

Arrendamientos turísticos: acuerdo comunidad de propietarios de prohibición o incremento de cuota



Aunque el Real Decreto Ley 7/2019 está dirigido a la reforma de la normativa existente sobre Arrendamientos Urbanos, desde su vigencia, el 6 de marzo 2019, modifica igualmente y crea, entre otros cambios, el art. 12.7 de la Ley de Propiedad Horizontal, relativo a la posible prohibición de los “arrendamientos turísticos”, o la posibilidad de “incrementar la cuota hasta un 20%”. El nuevo precepto dice lo siguiente:

Art. 17.12. Acuerdos de la Junta de Propietarios

“Se introduce un nuevo apartado 12 en el artículo Diecisiete:

«12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos»

Nota aclaratoria: El acuerdo pudo adoptarse igualmente desde el 19 de diciembre al 22 de enero 2019, en virtud de la vigencia del Real Decreto Ley 21/201, pero desde su derogación (la última fecha citada) hasta la aprobación del nuevo Real decreto Ley 7/2019 (6 de marzo) la decisión de la Junta no tenía ningún apoyo legal.

Comentario

Como cuestión previa hay que señalar que el Real Decreto Ley 7/2019 está recurrido ante el Tribunal Constitucional por más de 50 Diputados del Partido Popular, pues entienden que no se daban las circunstancias que establece el art. 86 de la propia Constitución, donde se exige que para tales disposiciones haya “extraordinaria y urgente necesidad”. ¿La había? Cada uno puede tener su criterio, por mi parte considero que no, aunque desde luego añadido que es necesario afrontar con rigor la reforma global de los Arrendamientos Urbanos, mejor a través de un nuevo Texto Refundido. En todo caso, la realidad es que dicho RDLEY es la norma legal aplicable actualmente, por lo menos hasta que, en su caso, el citado TC dicte la oportuna Resolución. Pero aunque fuera anulado el mismo, es importante señalar que no habrá efectos retroactivos, por lo que los contratos que se hagan bajo el tan repetido Real Decreto Ley 7/2019 serán válidos Y lo mismo con los acuerdos que se hayan adoptado por la Junta de Propietarios sobre los “arrendamientos turísticos”, que es hoy el objeto de este trabajo.

Dicho lo anterior, hay que entrar a analizar el RDLEY 7/2019, en cuanto a los acuerdos de la Comunidad de Propietarios sobre los citados arrendamientos “turísticos”. Pues bien, como principio, decir que en Madrid capital el Ayuntamiento aprobó una Disposición el 27 de marzo de este mismo año, exigiendo a los mismos tener “acceso independiente”, lo que significa de hecho que pueden desaparecer todos los alquileres de este tipo, salvo excepciones, ya que hay muy pocas fincas (prácticamente ninguna, y menos en las zonas centrales de la ciudad) que tengan esa escalera o ascensor especial, aclarando que aquellos edificios donde existan los llamados de “servicio”, desde luego no cuentan para cumplir la citada Ordenanza. La misma ha sido recurrida por varias asociaciones y mi criterio es que será anulada, entre otras cosas porque es contrario a lo que determina el Decreto 79/2014 de la Comunidad de Madrid, reformado el 25 de abril del presente año 2019, que, en principio, es a quien corresponde la competencia, a tenor del art. 148.18 de la propia Constitución.

Pero, en todo caso, parece que se olvida que hay normativa con rango de Ley del Estado que se tiene que respetar, pues si bien el actual art. 5 e) de la LAU remite a la normativa específica de cada Administración competente, sobre las condiciones de estos repetidos arrendamientos “turísticos”, igualmente establece que el alquiler debe ser de la “vivienda completa”, es decir, que deja libertad para que se haga por habitaciones, lo que no deja de ser un contrasentido en todos los aspectos. Además está el art. 3 2) de la misma LAU que mantiene la posibilidad de arrendamiento de “temporada”, sin condiciones y sin plazo. Este precepto permite alquilar por días, semanas, meses, etc., siempre que con ello no se intente disfrazar un arrendamiento normal de 5 o 7 años de duración, que es lo que fija el actual art. 9, dependiendo de si el arrendador es persona física o jurídica, algo que, dicho sea de paso, carece de sentido. Por lo tanto, para el propietario de la vivienda, quizás en determinadas ciudades casi es mejor que no sea calificado su alquiler como “turístico”.

La normativa sobre estos arrendamientos es buena o mala, según cada uno, pero hay que decir asimismo que no solamente dichos alquileres pueden ocasionar molestias, también los “normales” e igualmente los mismos propietarios. En todo caso, aparte de las denuncias administrativas que, en general, no suelen tener mucho efecto, el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece un proceso judicial al que en la mayoría de los casos hay que acudir, naturalmente cumpliendo los requisitos de dicho precepto.

Hechas estas consideraciones, voy a facilitar un modelo de Acta de la Junta de Propietarios, que es el tema principal de esta colaboración, con las anotaciones correspondientes, que figurará en el Libro sobre la reforma de la LAU de próxima aparición, dejando claro que el acuerdo nunca tendrá efectos retroactivos.

