

MECANISMOS DE DEFENSA DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS FRENTE A LAS ACTIVIDADES MOLESTAS Y LOS DAÑOS DERIVADOS DEL USO TURÍSTICO

Herminia Campuzano Tomé

Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Oviedo

Sumario: I. LA ESPECIAL PROBLEMÁTICA DEL USO TURÍSTICO EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. II. INSTRUMENTOS ACOGIDOS POR LA NORMATIVA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL PARA COMBATIR LAS ACTIVIDADES MOLESTAS O DAÑOSAS Y SU EFICACIA FRENTE AL USO TURÍSTICO. 1. La acción de cesación por actividades molestas o dañosas derivadas del uso turístico. 1.1. Las actividades molestas o dañosas derivadas del uso turístico. 1.2. Requisitos para el ejercicio de la acción de cesación del uso turístico. Necesidad de requerir al propietario para exigirle responsabilidad en caso de pasividad. III. OTROS INSTRUMENTOS DIRIGIDOS A DAR COBERTURA A LOS DAÑOS DERIVADOS DEL USO TURÍSTICO. 1. Suscripción de un seguro obligatorio de responsabilidad civil. 2. Elevación de la cuota de los gastos comunitarios. 3. Entrega a los inquilinos de copia del reglamento de régimen interno de la comunidad. 4. Imposición de fianza o garantías adicionales. IV. BIBLIOGRAFÍA

I. LA ESPECIAL PROBLEMÁTICA DEL USO TURÍSTICO EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

El complejo escenario y la grave problemática jurídica¹ que, con carácter general, deriva de la expansión y el auge alcanzado en los últimos años por la modalidad de alojamiento en viviendas particulares cedidas temporalmente por sus propietarios para destinarlas a un uso turístico², adquiere una especial dimensión cuando las viviendas se encuentran integradas en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. La convivencia vecinal, ya de por sí compleja, puede verse agravada cuando en el mismo edificio coexisten dos tipos de vecinos: los que en virtud de contratos de arrendamiento de vivienda sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) residen en el edificio de forma habitual³, y los que mediante contratos de alquiler de uso turístico lo hacen por cortas estancias⁴. Los distintos horarios y hábitos de conducta de unos y otros, por la distinta finalidad con la que ocupan las viviendas, provoca inevitablemente tensiones en la convivencia vecinal. Aun cuando muchos de los huéspedes que se alojan en las viviendas de uso turístico son

¹ Para un estudio detallado de la cuestión, véase CAMPUZANO TOMÉ, H., *Las viviendas de Uso turístico. Marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa*. Colección Urbanismo, Medio Ambiente y Derecho, Reus edit., Madrid 2019.

² Esta modalidad contractual se conoce con el nombre de «Alquiler de viviendas de uso turístico» y hace referencia a los arrendamientos que recaen sobre viviendas cedidas por sus propietarios, a cambio de un precio, para alojamiento por estancias cortas (días semanas, quincenas), con la particularidad de que dichas viviendas son ofertadas, gestionadas o comercializadas, normalmente, a través de plataformas digitales -páginas web, portales de Internet o aplicaciones móviles- que operan en el mercado soportadas por modelos de empresas colaborativas.

³ Cfr. artículo 2 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE nº 282, de 25 de noviembre de 1994) que, bajo la calificación de *Arrendamientos de vivienda*, considera como tales a los que «recaen sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario...»

⁴ A partir de la reforma operada por la Ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas (BOE, de 5 de junio 2013) el legislador estatal, bajo la calificación de alquileres de uso turístico, dejó excluidos del ámbito de aplicación de la LAU a los contratos de alquiler temporal que recaigan sobre viviendas ofertadas y comercializadas en plataformas digitales, ampliando el supuesto de hecho objeto de exclusión en el Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo (BOE nº 55, de 5 de marzo 2019) a los arrendamientos de temporada que recaigan sobre viviendas que sean comercializadas o promocionadas, *por cualquier otro modo de comercialización o promoción*. El actual estado de la legislación obliga a distinguir entre dos modalidades de arrendamiento temporal para uso vacacional o turístico: la tradicional figura del arrendamiento de temporada, que sigue acogida bajo el paraguas legal del artículo 3.2. LAU, reservada para los contratos celebrados directamente entre arrendador y arrendatario sobre viviendas que no son objeto de ningún tipo de oferta y comercialización y el denominado «Alquiler de Viviendas de Uso Turístico» excluido del ámbito de aplicación de la LAU y sometido al ámbito autonómico del sector turístico.

familias y parejas⁵ que optan por esta modalidad de alojamiento por las mayores ventajas que ofrece frente al alojamiento en establecimientos hoteleros⁶, cuya actividad, en principio, en nada debería alterar la pacífica convivencia con el resto de los vecinos, lo cierto es que la explotación de los elementos privativos del edificio para uso turístico suscita temor y recelo en las comunidades de propietarios. Los residentes habituales desconfían del comportamiento de los inquilinos que se alojan de forma

⁵ Así se recoge en la conclusión sexta del *Estudio Nacional de Alquiler Vacacional* elaborado por la plataforma digital *homeaway* donde se reflejan los porcentajes de los principales usuarios de las VUT entre los residentes en España en el año 2018: Familias (43,7 %) y parejas (35,6 %) apreciándose un ligero cambio respecto a los datos de 2017 – 48,7 % familias y 29,5 % parejas). Igualmente, los usuarios principales entre los residentes en el extranjero son las familias (42,1 %) y las parejas (36,7 %). Puede consultarse en <https://www.homeaway.es/info/homeaway-lab/estudios/barometro-alquiler-vacacional/estudio-nacional-multimedia-1>. Por otra parte, no puede olvidarse que el alojamiento de viviendas de uso turístico, a pesar de su denominación, puede ir dirigido a prestar alojamiento de corta estancia a profesionales u otros sujetos que hayan optado por esta modalidad frente a la que le ofrece el sector hotelero. Más aun, entre las conductas incívicas e irrespetuosas susceptibles de alterar la normal convivencia en el edificio no están excluidas las de los vecinos que residan en el edificio con carácter habitual.

