin licencia.

2. Las propias **dinámicas especulativas del mercado de vivienda**, que impulsan, por la perspectiva de ganancia, los precios al alza.

En València, este fenómeno ya se ha extendido a la mayor parte de los barrios de la ciudad, generando una fuerte **conflictividad** tanto desde un punto de **vista social, como a los tribunales Con el fin de hacerle frente**, la **Federación de Asociaciones de Vecinos y Vecinas de València (FAAVV)** ha decidido elaborar este

manual. El objetivo es proporcionar herramientas y estrategias jurídicas para que las **Comunidades de Propietarios** puedan defenderse de este tipo de situaciones. Todo ello se enmarca en la campaña **"IMPIDE QUE TU VECINO PIERDA EL NOMBRE"**.

2. Una disputa jurídica

La conflictividad social siempre lleva de la mano una fuerte conflictividad jurídica. Tanto en los órganos jurisdiccionales, donde se discute la interpretación y aplicación de la normativa, como en los órganos legislativos. Todo esto ha ocurrido en el marco de los conflictos provocados por los procesos de turistificación. **Es necesario conocer la normativa que nos confiere derechos** y aquella que nos permitirá interpretar la primera con el fin de estar en disposición de defender nuestros derechos.

2.1. Normas de interpretación ¿Qué es una VUT?

Nos referimos a **normas de interpretación** aquellas que, aunque no confieren derechos o acciones concretas a las Comunidades de Propietarios en los conflictos con la implantación de viviendas turísticas, sí serán necesarias para poder interpretar correctamente las que lo hagan. Si bien, y en realidad, cabría tener muchas en cuenta, nos centraremos en las dos que consideramos más importantes a la hora de entender **qué son las viviendas de uso turístico (VUT)**, principal objeto de conflicto hoy: la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** y la **Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana (LTOH)**.

La LAU regula las **relaciones jurídico-contractuales** entre arrendadores e inquilinos. Aunque en general haga referencia a las relaciones con los **inquilinos residentes habituales**, también establece la regulación de los **alquileres de corta duración**. Y, un elemento clave, en el artículo 5 se **excluye de su aplicación** lo que se conoce como VUT. Para hacerlo, nos otorga una primera definición de estos:

> 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.

Mientras tanto, en la **Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad (LTOH)** se establece la normativa que pretende regir la actividad turística en el **País Valencià** (o **Comunitat Valenciana**). Entre otras cosas relacionadas con la práctica de esta y las diferentes modalidades de alojamiento para visitantes, se encuentra la definición de **vivienda de uso turístico (VUT)**, que podemos encontrar en el artículo 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 realic

en 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 paraeste fin se presten o no servicios propios de la industria hotelera.

    c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existecomercialización 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 delmarco 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 definición normativa se puede extraer que las **viviendas de uso turístico (VUT)** no se pueden equiparar ni a los inmuebles residenciales ni a los de **uso hotelero**. Los primeros serían una especie del genérico **"alojamiento turístico"**, que englobaría hoteles, pensiones u hostales. Así, la singularidad de una VUT es la de una vivienda dirigida, de forma habitual y en condiciones de inmediatez, al ocio y al turismo.

Además, se pueden observar en rojo las últimas modificaciones realizadas por el **Gobierno Valenciano** con el **Decreto-Ley 9/2024**. En este, se ha establecido una limitación importante para diferenciar las VUTs de los arrendamientos temporales con el establecimiento de un **máximo temporal de diez días por arrendatario (turista) de forma continuada**. Este inciso puede facilitar que muchas actividades se entiendan como **arrendamiento temporal**, lo que imposibilitaría las capacidades de las Comunidades de Propietarios para actuar contra las VUTs.

También debemos **hacer mención** del reciente **Real Decreto** 1312/2024, de 23 de diciembre, **por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.** Por la misma norma se obliga, a todas las **viviendas** de uso turístico y vacacional en el Estado, a su identificación mediante un **código de identificación** (numérico) único para cada inmueble o unidad que se quiera arrendar de manera separada.