Nota previas

a) Que se aconseja acudir previamente a la Notaria para convenir con el fedatario público el sistema o forma que estime conveniente del contenido del Acta (aunque creo que el modelo que presento es suficiente) y, sobre todo, acreditar la comunicación a los ausentes para que el Secretario pueda certificar que las mismas se han hecho y que las contestaciones, si las ha habido, no cambian la mayoría de los 3/5 de propietarios y cuotas.

b) Ello es imprescindible para que el acuerdo se inscriba en el Registro de la Propiedad, pues en otro caso no se podrá exigir a ningún nuevo titular, a tenor del párrafo 3 del art. 5 de la propia LPH.

c) En este sentido hay que decir que varias Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado no han permitido inscribir modificaciones del Título si antes de la presentación del acuerdo unánime de la Comunidad ha existido venta a un tercero que no ha participado en la votación, aunque dicha transmisión haya tenido lugar después de la decisión de la Junta. Se puede estar de acuerdo o no con dichas Resoluciones (este comentarista ha criticado dichas decisiones de forma muy tajante), pues la Comunidad tiene que hacer unos trámites, principalmente la remisión del acta a los ausentes y esperar el plazo de los 30 días del art. 17.8 de la LPH, lo cual supone una clara indefensión y, desde luego, deja sin efecto la prohibición. Sería necesario que se permitiera una “anotación preventiva”, que debería ser confirmada en un plazo concreto, una vez cumplidos los trámites que otra norma del mismo rango que la Ley Hipotecaria contempla para las Comunidades de Propietarios..

La convocatoria debe hacerse de la forma y plazos que determina el art. 16 de la LPH, tanto si es ordinaria como extraordinario., aconsejándose que, en todo caso, se coloque un ejemplar en el Tablón de Anuncios

MODELO DE ACTA

En (Ciudad) siendo las (hora y fecha), se celebra esta Junta (ordinaria o extraordinaria) para tratar del Orden del Día Previsto, con asistencia de los propietarios que a continuación se indica, con el coeficiente de propiedad de cada uno.

Relación de asistentes y representados y coeficientes

El Orden del día previsto es

PROHIBICION ARRENDAMIENTOS TURISTICOS EN LA COMUNIDAD o INCREMENTO CUOTA.

Teniendo en cuenta lo que dispone el art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, se discute sobre la posibilidad de evitar este tipo de arrendamientos, ya que normalmente supone un menoscabo en la convivencia, un uso desmesurado en los servicios y elementos comunes y, sobre todo, las molestias que causan, teniendo en cuenta que los ocupantes cambian continuamente (o incrementar la cuota hasta el 20% por los mismos motivos).

Después de que hicieran uso de la palabra todos los propietarios que lo solicitaron, se pasa a votación con el siguiente resultado:

RESULTADO DE LA VOTACION.

A favor:

Los pisos, y locales que a continuación se indican: (relacionar los mismos y los coeficientes).

a) En el caso de que la suma de todos los presentes y representados llegue a los 3/5 de propietarios y cuotas, la propuesta de prohibir en los pisos el arrendamiento "turístico" (o, en su caso, el incremento de la cuota hasta el 20%) queda aprobada, a tenor de lo previsto en el art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (El Acta se remitirá a todos los propietarios para su conocimiento, pero no es necesario esperar los 30 al respecto).

b) Si no hay mayoría de 3/5 de propietarios y cuotas, la notificación a los ausentes es obligada y necesaria, para conocer su postura, añadiendo que el silencio supone estar conforme con el acuerdo favorable, pero hay que esperar los 30 días desde la notificación, conforme el art. 17.8 de la LPH.

En contra

Los pisos y locales siguientes (Indicar los mismos y el coeficiente).

a) Si la votación de propietarios presentes y representados contrarios a esta prohibición ya alcanza los 2/5 del total de propietarios y cuotas, la propuesta debe ser considerada rechazada.

b) En otro caso hay que esperar a la contestación de los ausentes, como establece el repetido art. 17.8 de la LPH y conocer si hay más propietarios en contra que suman dicho número y cuotas.

AUTORIZACION AL PRESIDENTE PARA LA COMPARECENCIA ANTE NOTARIO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD: (que solo tendrá validez en caso de aprobación directa con el quórum señalado o pendiente del voto o silencio de los ausentes)

Teniendo en cuenta que a la Notaria hay que llevar la documentación pertinente para que se haga la correspondiente escritura pública para su inscripción en el Registro, se faculta al Presidente D./D^a-..... a tal fin (naturalmente siempre que de una forma u otra se alcance la mayoría de 3/5 de propietarios y cuotas).

Sin más asuntos que tratar se levanta la sesión a las horas del día al principio indicado.

Notas finales

a) Es importante reiterar que el voto negativo de los ausentes puede impedir el acuerdo de la Junta cuando no se alcanza los 3/5 de propietarios y cuotas, salvo que dicho porcentaje favorable ya se hubiera alcanzado en la misma Junta, pero siempre que los no asistentes hagan constar su negativa en el plazo de 30 días que marca el art. 17.8 de la LPH, desde la recepción del Acta y por un número de propietarios o de cuotas suficientes que impida llegar al quórum exigido por el art. 17.12 de la misma Ley.

b) Cuando en la propia Junta no se puede obtener la mayoría suficiente, en uno u otro caso, que son la mayor parte de los casos, todas las gestiones ante el Notario deben esperar a que pase el repetido plazo de 30 días, desde la recepción del Acta por los ausentes y acreditar las notificaciones, aunque normalmente dicho fedatario

público suele admitir la certificación del Secretario, pero, se insiste, en la conveniencia de consultar previamente con el mismo.

c) Como se indica en el art. 17.12 el acuerdo nunca podrá tener efectos retroactivos.