⁶ En el documento de trabajo elaborado por ORTUÑO Y JIMÉNEZ, se destacan los efectos positivos de esta modalidad de alojamiento: «...En primer lugar, la oferta alojativa flexible ofrece un producto diferenciado respecto de los hoteles; en segundo término, compiten con los hoteles mediante la ampliación del número de habitaciones disponibles, efecto particularmente importante en periodos de elevada demanda temporal y en ciudades con restricciones para ampliación hotelera y alto poder de mercado. Junto a estas ventajas, se pueden encontrar otras, a saber: reducción del *stock* de viviendas infrautilizadas lo que implica mayor eficiencia económica y medioambiental; reducción de estacionalidad en zonas de segundas residencias; incremento de la oferta lo que implica aumento de la competencia y un mayor esfuerzo por la innovación y mejora de la relación calidad-precio en el sector; posibilidad de alojamiento en viviendas de barrios históricos con presencia de sus propietarios (favorece la fijación de residentes y ayuda a la dependencia); comprensión de la cultura local, lo que supone un nuevo atractivo turístico; mayor flexibilidad de la oferta, lo que favorece un aumento de la capacidad alojativa ante grandes eventos; favorece la cohesión social y el reparto de los beneficios turísticos puesto que la oferta pertenece a multitud de anfitriones, lo que permite completar las rentas mensuales a numerosos pequeños propietarios; favorece la cohesión espacial porque la oferta está relativamente esparcida por toda la ciudad; favorece el desarrollo del turismo rural; afloramiento de economía sumergida en el arrendamiento gracias a una mayor trazabilidad...» ORTUÑO, A. Y JIMÉNEZ, J. L., *Las viviendas turísticas ofertadas por plataformas on-line: estado de la cuestión* Documento de Trabajo -2019/04. Publicado por la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea) disponible en: <http://documentos.fedea.net/pubs/dt/2019/dt2019-04.pdf>, p. 10. Por su parte, HERRERO SUAREZ destaca las siguientes ventajas: alojamientos más cómodos para familias con niños o mascotas, servicios de cocina, hospedaje en zonas poco explotadas turísticamente, experiencia de «vivir como un local», precios más reducidos frente a los alojamientos hoteleros tradicionales...», HERRERO SUÁREZ, C., «Las viviendas de uso turístico: ¿el enemigo a batir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos», *Revista de Estudios europeos*, núm. 70, julio-diciembre 2017. p. 153; en el mismo sentido, véase, DESDENTADO DAROCA, E., «Viviendas de Uso Turístico y Derecho Administrativo», en *Los problemas jurídicos del Alojamiento colaborativo: un estudio interdisciplinar*, en colaboración con DIAZ VALE, F. y LUCAS DURÁN, M., Documento de trabajo 198/2018. Fundación Alternativas, Disponible en: http://www.fundacionalternativas.org/public/storage/laboratorio_documentos_arc_hivos/5e8204b23255e844dc8c08b26789debb.pdf#page=41, p. 6.

ocasional y transitoria en el edificio, presumiendo que fuera de su entorno habitual y con una finalidad vacacional son más proclives a actuar de forma incívica e irrespetuosa ocasionando molestias y provocando daños en los elementos comunes del inmueble.

Ciertamente, la conflictividad vecinal ha aumentado en paralelo a la expansión de la modalidad de alojamiento en viviendas de uso turístico, hasta el punto de ser considerado por algunos⁷ como uno de los principales problemas con los que actualmente se enfrentan las comunidades de propietarios. De forma a veces irreconciliable, pueden quedar enfrentados dos tipos de derechos: los de los huéspedes ocasionales a disfrutar del alojamiento contratado para uso turístico y los de los residentes habituales a no ver alterada su convivencia vecinal con ruidos, distintos horarios, y excesiva o, en su caso, abusiva, utilización de las zonas comunes⁸. Con carácter general, la prevalencia de los derechos de unos sobre otros y la solución a los conflictos que del uso turístico pudieran derivarse, deberían ser resueltos en el ámbito de las relaciones jurídico-privadas acudiendo a la normativa reguladora de la propiedad horizontal⁹. La necesidad de armonizar el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los elementos privativos con la copropiedad sobre los elementos, pertenencias y servicios comunes que caracterizan a esta propiedad especial¹⁰, motiva que sea la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH) la encargada de dictar normas «dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así

⁷ En este sentido FUENTES LOJO RIUS para quien «...En la práctica, produce una alteración de la convivencia vecinal generando malestar entre los vecinos y daños en los elementos y servicios comunes de la finca a raíz del uso intensivo, y muchas veces descuidado de los mismos». Cfr. FUENTES LOJO RIUS, A. “La regulación del negocio de los pisos turísticos en las comunidades de propietarios”. *Diario La Ley*, núm. 9234. Sección Tribuna, de 9 de julio de 2018.

⁸ Sobre el tema, véase, GOÑI RODRIGUEZ DE ALMEIDA, M., «Tensiones entre la regulación civil de la propiedad horizontal y el alojamiento «colaborativo», en De la Encarnación, A.M. (directora), Boix Palop, A. (coordinador): *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español* Edit. Thomson- Reuters Aranzadi, 2018, pp. 429-452.

⁹ En el ámbito estatal, la Propiedad Horizontal se regula en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad horizontal (BOE n° 176, de 23 de Julio de 1960). La norma ha sido objeto de diversas modificaciones, entre las que destacan las operadas por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas (BOE de 27 de junio de 2013), que introduce importantes modificaciones en los artículos 2, 3, 9, 10 y 17, y en la Disposición Adicional, derogándose los artículos 8, 11 y 12. En Cataluña, la Propiedad Horizontal se regula en el Libro V, Título V, Capítulo III. del Código Civil de Cataluña aprobado por la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales (DOGC n° 4640, de 24 de mayo de 2006). La norma fue modificada por la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales (BOE n° 130, de 1 de junio de 2015). Con carácter supletorio, para lo que no aparezca establecido en los artículos 551 a 553, ambos inclusive, será de aplicación lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio 1960.