Este código será imprescindible **para que** se pueda ofrecer en plataformas de **corta duración**. Se obliga a las plataformas, como **Airbnb** o Booking, a garantizar que los arrendadores – de vivienda turística – **cumplan** con este requisito. El RD persigue la **mejora de la transparencia** y el control de la legalidad.

2.2. La Ley de Propiedad Horizontal (LPH)

Los edificios residenciales son espacios que acogen diferentes usos e intereses. El uso residencial, el derecho de propiedad, intereses económicos o comunitarios son algunos de ellos. La coherencia, y a veces el conflicto, entre el interés común y el particular, comporta una innumerable serie de situaciones a tener en cuenta. Esto cristaliza, en el caso en que la propiedad del edificio no sea colectiva, en la figura de la **comunidad de propietarios** que se regula mediante la **Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal (LPH)**. En esta se regulan los elementos constitutivos y orgánicos, es decir, de funcionamiento, de las comunidades y el régimen jurídico de copropiedad de los elementos comunes.

La Ley, que es de 1960, regula el funcionamiento genérico de la comunidad. Establece que es un órgano integrado únicamente por los propietarios de los diferentes inmuebles resultantes del acto de división del edificio: la **Junta de propietarios**. Configura un sistema de **mayorías** que regula la forma de tomar acuerdos en aquellas cuestiones que afectan a los intereses comunes. En general, y simplificando mucho, las decisiones que versan sobre cuestiones **modificativas de las normas internas** consensuadas u otras disposiciones voluntarias de los diferentes propietarios, requieren de **unanimidad**. En cambio, cuando el interés general, dictado por el legislador, entra en juego, el sistema de mayorías se reduce. Se busca, así, facilitar la consecución de acuerdos que sigan este interés, y **se elimina la necesidad de una votación unánime**.

A lo largo de los años, para adaptarse a la realidad social, se han ido integrando diferentes aspectos que requieren mayorías menos estrictas. Por ejemplo, para las modificaciones u obras destinadas a la **accesibilidad** del edificio; las de **eficiencia energética** para fomentar la transición ecológica dentro de las fincas residenciales. Y, hoy, las relacionadas con los **pisos turísticos** para hacer frente a los problemas que la turistificación de las ciudades está causando. La gentrificación, la expulsión de vecinos, molestias, conflictos, desgaste prematuro de los edificios, son algunas de las consecuencias que la rápida y masiva sustitución del uso residencial por otros de turísticos está causando.

Así, la LPH **se ha modificado diferentes veces** en los últimos años con la intención de **adaptarla** a los conflictos generados por la problemática. De la posibilidad de prohibir las VUTs, introducida en 2019, por tres quintas partes; a la necesidad de un **consentimiento expreso** por parte de la Comunidad de Propietarios para llevar a cabo esta actividad en 2025. Todo ello con una fuerte discusión jurídica.

2.3. Los estatutos comunitarios

Mientras que la **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)** regula las consideraciones **orgánico-formales**, es decir, la manera en que las comunidades se autogestionan, su **constitución orgánico-material** se contempla en los **Estatutos**. Nos referimos a las normas concretas de uso y convivencia de relevancia jurídica que se han dado los propios **comuneros**. Este documento es el que recoge las normas particulares de cada comunidad horizontal. En estos se establecen los usos concretos de las zonas comunes y se regulan los **usos no permitidos** dentro de la comunidad. Para modificarlos, siempre que no exista una excepción como explicábamos antes, se necesita la **unanimidad de los propietarios**, por lo que en caso de conflicto de intereses es muy difícil que se pueda llevar a cabo.

2.4. Normativa urbanistica

Por último, debemos tener en cuenta las **normas urbanísticas** que nos afectan. Aparte de las consideraciones generales, establecidas en la **Ley 1/2021 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP)**.

La ciudad de València se regula por el **Plan General de Ordenación Urbana de 1992 (PGOU)**. Este mismo clasifica la ciudad en diferentes tipologías de zonas residenciales (histórica, ensanche, edificación abierta…) o de zonas terciarias.

