



LA JURISPRUDENCIA LIMITA EL USO DE VIVIENDAS RESIDENCIALES COMO PISOS TURÍSTICOS*

**Sentencia 130/2018 de 18 de septiembre de 2018, Juzgado de Primera Instancia Nº
14 de Granada**

Cynthia Duque Ordoñez

*Estudiante de Derecho y Administración y Dirección de Empresas
Universidad de Castilla-La Mancha*

Fecha de publicación: 26 de noviembre de 2018

La sentencia versa sobre un negocio cada día más pujante en nuestro país, el uso de viviendas como pisos turísticos y que supone, por un lado, molestias para los inquilinos del edificio, y por otro lado, una subida exponencial del precio de los alquileres que expulsa a los residentes del centro de las grandes ciudades.

En esta materia colisionan las “facultades de extraer los legítimos frutos o rendimientos de los inmuebles” nacidas de ostentar la propiedad de la vivienda (art.33 CE), que en este caso supone destinar varios inmuebles de un bloque de pisos al alojamiento turístico; frente a los derechos vecinales a la dignidad de la persona (art.10 CE), a la intimidad personal y familiar (art.18.1 CE), inviolabilidad del domicilio (art.18.2 CE), a la salud (art.43.1 CE) y a un medio ambiente adecuado (art.45.1 CE), construyendo el ordenamiento sobre el que se sustenta la tutela de los vecinos frente a las inmisiones dañosas en propiedad ajena.

El Juzgado de Primera Instancia Nº 14 de Granada resuelve condenando a la propietaria de los inmuebles a cesar de manera “inmediata y definitiva” en las molestias que ocasiona el uso de las viviendas del edificio como pisos turísticos, debido a que “conlleva una actividad molesta y perjudicial”.

* Trabajo realizado en el marco del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) otorgado al Grupo de investigación y centro de investigación CESCO, «Mantenimiento y consolidación de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo», dirigido por el Prof. Ángel Carrasco Perera de la UCLM, Ref.: DER2014-5606-P.



Si bien es cierto que el inicio de la actividad de vivienda con fines turísticos de los inmuebles estaba inscrito en el registro de turismo de la Comunidad Autónoma, ello no invalida la pretensión de cesación (art.7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal) del uso de las viviendas con fines de explotación turística de la comunidad de vecinos. La actividad en términos abstractos es legal. Tampoco se encuentra prohibida en los Estatutos de la comunidad de propietarios actora, ni constan limitaciones o prohibiciones al uso o destino de los inmuebles objeto de litis.

Tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 CE, nuestro ordenamiento reconoce una plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, limitado por un uso legalmente prohibido o el cambio de uso aparezca restringido por el régimen de propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

En primer lugar, se invoca por la parte demandada la legalidad de la actividad en base a las exigencias del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos. Es preciso reseñar que la finalidad de dicha norma es como aparece en su Exposición de Motivos garantizar la seguridad pública, la protección de las personas usuarias de servicios turísticos y la protección del medio ambiente del entorno urbano como razones de interés general. Esta norma regula el carácter público de la actividad, por consiguiente, solamente sería objeto de sanción administrativa su incumplimiento, pero existiendo su cumplimiento dicha actividad puede verse limitada estatutariamente por el derecho privado. Sin embargo, resulta curioso que el razonamiento jurídico por esta lid no hubiera continuado por el cauce de si bien la norma regula la protección de los usuarios de pisos turísticos en alusión a la defensa de la seguridad pública se incluiría la seguridad de los copropietarios del bloque de pisos afectados.

En este sentido el Tribunal Supremo sostuvo en la sentencia de 3 de diciembre de 1987 lo siguiente: la inspiración esencialmente administrativa de la legislación sobre medio ambiente no impide una apreciación jurídico privada que permita intervenir en los problemas surgidos en las relaciones de vecindad. Esto es de vital importancia, pues permite al derecho civil interceder en aquellos supuestos como por ejemplo en este caso, en el que parece cumplirse la normativa administrativa de explotación de una vivienda como piso turístico, pero ese uso de los derechos de propiedad conculca otros derechos constitucionalmente protegidos de la comunidad de vecinos.

La *ratio decidendi* del Tribunal, sin embargo, gira en torno a lo que antes hacía referencia: la molestia daño que la explotación turística genera sobre el resto de copropietarios del edificio. Por consiguiente, determina si la actividad de hospedaje desarrollada en los pisos del inmueble destinado a uso de viviendas turísticas puede



considerarse una actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa en los términos recogidos en la Ley de Propiedad Horizontal, que permita la limitación de la explotación frente al derecho de la propietaria de dar a su propiedad el uso que estime oportuno.