¹⁰ Cfr. artículo 396 del Código Civil y artículo 3 LPH.

dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica»¹¹. Es en esta norma donde las comunidades de propietarios deberían encontrar solución a sus problemas y dotarse de instrumentos y mecanismos eficaces para combatir las posibles actividades molestas y dañosas ocasionadas por los inquilinos de las viviendas de uso turístico, con la finalidad de promover la conciliación entre los intereses de los distintos vecinos.

Siendo ello así, el incremento de viviendas destinadas a uso turístico, sobre todo en edificios ubicados en determinadas zonas de las ciudades más turísticas, la novedad y las particulares connotaciones que caracteriza el contrato de alojamiento temporal en viviendas de uso turístico¹², y la heterogénea y diversa normativa sobre viviendas de uso turístico acogida en el sector turístico por las distintas Comunidades Autónomas ¹³,

¹¹ Así se recoge expresamente en la Exposición de Motivos de la LPH al declarar que «El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en razón de los intereses en juego. Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica. Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica...».

¹² Para un estudio detallado de las particulares de esta modalidad arrendaticia, véase CAMPUZANO TOMÉ, *Las viviendas de uso turístico...cit.* p.24 ss.

¹³ Aun cuando no en todas las Comunidades Autónomas existe una normativa reguladora del uso turístico en la propiedad horizontal, todas, salvo Extremadura y Navarra, tienen aprobadas en el sector turístico específicas normativas reguladoras de las viviendas de uso turístico.: Andalucía: Decreto de la Comunidad de Andalucía de 28/2016, de 2 de febrero, de las Viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.(BOJA, nº 20, de 11 de febrero 2016); Aragón: Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las Viviendas de uso turístico en Aragón (BOA nº 90, de 14 de mayo de 2015); Asturias: Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de Viviendas vacacionales y Viviendas de uso turístico, cit.; Baleares: Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, cit.; Cantabria: Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria (BOC nº 236 de 10 de Diciembre de 2019); Castilla-La Mancha: Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha (DO. Castilla-La Mancha nº 113, de 11 junio); Canarias: Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC nº 101 de 28 de mayo de 2015); ORDEN de 13 de octubre de

conforman un escenario difícilmente previsto por el legislador en el momento de la aprobación de la LPH. Aun habiendo sido objeto de numerosas modificaciones, el texto de los 24 artículos que incorpora no está adaptado al uso turístico y puede quedarse corto y resultar insuficiente para hacer frente y combatir las externalidades negativas¹⁴ provocadas por el comportamiento de los inquilinos que ocasionalmente ocupan las viviendas. Las comunidades de propietarios reclaman mayor potestad y autonomía para decidir el uso o destino de los elementos privativos y limitar o prohibir en el inmueble la actividad de uso turístico.

Algunas de sus pretensiones han sido atendidas por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, *de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*¹⁵. La norma añade un nuevo apartado 12 al artículo 17 LPH mediante el cual se flexibiliza el quórum de la unanimidad exigido hasta entonces para adoptar acuerdos dirigidos a limitar o condicionar la actividad de uso turístico en las viviendas¹⁶. A raíz de su aprobación, basta

2017, por la que se modifica el Anexo 2 del Reglamento de las Viviendas vacacionales de la Comunidad autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo (BOC nº 204, de 23 de Octubre de 2017); Castilla y León: Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León (BOCL nº 33, de 17 de febrero de 2017); Cataluña: Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico (DOGC nº 6268 de 05 de diciembre de 2012); Comunidad de Madrid: Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 180, de 31 de Julio de 2014); Decreto 29/2019, de 9 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 79/ 2014, de 10 de julio por el que se regulan los Apartamentos Turísticos y las Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad de Madrid. (BOCM de 12 de abril de 2019; corrección de errores BOCM de 26 de abril de 2019); Comunidad Valenciana: Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, cit. , incluye entre las modalidades de alojamiento turístico las viviendas de uso turístico (Cfr. artículo 64 c)); Galicia: Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico (DOG nº 29 de 10 de febrero de 2017); Instrucción interpretativa 1/2017, de 9 de mayo para la aplicación del Decreto 12/2017, de 26 de enero; La Rioja: Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja (BOR nº 34, de 22 de marzo de 2017); País Vasco: Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo (BOPV núm. 152, de 11 de agosto de 2016); Murcia: Decreto núm. 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia (BORM nº 242 de 19 de Octubre de 2019).

¹⁴La propia Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia ha destacado como segunda externalidad negativa derivada del crecimiento del uso de viviendas turísticas, “las proyectadas sobre los habitantes del inmueble en el que se ubica la vivienda turística, derivadas del supuesto mayor uso de ciertos recursos comunes de la comunidad de propietarios por parte de los usuarios de viviendas turísticas, o las molestias por ruido de estos a aquellos”. Cfr. E/CNMC/003/18 *Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España*, p. 8. Disponible en: https://www.cnmc.es/sites/default/files/2133063_1.pdf

¹⁵ Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE núm. 55, de 5 de marzo 2019)

¹⁶ Hasta la entrada en vigor del RDL 7/2019, la adopción de acuerdos dirigidos a modificar los estatutos con la finalidad de limitar o condicionar el uso turístico en las viviendas del edificio, si bien teóricamente era posible, en la práctica resultaba de muy difícil, por no

con 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»¹⁷. Como expresamente declara MARTINEZ ORTEGA, la modificación otorga a las comunidades de propietarios un papel relevante en el devenir del uso y destino de los elementos privativos¹⁸. Aun así, la medida se considera insuficiente. Dado que el nuevo apartado únicamente flexibiliza el quórum respecto a los acuerdos dirigidos a limitar o condicionar, pero no a prohibir, el uso turístico, ante el vacío estatutario prohibiéndolo expresamente, solamente podrán adoptarse acuerdos de modificación dirigidos a prohibir el uso turístico con el quórum de la unanimidad.