En la normativa se desarrollan las diferentes subzonas residenciales, por ejemplo los ámbitos de **casco histórico**, las zonas de **ensanche** o de **edificación abierta** donde, por el momento la normativa es idéntica para todas y para las que se debe tener en cuenta lo que sigue:

1- una moratoria aprobada por el Gobierno Municipal en 2024 por la cual se dejan de otorgar licencias de **cambio de uso** y obra para vivienda turística en zonas residenciales de la ciudad. Se exceptúan de ella los **edificios completos** (terciarios-hoteleros), las licencias solicitadas, y autorizables, antes del 30 del año de aprobación, y aquellas VUT situadas en planta baja o primera planta con **acceso independiente desde la vía pública**.

2- el PGOU establece que solo se permite el **uso hotelero y turístico en las plantas inferiores a cualquier residencia**. Es decir, no pueden coincidir en planta con una vivienda. Para los bajos comerciales se compatibiliza con otros usos no residenciales con los que sí podrá compartir planta.

Mientras tanto, **en las zonas terciarias** es diferente, ya que no habrá ninguna limitación para edificios enteros destinados a la actividad de alojamiento turístico, ni tampoco, en aquellas zonas que el PGOU grafie como terciarias. Es decir, dirigidas a la actividad turística.

2.5. Conflicto jurídico. La situación jurisprudencial hoy

2.5.1. Las VUT son actividad económica

Desde el primer momento en que se comenzó a regular para facilitar que las Comunidades de Propietarios **pusieran límites** a la actividad turística en sus comunidades, se generó una fuerte **controversia jurídica**. La primera de ellas surgió de una actuación previa a las diferentes reformas de la **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)**. Algunas comunidades entendieron que si sus **Estatutos** establecían una prohibición clara de las **actividades económicas de alojamiento turístico**, esta prohibición también afectaría a las **viviendas de uso turístico (VUT)**.

Esto provocó una fuerte **conflictividad jurisdiccional**. Las mercantiles afectadas argumentaban que si las prohibiciones no mencionaban explícitamente las VUT, no se les podrían aplicar a estas. Afortunadamente para las comunidades, el **Tribunal Supremo** interpretó la Ley a su favor.

La **Sentencia del Tribunal Supremo (STS) 16434/2023 del 27 de noviembre** declaró que los apartamentos de uso turístico no forman parte del ámbito de los arrendamientos urbanos y se engloban dentro de la categoría de **Actividades Económicas**. Esta consideración es importante por diversos motivos. Entre ellos, que la prohibición de las actividades económicas turísticas comportaría una **prohibición expresa** de los apartamentos turísticos, pero no al revés. Esto es así porque **lo más grande** (actividad económica turística) **incluye lo más pequeño** (apartamento turístico), pero no al contrario.

Es decir, la prohibición recogida en el **artículo 17.12** que permite una relajación de las mayorías para la "limitación o condición" de los apartamentos turísticos **no se podría aplicar a otras actividades turísticas**. En este caso, la normativa regula **lo menos** (VUT) y excluye **lo más** (actividades turísticas en general). Por este motivo, si se quiere limitar la apertura de un hotel o pensión, se debería hacer por **unanimidad**, ya que se requiere una modificación estatutaria. En cambio, con el artículo 17.12, **bastaría con tres quintas partes** para limitar las VUT. Ahora bien, es necesario estar muy atentos a los **intentos de fraude de ley**, ya que la actividad hotelera o de hostal requiere características específicas (atención al público continua, servicios de hostelería, etc.). Si no se cumplieran y fuese un apartamento turístico **"encubierto"**, se podría exigir posteriormente el **cese de la actividad**.

2.5.2. La posibilidad de prohibir

Buena parte de la **conflictividad jurisdiccional** se centró en la interpretación de la redacción del **artículo 17.12 original**. En un primer momento, antes de que se modificara, se establecía que el acuerdo por el cual "**se limite o condicione el ejercicio"** de la actividad turística se podía tomar por **tres quintas partes**.

Esto fue interpretado rápidamente por parte de las mercantiles interesadas en su propio beneficio. Argumentaban que si el artículo establecía la **"limitación o condición"**, estaba eliminando explícitamente la posibilidad de **prohibir**. Si bien era una interpretación posible, lo cierto es que iba en contra de la mayor parte de la **doctrina**, de la **jurisprudencia del Tribunal Supremo** (que en casos diferentes había observado que la limitación integra la prohibición) e, incluso, del propio significado de la palabra **"limitar"**.