En abstracto no puede declararse que una vivienda de uso turístico sea radicalmente incompatible con la convivencia cuando se ubique en comunidades de viviendas de uso residencial sometidas a reglas de la propiedad horizontal (STS 19 de mayo de 2016), sino que se debe analizar cada uno de los casos en atención a su forma de ejercicio y en atención a la actividad en sí para determinar si es o no una conducta contraria a la normal convivencia de la comunidad.

El análisis en detalle de si la actividad de explotación turística comporta una actividad molesta y contraria a la convivencia habitual de un edificio residencial atiende a la necesidad de que esta actividad que se cataloga como incómoda ha de generar molestias a los demás integrantes de la Comunidad “incluyendo conductas de todo tipo que privan o dificultan a los demás del normal y adecuado uso y disfrute –manifestación del dominio- de la cosa o derecho de los comuneros”. El Tribunal Supremo ha enumerado a través de sus sentencias formas de generar una actividad incómoda, suponiendo por ende una decisión casuística la calificación de dañina de una actividad. Algunas de esas formas de impedir el uso o disfrute normal y adecuado de la cosa o derecho de los comuneros son: las reuniones numerosas y bulliciosas, actividades ruidosas a altas horas de la noche desarrolladas por los ocupantes del inmueble, el desorden en el horario de entradas y salidas o el ejercicio del derecho a usar los bienes de la comunidad en menoscabo o perjuicio de los restantes propietarios.

En concreto se pudo constatar que más de ochocientos huéspedes utilizaron los elementos comunes en dos años, lo que supone un uso anormal de las instalaciones comunitarias que aumenta significativamente la probabilidad de que se produzcan desperfectos, agravada por la carencia de cotitularidad de los usuarios, ya que una posible reparación o sustitución no les afectaría directamente. Tampoco estaba la vivienda adecuada acústicamente o contaba con un acceso independiente con el fin de evitar los daños que la explotación como piso turístico puede suponer en los comuneros. El empleo de inmuebles integrantes en una comunidad de propietarios como turísticos conviviendo con quienes poseen en ella su vivienda habitual provoca necesariamente, como se alude en la sentencia, conflictos generados por el desarrollo de la actividad mercantil en espacios no especialmente habilitados para ello, que alteran la normal convivencia y las expectativas sobre el descanso y seguridad de los comuneros.



Se ponían en juicio derechos constitucionalmente recogidos que ponderándose ha permitido al Tribunal operar como un “legislador negativo” ante las carencias de éste en la regulación de una actividad en auge en los centros de nuestras principales ciudades. Es a mi juicio, acertada la valoración como perniciosa para la salud, de la actividad mercantil de explotación como piso turístico de un inmueble sito en un edificio destinado a uso residencial. Sin embargo, la normativa no es unívoca en esta materia transferida a las Comunidades Autónomas, sino dispar, dibujando un mapa desigual de protección y seguridad jurídica de vecinos y usuarios.

En vistas a que la tendencia nos muestra que el número de pisos turísticos va a seguir creciendo en los próximos años, es obligación del Legislador unificar la disparidad normativa con una regulación marco que sirva de base a las Comunidades Autónomas para ejercer sus competencias ampliando los derechos y obligaciones de las partes en liza. Uno de los requisitos que esta ley debería incluir sería que los alojamientos turísticos tengan un acceso independiente desde la calle, como un establecimiento hotelero, con el objetivo de minimizar lo máximo posible el impacto dañino en forma de ruidos y destrozos que los usuarios de alojamientos turísticos pueden ocasionar en las zonas comunes de los inmuebles. Otra de las medidas que podría contemplar una futura ley sería dividir en zonas las ciudades y establecer unas cuotas de licencias por zonas con la finalidad de evitar el vaciamiento de residentes del centro de las ciudades debido al número de viviendas destinadas a pisos turísticos y a la subida de los precios de alquiler de las restantes. Esta medida sería bastante importante pues nos encontramos en plena burbuja de los precios de alquiler que genera distorsiones en el mercado inmobiliario y genera un malestar importante en la población, sobre todo, tras la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos por la Ley 4/2013 ha debilitado el derecho del arrendatario de vivienda a disfrutar de la misma durante un plazo mínimo de tres años, frente a los cinco años que con anterioridad se recogían en la ley. Con el fin de evitar el aumento de la especulación en los precios de alquiler también sería recomendable una nueva modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Confiamos que el legislador al ver la nueva necesidad o reto al que nos lleva el progreso social sepa equilibrar los derechos de las partes con el fin de no empobrecer la calidad de vida en nuestras ciudades sin coartar el avance social.