Por otra parte, alegan que el continuo flujo de huéspedes que pueden llegar a ocupar las viviendas y la corta duración de sus estancias, hacen ineficaces los instrumentos procesales de los que les dota la LPH para hacer cesar y combatir las molestias y daños derivados de la actividad de uso turístico. Demandan nuevos instrumentos, más ágiles y eficaces, que eliminen los requisitos probatorios exigidos para el ejercicio de la acción de cesación de las actividades molestas o dañosas, pretendiendo que los tribunales declaren en sí misma la actividad de uso turístico como actividad «molesta» y ordenen su cesación o impidan su ejercicio directamente sin acreditar la real y efectiva molestia o los daños ocasionados. Igualmente, como medidas cautelares o preventivas, y al objeto de dar cobertura a los posibles daños y desperfectos que puedan ocasionar los inquilinos turísticos durante los breves periodos que ocupen sus viviendas, pretenden que legalmente se articulen medidas

decir inviable, consecución. El artículo 17.6. LPH acogía, sin concretas excepciones, la regla de la unanimidad para la adopción de acuerdos que impliquen una modificación estatutaria. La norma era también aplicable a los acuerdos dirigidos a la limitar y/o prohibir el uso turístico de las viviendas, por lo que, si en la comunidad había algún vecino que tenía intención de dar este destino a sus viviendas o, incluso, que ya la había iniciado, lógicamente, se oponía evitando que el acuerdo consiguiera el quórum necesario.

¹⁷ Artículo 17. 12 LPH: “... 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.”

¹⁸ Como declara MARTINEZ ORTEGA, “... las Comunidades de propietarios tienen un papel relevante en el devenir del uso y destino de los departamentos independientes donde rige la propiedad horizontal. Pueden condicionar la propiedad de los vecinos, ocupantes o arrendatarios, debiéndonos todos felicitar que el legislador esté atento a las nuevas situaciones urbanas originadas por el turismo y la explotación masiva de viviendas turística que, en muchos casos, desvirtúan el uso racional y equilibrado de los edificios”. MARTINEZ ORTEGA, J.C., “Las Comunidades de propietarios pueden regular el establecimiento de los apartamentos turísticos”, *El Notario del Siglo XXI*, núm. 88 noviembre/diciembre 2019, p. 142.

complementarias como, por ejemplo, la exigencia de elevadas fianzas o la suscripción obligatoria de específicos seguros de responsabilidad civil.

En este escenario, resulta obligado examinar los medios de defensa que el actual régimen jurídico de la propiedad horizontal ofrece a las comunidades de propietarios para combatir las actividades molestas o dañosas de los propietarios u ocupantes de los elementos privativos del edificio, al objeto de determinar si son apropiadas para dar cobertura y hacer frente a los posibles daños y comportamientos incívicos o antisociales ocasionados por los inquilinos de las viviendas de uso turístico. De no ser así, la expansión y consolidación de esta nueva modalidad de alojamiento temporal exigiría una reforma de la LPH que dotara a las comunidades de propietarios de mecanismos más eficaces y ágiles dirigidos a conciliar los intereses de los huéspedes ocasionales con los de los vecinos que residen de forma habitual en el inmueble, conjugando, en último término, los derechos individuales sobre los bienes privativos del edificio con el interés general del resto de los vecinos y su derecho de copropiedad sobre los elementos comunes.

II. INSTRUMENTOS ACOGIDOS POR LA NORMATIVA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL PARA COMBATIR LAS ACTIVIDADES MOLESTAS O DAÑOSAS Y SU EFICACIA FRENTE AL USO TURÍSTICO

Como punto de partida es preciso destacar que en los edificios divididos en régimen de propiedad horizontal los propietarios e inquilinos de viviendas destinadas a un uso turístico gozan de los mismos derechos y están sometidos a las mismas obligaciones que los propietarios e inquilinos que arriendan la vivienda a través de contratos sometidos a la LAU. Aun cuando la relación arrendaticia que une a unos y a otros no quede sometida al mismo régimen jurídico, y sin perjuicio de las concretas limitaciones que para garantizar la correcta convivencia entre los turistas y los vecinos habituales puedan ser impuestas en el ámbito autonómico del sector turístico, todos los residentes en el edificio quedan sometidos a la normativa reguladora de la propiedad horizontal con independencia de la duración de su estancia, del tipo de relación contractual asumida y de la finalidad que persigan con el alojamiento. La exigencia de respeto a las normas de convivencia y el mantenimiento de relaciones de vecindad es un principio básico en el seno de la propiedad horizontal, de forma que cuando un vecino, ya sea propietario o inquilino, decide ejercitar una determinada actividad en el inmueble, debe ser consciente de que su derecho al desarrollo de esa actividad queda limitado por el derecho del resto de los vecinos a no ser molestados y por la obligación de respeto a los elementos comunes e instalaciones del edificio.

Como hace notar MAGRO SERVET, el estudio de las relaciones de vecindad en el seno de la propiedad horizontal normalmente se realiza atendiendo a los sujetos que ostentan la titularidad de los inmuebles, olvidando que los problemas jurídicos suelen plantearse en los supuestos en los que la vivienda es detentada, no por los propietarios, sino por

terceros ocupantes en virtud de contratos de arrendamiento. La LPH no impone a los propietarios de las viviendas el consentimiento de la comunidad para celebrar contratos de arrendamiento, ni la obligación de consultarle los términos ni condiciones en las que va a desarrollarse el alquiler, pudiendo el propietario alquilar su vivienda a quien quiera. Los contratos de arrendamiento, si bien se pactan entre los titulares de los inmuebles y los arrendatarios sin intervención de la comunidad de propietarios, pueden llegar a afectar de forma directa a las relaciones de vecindad. Es por ello, que el propietario no puede desentenderse de la “relación de hecho” que de la cesión del uso de su vivienda a un tercero se genera entre la comunidad de propietarios y su inquilino¹⁹ ya que las actuaciones del inquilino pueden perjudicar a la comunidad.