Así, el **Tribunal Supremo**, en octubre de 2024, resolvió esta controversia a favor, de nuevo, de las **Comunidades de Propietarios**. El artículo 17.12 de la **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)** les otorgaba la potestad de prohibir las viviendas turísticas. Además, el legislador, en la última modificación de la norma, aprovechó para terminar de aclararlo, añadiendo específicamente la posibilidad de la **"prohibición"**.

2.5.3. La retroactividad de las prohibiciones

Una cuestión muy importante es que el **artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH)** especifica que **"estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos"**. Este punto, que todavía no ha sido resuelto por el Tribunal Supremo, genera una gran disputa jurídica. Hay quien lo interpreta a favor de las Comunidades de Propietarios, y quien lo hace a favor de las mercantiles de explotación turística.

Hasta hoy, existen diferentes maneras de entender la **irretroactividad**, es decir, a partir de qué momento se podría aplicar la modificación de los Estatutos que prohíbe la actividad de vivienda turística en una comunidad. Cada uno de los criterios tiene más o menos apoyo de la **jurisdicción menor** (la dictada por las Audiencias Provinciales). A continuación, exponemos los diferentes

criterios que se han defendido, ordenados de menos a más favorables para las Comunidades de Propietarios:

- **El criterio de la voluntat del interesado:** De una forma muy minoritaria, se está defendiendo que la simple muestra de un **interés o voluntad** por iniciar una actividad de este tipo sería suficiente para que una posible modificación estatutaria no se le pudiera aplicar. La fecha concreta sería el momento en que se probara que se ha transmitido esta voluntad.
- **Momento de la iniciación de trámites administrativos:** Otra postura defendida por las mercantiles es entender que el momento de **iniciación de trámites administrativos** tendentes a conseguir un cambio de uso sería el momento a tener en cuenta a los efectos de la irretroactividad. Algunas Audiencias Provinciales acogen esta interpretación.
- **Inicio de la actividad efectiva:** Hasta ahora, la postura mayoritaria, y la que entendemos más concorde a nuestro sistema jurídico, sería aquella que entiende que **el inicio de actividad** es el momento a tener en cuenta a efectos del instituto de la retroactividad. Esta interpretación puede leerse desde dos puntos de vista que también se están disputando:
    1. **El momento de solicitud de la licencia de inicio de actividad.** Consideramos que no tendría mucho sentido ya que la licencia de inicio de actividad puede caducar, de hecho, a los tres meses si no se ha hecho efectiva.
    2. **El momento del inicio de la actividad efectiva.** Es decir, cuando comienzan a entrar huéspedes en la vivienda, una vez todos sus requisitos legales estén correctamente cumplimentados.
- **No aplicación a contratos ya realizadps:** Existe jurisprudencia, también minoritaria, que defiende que la noretroactividad implicaría que estos acuerdos **no se aplicaran a los contratos ya realizados**, no a los futuros. Es decir, que únicamente se dejaría de aplicar para aquellos huéspedes que ya hubieran firmado el contrato de estancia. A partir de la finalización de estos, la operadora debería cesar la actividad.

3. La Ley 1/2025. Nuevas capacidades de las Comunidades de Propietarios en la LPH

La **Ley Orgánica 1/2025**, de 2 de enero, **de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia**, es una norma con bastantes y diferentes objetivos. En lo que nos atañe, se ha aprovechado la ley para poder introducir algunos **cambios normativos** que otorgarían nuevas capacidades a las **Comunidades de Propietarios**.

En primer lugar, y como ya se ha comentado en el punto 2.2 de este documento, se ha **matizado el articulado** que ya permitía la **prohibición de vivienda turística**, y ahora se expresa de manera más clara esta posibilidad. La norma ahora habla directamente de **prohibición** y ya no solo de limitación y condición.