Con carácter general, la responsabilidad de los propietarios por los daños ocasionados sobre los elementos comunes del edificio deriva del incumplimiento de las obligaciones que la LPH les impone. El artículo 9 LPH en su apartado primero recoge, entre otras, la obligación del propietario de respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, haciendo un uso adecuado de las mismas y evitando que se causen daños o desperfectos. Asimismo, le obliga a observar la debida diligencia en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás vecinos, haciéndole responder de las infracciones y daños causados²⁰. El cumplimiento de estas obligaciones garantiza las relaciones de vecindad y la conciliación entre su derecho individual de propiedad sobre los elementos privativos, con la copropiedad sobre los elementos comunes del edificio. Tal y como expresamente declaró la STS de 18 de

¹⁹ En su opinión, “a los titulares de pisos o locales lo que realmente les interesa, en principio, es tener la seguridad de que van a percibir sus rentas y asegurar los cobros de estas mediante los mecanismos admitidos en derecho, tales como el aval o la póliza de seguro, sistemas estos que le van a garantizar el cobro de las rentas llegado el caso de que se produzca. Sin embargo, al propietario le es indiferente lo que ocurra entre la comunidad y el inquilino, pero jurídicamente no debe serlo porque, en cualquier caso, la relación de la comunidad no lo es jurídicamente con el inquilino, sino con el titular de ese inmueble y ello en cuanto a derechos y obligaciones, por lo que aunque muchos titulares de inmuebles se desentiendan de la comunidad de propietarios cuando han arrendado los inmuebles esta desconexión no debe ser tan patente, ya que el lazo jurídico de unión con la comunidad se mantiene siempre”. MAGRO SERVET, Vicente, “Problemas y soluciones ante arrendatarios en las comunidades de propietarios”, *Revista jurídica El Derecho*, sección Tribuna, publicado 1 de octubre de 2012, disponible en: <https://elderecho.com/problemas-y-soluciones-ante-arrendatarios-en-las-comunidades-de-propietarios>

²⁰ Artículo 9.1. LPH: «Son obligaciones de cada propietario:

- a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos
- ...
- g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados...»

diciembre de 2009²¹ estas obligaciones van dirigidas y se imponen exclusivamente a los propietarios y no a terceros, de forma que, «el sujeto responsable frente a la Comunidad del cumplimiento de las obligaciones que establece el artículo 9 será siempre el dueño del piso o local»

Además de estas obligaciones, la normativa de la propiedad horizontal impone, tanto a los propietarios como a los ocupantes de las viviendas, la obligación de abstenerse de llevar a cabo determinadas actividades, dotando a las comunidades de propietarios de instrumentos dirigidos a impedirlos y a obtener la reparación de los daños que ocasionen. Más concretamente, los artículos 7.2. LPH²² y 553-40.1. CCCat²³ imponen a los propietarios y a los ocupantes la obligación de abstenerse

²¹ STS nº832/2009, de 18 de diciembre 2009 (nº Rec. 1495/2004)

²² Artículo 7 LPH: «2. Al propietario y al ocupante del piso o local no le está permitido desarrollar en el piso en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad, prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.»

²³ El artículo 553-40.1 CCCat., bajo el epígrafe "Prohibiciones y restricciones de uso de los elementos privativos y comunes", dispone que: "1. Los propietarios y los ocupantes no pueden hacer en los elementos privativos, ni en el resto del inmueble, actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble. Tampoco pueden llevar a cabo las actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de forma expresa. 2. La presidencia de la comunidad, si se hacen las actividades a que se refiere el apartado 1, por iniciativa propia o a petición de una cuarta parte de los propietarios, debe requerir fehacientemente a quien las haga que deje de hacerlas. Si la persona requerida persiste en su actividad, la junta de propietarios puede ejercer contra los propietarios y ocupantes del elemento privativo la acción para hacerla cesar, que debe tramitarse de acuerdo con las normas procesales correspondientes. Una vez presentada la demanda, que debe acompañarse del requerimiento y el certificado del acuerdo de la junta de propietarios, la autoridad judicial debe adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, entre las cuales, el cese inmediato de la actividad prohibida. 3. La comunidad tiene derecho a la indemnización por los perjuicios que se le causen y, si las actividades prohibidas continúan, a instar

de llevar a cabo en el piso o en el inmueble las actividades que estén prohibidas en los estatutos, las que sean contrarias a la normal convivencia de la comunidad, las que resulten dañosas para la finca, o las que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas²⁴. Para el caso de que lleven a cabo alguna de ellas, ambos preceptos facultan a la comunidad de propietarios para ejercitar, a través de su presidente, una acción civil dirigida a conseguir, entre otras medidas²⁵, que el órgano juzgador decrete la cesación definitiva de la actividad y la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados. La finalidad de esta acción es conseguir que las actividades que se desarrollen en los elementos privativos del inmueble o que afecten a los elementos comunes se desarrollen dentro de los límites de la normalidad del uso y la tolerabilidad por los restantes vecinos. Para algunos²⁶ se trata «de una acción específica incardinada en el ámbito del ejercicio del derecho compartido de propiedad, en el que la responsabilidad del propietario se objetiva, prescindiendo de la culpa, por primar frente a su interés particular el del conjunto de los miembros de la comunidad. No se trata de una simple acción reparatoria del daño causado, aunque incluya ese componente, pues su finalidad esencial es el cese de una conducta concurrente en el momento de presentarse la demanda e impedir que continúe produciéndose en el futuro».

Los obligados a abstenerse de desplegar estas actividades y, consiguientemente, los sujetos frente a los cuales puede ir dirigida la acción de cesación, no son solo los propietarios sino también los inquilinos o cualquier otro ocupante siempre y cuando se lleven a cabo en elementos

judicialmente la privación del uso y disfrute del elemento privativo por un período que no puede exceder de dos años y, si procede, la extinción del contrato de arrendamiento o de cualquier otro que atribuya a los ocupantes un derecho sobre el elemento privativo”.

²⁴ La jurisprudencia en numerosas sentencias ha venido incluyendo en el artículo 7.2. LPH a las siguientes conductas: 1) Las excluidas o prohibidas de manera expresa por los estatutos, es decir, aquellas que provengan de la libre voluntad de los copropietarios; 2) Las excluidas de manera expresas por los usos urbanísticos y por los usos del sector (lo cual obliga a examinar esta normativa; 3) Las que vayan contra las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas; 4) otras, consideradas ilícitas, aunque no estén especificadas; 5) finalmente, con carácter general, las actividades o conductas que, sin estar comprendidas en las anteriores, sean contrarias a la convivencia normal en la comunidad, o dañen o hagan peligrar el edificio. Véase por todas la STS nº 1013/2004 (Sala 1.ª, sección 1.ª), de 14 de octubre 2004 (RJ 2004/6569).

²⁵ Si la sentencia fuese estimatoria, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, el juez podrá decretar la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Cfr. artículo 7.2. apartado 5 LPH

²⁶ Véase entrada publicada el 21 de febrero de 2016 en el blog de WHITMAN ABOGADOS “¿Cómo funciona la acción de cesación de actividades molestas prevista en la ley de propiedad horizontal? , disponible en <https://www.whitmanabogados.com/como-funciona-la-accion-de-cesacion-de-actividades-molestas-prevista-en-la-ley-de-propiedad-horizontal/>

privativos o comunes de una comunidad concreta²⁷. Los inquilinos obligados son, tanto los que residen habitualmente en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, como los que lo hacen de forma ocasional a través de contratos de alquiler de viviendas de uso turístico. En el caso de que las actividades sean desplegadas por los inquilinos de las viviendas de uso turístico, para que prospere el ejercicio de la acción de cesación y el órgano juzgador pueda decretar la cesación de la actividad de uso turístico o acoger alguna de las medidas previstas en el artículo 7.2. LPH, es preciso que esté prohibida expresamente en los estatutos o que pueda ser calificada como una actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa, susceptible de alterar la normal convivencia de los vecinos²⁸. Dejando al margen las situaciones en las que la actividad de uso turístico consta expresamente prohibida estatutariamente y la problemática que la validez de tales cláusulas de prohibición pueda suscitar²⁹, centraré mi atención en las actividades molestas o dañosas que deriven del uso turístico y la eficacia frente a ellas de la acción de cesación acogida en la LPH.

1. La acción de cesación por actividades molestas o dañosas derivadas del uso turístico

1.1. Las actividades molestas o dañosas derivadas del uso turístico

La normativa sobre propiedad horizontal, tanto la estatal como la catalana, si bien permite ejercitar la acción de cesación y hacer responder al inquilino, al propietario, o a ambos para el caso de que se lleven a cabo actividades molestas, contrarias a la convivencia normal de la comunidad o dañosas para los elementos comunes, no concreta cuáles son éstas. El artículo 553-40.1 CCCat se refiere expresamente a las «actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble». La jurisprudencia dictada en el ámbito territorial por los tribunales de Cataluña en aplicación del precepto han considerado como tales «aquéllas que causan a los vecinos de la finca molestias de tal entidad que no vienen obligados a soportar, al superar las normales que derivan de una relación de vecindad», así como las que conllevan «el goce de elementos privativos que pueda exceder de lo socialmente admisible, entendiendo como tal el mínimo respeto a la convivencia de los ocupantes del inmueble»³⁰. En el ámbito estatal, aun con terminología diferente, la

²⁷ Véase SANCRISTOBAL REALES, S. «El juicio para la cesación de actividades prohibidas en el ámbito de la Propiedad Horizontal» *Anuario Jurídico y Económico Escorialense* XLII (2009), pp. 61-84.

²⁸ Sobre el tema, véase ALVAREZ OLALLA, P. «Comentario al artículo 7.2. LPH», en Bercovitz, R.(Coordinador): *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Madrid, 2002.

²⁹ Para un análisis detallado de estas cuestiones, véase CAMPUZANO TOME, *Las viviendas de uso turístico. Marco legal y problemática jurídica ...*, cit., pp. 168 ss. y 202 ss.

³⁰ SAP Barcelona, de 12 de julio 2011 (LA LEY 154976/2011); SAP Barcelona, de 27 de diciembre 2017 (nº Rec.1163/2015)

problemática es similar. La LPH, si bien permite ejercitar la acción de cesación prevista en el artículo 7.2. para el caso de que se lleven a cabo actividades que «resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas», no concreta cuáles son éstas. Los tribunales han venido considerando como tales ³¹ «las que suponen unas molestias notorias, superiores a la que vienen impuestas por la relación de vecindad; esto es, más allá de los límites tolerables y asumibles por la comunidad por ser contrarios a la buena disposición de las cosas para el uso normal que ha de hacerse de aquéllas, impidiendo a los demás propietarios el adecuado uso de los elementos comunes y de sus derechos». Con dichas actividades «se perturba, en el orden de convivencia, el corriente desenvolvimiento de las relaciones sociales, y se excede de lo tolerable el normal ejercicio de las normas de convivencia, dificultándose a los demás comuneros el ejercicio de sus derechos protegido por la Ley de Propiedad Horizontal»³².