En segundo lugar, y es la modificación más relevante, a partir de la **entrada en vigor** de las modificaciones, es decir, del **3 de abril de 2025**, **se impone la obligación de recabar el consentimiento expreso de la Comunidad de Propietarios**, reflejada en una **mayoría de tres quintas partes**, para todos aquellos propietarios que deseen iniciar una actividad de **vivienda de uso turístico**. A tal efecto, se incluye un nuevo apartado en el artículo **séptimo** de la ley:

> 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.*

Por último, se incluye una **disposición adicional** que establece que este nuevo apartado aplicará a aquellas personas propietarias que no estén ejerciendo la actividad de vivienda turística **antes de la entrada en vigor** de este. Esto, de manera indirecta, podría ayudar a interpretar de la misma manera, es decir, de forma favorable para las Comunidades de Propietarios, el **instituto de la retroactividad** del que hablábamos antes.

4. El escenario actual para las Comunidades de Propietarios ante conflictos por VUT

En definitiva, una vez recorrido el **escenario jurídico actual**, podemos **aterrizar** de una manera sencilla cuáles son los derechos que las **Comunidades de Propietarios** tienen a su disposición para enfrentar posibles conflictos con **viviendas turísticas**.

- Derecho a **prohibir, limitar o condicionar la vivienda de uso turístico en** la finca. Como hemos visto, las Comunidades de Propietarios tienen este derecho. La posibilidad existe desde 2019 y, hoy, ya no puede haber ninguna duda de que es una capacidad de las **Juntas de Propietarios**. Para hacerlo, han de aprobar una reforma estatutaria, o la creación de los estatutos si no tienen ninguno, con una **mayoría de tres quintas partes con doble mayoría: de propietarios y de cuotas de participación.**
- Derecho a **prohibir la activitat econòmica de alojamiento turístico** al completo. Esto también es una potestad de las comunidades. Ahora bien, para llevarlo a cabo se requeriría la **unanimidad** de todos los propietarios. Además, el acuerdo debería recoger, de manera expresa o al menos de manera más amplia y clara, las actividades prohibidas
- Derecho a **inscribir los acuerdos de prohibición en el registro de la propiedad**. Para que los acuerdos sean efectivos **frente a terceros**, por ejemplo, ante nuevos propietarios o compradores, es necesario **elevarlos a público** (mediante notario) e **inscribirlos en el Registro de la Propiedad**. De no hacerlo, un acuerdo de prohibición no afectaría a un nuevo propietario que hubiera comprado la vivienda en un momento posterior al acuerdo de prohibición.
- Derecho a **rechazar la implantación de vivenda turística**. Desde abril de 2025, aquellos que deseen comenzar una actividad de vivienda turística deberán solicitar **consentimiento expreso a la Junta de Propietarios** de la finca. Para la obtención del permiso se requiere la aceptación de al menos **tres quintas partes de los propietarios** y de las cuotas de participación.
- Derecho a hacer **cesar una actividad que vaya en contra delos Estatutos**. Si a pesar de las prohibiciones aprobadas en Junta alguna persona propietaria comienza a ejercer una actividad contraria a ellas, el **Presidente de la Comunidad**, por su voluntad o a requerimiento de cualquiera de los propietarios, podrá entablar una **acción de cesación** contra la misma. En caso de que la conducta antiestatutaria persista podrán demandar jurisdiccionalmente y solicitar su paralización.
- Derecho a **recuperar la posesión** comunitaria despojada. En algunas ocasiones, las mercantiles de vivienda turística llevan a cabo **obras sobre elementos comunitarios sin el consentimiento de**

la Junta (bajantes, apropiaciones de terrazas, desmontaje de superficies...). Las comunidades pueden ejercer una **acción de cesación**, de manera urgente y directamente ante los juzgados, contra estas actitudes.

5. El papel de los Ayuntamientos y la GVA en los conflictos per la turistificación

Como hemos explicado, la **materia administrativa y urbanística** es también muy relevante a la hora de controlar las viviendas turísticas y se puede convertir en una herramienta de protección contra la implantación de esta tipología de actividad económica. El urbanismo es competencia municipal y, de hecho, es la única competencia que los Ayuntamientos tienen en relación con las viviendas de uso turístico.