Como advierte FUENTES-LOJO RIUS, esta doctrina jurisprudencial no arroja mucha luz puesto que no concreta qué molestias son las que han de ser consideradas «normales» en las relaciones de vecindad, planteándose el problema de definir en cada caso los límites o contenidos de estas previsiones tan genéricas³³. Esta indeterminación impide calificar apriorísticamente una actividad como «molesta» ya que, como ha

³¹ En este sentido: SAP de Les Isles Balears n^o 392/2009 de 17 de noviembre de 2009 (n^o Rec. 479/2009)

³² En aplicación de esta doctrina, los tribunales han venido considerando, entre otras, como actividades molestas «la ocupación del portal y rellano con elementos que impiden el uso de los mismos, dificultando el acceso a ellos y las labores de limpieza y acondicionamiento de las zonas comunes...» Véase SAP de Lugo n^o 346/2019 de 11 julio 2019 (JUR 2019\233902)

³³ El autor señala unos criterios orientativos que han venido siendo utilizados por los Tribunales para fijar los límites de estas actividades molestas, y que resumen en los siguientes: «a) la naturaleza del inmueble: si son edificios destinados mayoritariamente a vivienda habitual, o, por el contrario, la mayoría de las viviendas del edificio se destinan a actividad turística, o el uso principal del edificio son locales de comercio o actividad industrial; .b) Las condiciones del lugar: si el edificio se encuentra en una zona residencial de ciudad o, por el contrario, en zonas turísticas de costa o de turismo de masas; .c) El uso que se haga del inmueble por parte de quien explota turísticamente la vivienda: si se realiza un uso excesivo, inadecuado o anormal de las zonas comunitarias que causa daños en la finca (ralladuras y pintadas en la puerta del rellano o en la escalera de la finca; suciedad por tratamiento inadecuado de la basura comunitaria; daños en el ascensor por mal uso; etc.), o por el contrario, se realiza un uso normal y se actúa de buena fe tomando las medidas necesarias para tratar de causar las mínimas molestias posibles (contratación de un servicio de limpieza 24 horas, realización de obras de aislamiento de la vivienda, etc.)». En este sentido, cita las siguientes sentencias: (STSJ, Sala de lo Civil y Penal, Secc. 1.^a, 17/2012, de 20 de febrero (LA LEY 41953/2012); SAP Barcelona, Secc. 19.^a, 95/2015, de 21 de mayo (LA LEY 81407/2015); SAP Barcelona, Secc. 16.^a, 644/2003, de 8 de octubre (LA LEY 157412/2003); SAP Barcelona, Secc. 13.^a, 384/2011, de 12 de julio (LA LEY 154976/2011); SAP Barcelona, Secc. 14.^a, 276/2013, de 16 de mayo (LA LEY 87252/2013); y SAP Barcelona, Secc. 17.^a, 259/2010, de 11 de marzo (LA LEY 43336/2010). FUENTES – LOJO RIUS, A.: «Prohibición de explotación turística de la vivienda por ser contraria a la convivencia normal de la comunidad de propietarios», *Diario LA LEY*, n^o 8709, Sección Tribuna, 24 de febrero de 2016.

declarado de forma reiterada la jurisprudencia³⁴, «se trata de una cuestión casuística, que dar lugar a un amplio abanico de posibilidades que deberá ser resuelta conforme a las circunstancias del caso concreto». Esta afirmación adquiere especial transcendencia en nuestro estudio, al haberse planteado en los últimos años un vivo debate en torno a si la actividad de uso turístico puede ser calificada apriorísticamente como una actividad molesta o dañosa en sí misma, susceptible de legitimar a la comunidad para solicitar su cesación sin necesidad de acreditar las efectivas molestias o daños ocasionados, o si, de forma distinta, tal calificación exige la real y efectiva acreditación, en cada caso, de las molestias o daños ocasionados por los inquilinos de las viviendas de uso turístico. Los defensores del carácter molesto o dañoso en sí mismo del uso turístico fundamentan su postura, no tanto por lo que los inquilinos ocasionales hagan dentro del piso, sino por sus continuas entradas y salidas y por el uso abusivo que de los elementos comunes puedan realizar³⁵. Para FUENTES LOJO RIUS³⁶ «en la práctica, produce una alteración de la convivencia vecinal generando malestar entre los vecinos y daños en los elementos y servicios comunes de la finca a raíz del uso intensivo, y muchas veces descuido de los mismos».

Con carácter general la jurisprudencia no se muestra partidaria de calificar apriorísticamente la afectación turística de un piso como una actividad molesta en sí misma, considerando que solamente si las efectivas molestias son acreditadas podrán las comunidades de propietarios reclamar su cesación, recayendo en ellas la carga de la prueba de las molestias ocasionadas para «disipar cualquier duda acerca de que la persistencia de esa explotación entraña realmente un grave incordio para sus convecinos». Así se pronunció el Pleno de la Sala de lo Civil y Penal del TSJ de Cataluña en las Sentencias 33/ 2016³⁷ y 37/2016³⁸, ambas del 19 de mayo de 2016 afirmando que, «no puede declararse en abstracto que la vivienda de uso turístico comporte una actividad no permitida e incompatible con la normal convivencia cuando se ubique en comunidades de viviendas de uso residencial sometidas a las reglas de la propiedad

³⁴ Véase por todas la SAP Barcelona, nº 708/2017, de 27 de diciembre 2017 (nº Rec.1163/2015) (FJ4)

³⁵ En este sentido CERDEIRA BRAVO DE MURILLO para quien «todo empieza cuando los huéspedes-clientes de los pisos turísticos terminan causando diversas molestias a los vecinos de la comunidad, no tanto por lo que aquellos hacen dentro del piso, sino por lo que hacen con los elementos comunes del inmueble: daños en las escaleras, ruidos por fiestas, bullicios, salidas y entradas intempestivas en el inmueble, vómitos, botellas y basura arrojados en el portal, etc....», CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.: «Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de derecho», en *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (Dir.) GARCÍA MAYO, M. (Coord.). Edit. Reus, Madrid 2018., Pág. 331.