Justamente por esto, por ser competente en materia urbanística y no en otras, el Ayuntamiento nunca podrá resolver **conflictos vecinales privados**. Estos se consideran de **materia civil**, que son los que se generan en las relaciones entre particulares en sus negocios y conductas jurídicas privadas. Estos asuntos deberán resolverse por los canales jurisdiccionales competentes.

Para resumir, la **materia administrativa-urbanística** es aquella que canaliza las relaciones jurídicas entre los habitantes y la administración. Mientras, la **civil** trata de la interpretación, aplicación y regulación del tráfico jurídico entre particulares. Las administraciones, por tanto, solo revisarán, sancionarán e inspeccionarán aquellos hechos que entran dentro del campo de actuación de la administración pública. Un ejemplo claro sería un **contrato de préstamo** entre dos particulares. Se trataría de un acuerdo entre las partes y la Administración solo intervendría en lo que respecta a la **parte tributaria**. En cambio, si otros aspectos del mismo negocio jurídico fuesen contrarios a la normativa, como que los intereses establecidos incumplen la ley de represión de la usura, se deberían dirimir en los juzgados civiles.

Esto es muy relevante para el caso que nos ocupa, ya que muchas veces se generan muchas frustraciones con la administración cuando concede una **licencia de cambio de uso y obra** a una entidad que está actuando sin permiso de la Comunidad de Propietarios. Si bien es cierto que los **umbrales** entre ambas materias no siempre son fáciles de detectar y puede generar controversias, en principio el Ayuntamiento solo deberá intervenir cuando sean materias que le **competen**. Es decir, cuando se trate de la aplicación de normas de regulación de las actividades que se quieren implantar.

Por ejemplo, la **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)**, que es una norma de naturaleza civil, exige el consentimiento de la Comunidad de Propietarios para poder ejercer la actividad de vivienda turística. Por lo tanto, no es una norma que canalice las relaciones con la administración, y por ello, esta no entrará a observar si se cumple o no. Pero, la normativa sectorial en el País Valencià, el **Decreto-Ley 9/2024**, donde se regulan las viviendas de uso turístico, establece la **obligación de registro** para ejercer esta actividad y, además, impone que para llevar a cabo el registro se necesita un **certificado emitido por la Comunidad de Propietarios** donde se especifique que no existe una prohibición de la misma.

Además, cabe tener en cuenta que la administración es **multinivel**. Ante situaciones de conflicto por la instalación de viviendas turísticas, deberemos estar atentos a dos niveles: uno primero, de **carácter urbanístico**, que asume el Ayuntamiento; y otro, relacionado con la **actividad económica** en sí misma, que será competencia de la **Generalitat Valenciana (GVA)**.

Los principales aspectos que gestionará el **Ayuntamiento** son dos:

- **Licencias de obra:** La Administración revisará que las obras y las actividades se adecúen a la normativa urbanística vigente.

- **Informe de compatibilidad urbanística:** Ante una solicitud de cambio de uso, por ejemplo para pasar de residencial a hotelero, el Ayuntamiento debe informar sobre la compatibilidad, o no, en términos de ordenación urbanística.

Por su parte, la **GVA** gestionará:

- **La inscripción en el Registro de Turismo de la CV y la licencia de inicio de actividad:** Comprobará que la vivienda cumple con los requisitos mínimos para poder tramitar la inscripción en el Registro, la obtención de número de registro, y otorgar validez a la **Declaración Responsable** de inicio de actividad. Para realizar la inscripción se necesita:
- Referencia catastral única e individualizada del inmueble en cuestión.
- Informe municipal de compatibilidad urbanística favorable.
- Acreditación de disponer del uso de la vivienda.
- Cumplimiento de los requisitos arquitectónicos.
- Seguro.
- Certificación registral de no prohibición de la actividad en los estatutos de la Comunidad de Propietarios.
- **El control y mantenimiento de la legalidad durante el transcurso de la actividad:** Será la GVA la encargada de declarar la **caducidad de la licencia** por falta de uso o el transcurso de los cinco años de vigencia. Quién atenderá a posibles incumplimientos con la práctica de la actividad, por ejemplo duraciones superiores a 10 días, entre otras.

A mayor énfasis, las Administraciones Públicas poseen el instrumento de la **inspección administrativa**, así como las **competencias de policía**, en el sentido de que es quien debe vigilar el cumplimiento de la legalidad dentro de sus marcos competenciales. Por todo lo explicado, el Ayuntamiento no resolverá un conflicto en torno a la posesión de una superficie o un espacio de la finca, pero sí que podrá sancionar o suspender obras que no cumplan con los requerimientos técnicos o situaciones donde no se dé la compatibilidad urbanística.

6. Consejos y estrategias de actuación

Antes que nada

Muchas Comunidades de Propietarios no actúan hasta que no tienen el problema encima. Además, con la nueva modificación de la **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)**, algunas han pensado que ya no es necesaria ningún tipo de actuación, puesto que están protegidas. Nosotros recomendamos todo lo contrario: **regular antes de que se produzca cualquier conflicto.** De hecho, si se hace cuando la convivencia es buena y todos los vecinos quieren lo mejor para su finca, será fácil llegar a acuerdos más amplios que se aprueben por **unanimidad**, como por ejemplo la **prohibición del alojamiento turístico y de corta estancia**.

Además, aprobar y llevar al registro la prohibición de **viviendas de uso turístico (VUT)** puede ser útil por diversos motivos. Principalmente, evitaremos problemas si se dan **nuevos cambios normativos**, impediremos la inscripción en el registro turístico y la posibilidad de obtener **licencia de inicio de actividad**, y **aligeraremos la posibilidad de conflictos futuros**.

Una empresa o un particular ha comprado, o quiere comprar, un inmueble y parece que quiere convertir una vivienda en un piso turístico

Tendremos que **convocar una Junta de Propietarios Extraordinaria** lo antes posible donde sean convocados, también, los nuevos propietarios. Si prohibimos la actividad antes de que se solicite el **cambio de uso** y, sobre todo, el **inicio de actividad**, nos aseguraremos más posibilidades de que nuestra prohibición sea efectiva.

Han comenzado la actividad turística en una vivienda

Si la actividad iniciada cuenta con **licencia de actividad** y está **inscrita en el registro**, podremos prohibir igualmente la implantación de **VUT** en nuestra finca, pero **no se lo podremos aplicar específicamente** a los inmuebles donde ya esté en marcha la actividad. Ahora bien, las licencias tienen una **vigencia de cinco años** y probablemente no podrán renovarla si consta una prohibición expresa antes de la renovación. Además, la prohibición sí que aplicaría para otras VUT.

Si, en cambio, la actividad ha comenzado **sin los requisitos establecidos** para la obtención del Registro, será necesario que la **denunciemos rápidamente a la Generalitat Valenciana (GVA)**, a la Conselleria específica, para que **sancionen y clausuren la actividad**. Además, también deberíamos **llamar a la policía local** para que el Ayuntamiento pueda actuar en caso de que haya una **incompatibilidad urbanística**. Por último, y antes de que el infractor pueda arreglar la situación, sería muy conveniente **convocar una Junta Extraordinaria para prohibir estas actividades**.

En mi finca hay uno o más VUT, pero no exhiben ninguna identificación. Ni en la puerta ni en ningún otro lugar que se exhiba al público. Podría denunciarlo?

Sí, pero solo si no lo tienen ni en la puerta ni dentro del establecimiento, en la recepción.

El **artículo 55** de la **Ley 15/2018**, de Turismo, Ocio y Hospitalidad, obliga a la exhibición de los **distintivos que identifican el establecimiento**. En concreto, establece que será necesario identificar el **"tipo de establecimiento, de su modalidad, grupo y categoría, en lugar visible y en los términos reglamentariamente establecidos"**.

Desafortunadamente, el **artículo 7 de la norma de desarrollo** establece que la exhibición se realizará de forma visible en la entrada del establecimiento, **"bien en el interior o en el exterior de las mismas"**. Esta exhibición en el interior del establecimiento podría ser contradictoria con los deberes de transparencia, pero **a día de hoy** es lo que marca la norma.

Aparte, y en principio, la obligación del **artículo 59** debería extenderse, también, al **código único de registro estatal**. Pero es cierto que podría haber discusión porque el reglamento de desarrollo no lo **recoge** explícitamente.

En mi Comunidad de Propietarios queremos prohibir la actividad o otras. Como lo hacemos?

Lo primero que habrá que hacer es convocar una **Junta Extraordinaria de Propietarios** donde el orden del día deje claro que se hablará de la posible prohibición, ya sea de **viviendas de uso turístico** o de **actividad hotelera**. La junta la puede convocar el presidente de la Comunidad o a petición de una cuarta parte de los propietarios y, aunque al ser extraordinaria no hay un plazo mínimo, se debe notificar a todos los propietarios.

En la Junta debidamente convocada, se discutirá y se llegará a un acuerdo. Recordad que para prohibir la vivienda turística se requieren **tres quintas partes de los propietarios y de las cuotas**. Para hacer

prohibiciones de actividad turística en general, se necesitará la **unanimidad** y, además, **especificar lo mejor posible lo que se pretende prohibir**. No vale hacer enunciaciones genéricas.

Es importante tener en cuenta que una Junta, si no llega a **quórum suficiente en primera convocatoria** (la mitad de los propietarios), deberá convocarse en segunda, normalmente media hora después de la primera. Además, los **miembros ausentes** podrán, en el plazo de un mes desde el envío del acta, votar en contra de cualquiera de los acuerdos.

Una vez hecho esto, para que el acuerdo tenga **efectos a terceros** (es decir, para aquellos que no eran propietarios en el momento del acuerdo), habrá que **inscribirlo en los Estatutos de la finca**, en el **Registro de la Propiedad**. Para hacerlo, será necesario ir antes al **notario**. Estos dos trámites no suelen costar más de mil euros, aunque a veces piden provisiones de fondos desorbitadas que, en principio, se acaban por devolver.

Hay que tener en cuenta que no hacer alguno de los trámites de manera precisa podría significar, después, la **nulidad de la prohibición**. Una mala redacción, el uso de un término impreciso, algún desajuste a la hora de la convocatoria o las notificaciones... cualquier detalle puede dejar sin efecto los acuerdos tomados y, por lo tanto, hacer decaer la prohibición. Es importante asegurarse de la **buena práctica** con el administrador o con un abogado especializado.

Una empresa que ha comprado un inmueble quiere hacer vivienda turística y ha hecho obras y agujeros en la finca sin nuestro consentimiento ni permiso

Esta situación, aunque parezca increíble, es bastante habitual. Algunas empresas piensan que realizar las cosas de manera **autoritaria y unilateral** les hará conseguir lo que quieren. Por suerte, existen **mecanismos jurisdiccionales** para evitarlo.

En primer lugar, será necesario **requerir a la persona usurpadora para que cese su actitud**. Si no lo hace, podremos plantear tanto **demandas interdictales**, donde se discute la posesión ya sea para detener la obra o para restaurar los elementos dañados, como **ordinarias**, donde discutiremos todo. Cabe tener en cuenta que, para las primeras, los **plazos son muy cortos**, ya que si no se presentan el día que comienzan la obra o pocos días después, no tendrá sentido paralizarlas. Por ello, es imprescindible **anticiparse a la situación** y ponerse en contacto con algún despacho de abogados que pueda hacerse cargo de la cuestión con **margen de actuación**.

Algunos recursos y fuentes para consultar

- Sobre el nuevo Decreto de Vivienda Turística: https://www.turismecv.com/2024/09/03/10-cambios-del-nuevodecreto-de-viviendas-turisticas/
- Registro Único de Arrendamientos. GVA: https://cindi.gva.es/va/web/turisme/habitatges-dus-turistic
- Formulario para buscar viviendas de uso turístico:

  https://sforms.gva.es/sformssistemaexplotacion/servletObtenerXMLns/ObtenerXMLorig?formulario=74093&SF_SIS_ICP=2&ssl_redireccionado=true&idsesion=1758023239569
- RD 1312/2024 Registro y ventanilla 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