³⁶ Cfr. FUENTES LOJO RIUS, A. «La regulación del negocio de los pisos turísticos en las comunidades de propietarios» ...cit.

³⁷ Pleno de la Sala Civil y Penal del TSJ de Cataluña, Sentencia núm. 33/2016, de 19 de mayo (nº Rec. 114/2015).

³⁸ Pleno de la Sala Civil y Penal del TSJ de Cataluña. Sentencia núm. 37/2016, de 19 de mayo (nº Rec. 52/2015).

horizontal (el uso intensivo de los elementos comunitarios por el trasiego de los ocupantes, que dicho sea de paso, no es exclusivo de este tipo de actividad, sino de otras como despachos profesionales o locales abiertos al público, puede ser compensado mediante la activación del mecanismo previsto en el art. 553-45,4 CCCat), sino que es preciso entrar en el análisis de si la concreta actividad llevada a cabo en el inmueble, por su forma de ejercicio, puede ser calificada de conducta contraria a la normal convivencia de la comunidad». Como declara la SAP de Barcelona de 5 de Julio de 2017³⁹ «lo sancionable es lo anómalo y antisocial del ejercicio del derecho, revelado por una serie de conductas incívicas continuadas y graves, como pueden ser el mal uso continuo del ascensor, reiterados ruidos y fiestas nocturnos, actos de vandalismo, suciedad en los rellanos con restos de comida, botellas y preservativos, y robos, conductas que integrarían el concepto del actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad, en las que se puede basar el ejercicio de la acción de impugnación que, sin embargo, según lo expuesto, no es el objeto del presente pleito ». En este sentido, la SAP de Valencia de 20 de noviembre de 2018⁴⁰ estimó la demanda de cesación interpuesta por la Comunidad de Propietarios que consideraba como actividades molestas las consistentes en tener las viviendas alquiladas por cortos periodos de tiempo (tres días, fines de semana o todo lo más una semana en verano) a grupos numerosos de jóvenes que, con su comportamiento incívico, causaban importantes problemas de seguridad, alteración del orden y de la convivencia y utilización excesiva de los elementos comunes.

De especial relevancia resulta la Sentencia del Juzgado de Instrucción número 8 de Granada de 18 de septiembre de 2018 ⁴¹ que estimó la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios solicitando la cesación de la actividad desarrollada en dos viviendas

³⁹ Véase la SAP de Barcelona núm. 399/2017 de 5 julio (FJ Segundo) (AC 2017/1302)

⁴⁰ «... Los problemas surgen cuando en dichas viviendas se vienen desarrollando actividades molestas, consistentes en tener las mismas alquiladas por periodos brevísimos de tiempo, tres días, fines de semana o todo lo más una semana, en verano, a grupos numerosos de jóvenes, que constantemente entran y salen de la comunidad, dejando las puertas abiertas, generando problemas de inseguridad, produciendo un mayor consumo eléctrico dado el constante trasiego con el ascensor; lo habitual es que estos jóvenes consuman abundante alcohol, que trasnochen hasta altas horas de la madrugada, que causen ruidos, estruendos en la terraza, escándalos, siendo frecuentes cantos y gritos de todo tipo durante toda la madrugada, radios con el volumen a su máxima potencia, imposibilitando el descanso, de forma repetida, a los vecinos de la Comunidad, provocando la irritación constante de sus habitantes, provocándose por ello frecuentes enfrentamientos y broncas, mostrando en la mayoría de las ocasiones por parte de estos jóvenes, actitudes agresivas y maleducadas, siempre descorteses con los vecinos; ensuciando los elementos comunes con latas de cerveza y botellas de alcohol y cristal vacías, envases de todo tipo, servilletas usadas, colillas, vasos de plásticos usados, llegando al punto de romper mobiliario de la Comunidad, provocando un clima constante de indignación generalizada dado que se imposibilita el descanso, por lo que el grado de ansiedad que se ha alcanzado por todas estas molestias repetidas lleva a realizar constantes y repetidas llamadas a la Policía Local...» SAP de Valencia, nº 474/2018 de 20 noviembre 2018 (JUR\2019\39953).

⁴¹ Sentencia nº 130/2018 de 18 de septiembre de 2018 del Juzgado de Primera Instancia de Granada (nº Rec. 1374/2017).

explotadas por su propietaria para uso turístico. El órgano juzgador al analizar si la actividad que desarrolla la demandada en sus pisos en una actividad que puede ser considerada actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa en los términos recogidos en la LPH, inicialmente declara que «el uso de los elementos comunes por ochocientas personas distintas en dos años (dato ofrecido por el propio demandado) evidentemente supone un uso anormal de las instalaciones comunitarias y aunque únicamente se expresa en términos de probabilidad, la de producirse daños o un inadecuado o mal uso de los elementos comunitarios es alta, si además a ello se añade que los usuarios carecen de cotitularidad sobre éstos de modo que de su reparación o reposición no les afectaría directamente en bienes de su propiedad, el cuidado empleado no puede equipararse al de los comuneros...» Con tal afirmación podría deducirse que considera en sí mismo el uso turístico como una actividad dañosa o molesta. No obstante, sigue diciendo que «en el presente caso, está acreditado que la explotación de los inmuebles de la demandada ha ocasionado molestias por ruidos a los demás ocupantes del edificio, así como daños en determinados elementos, como el ascensor, por un uso indebido del mismo. Ello, unido a la preocupación de los propietarios por la entrega de llaves de acceso al portal a la cantidad de usuarios que han estado haciendo uso de estos pisos turísticos. Atendiendo a estas circunstancias, concluye la sentencia que «la actividad que se desarrolla en los pisos de la demandada es molesta, en tanto que con carácter periódico se producen incidentes en la comunidad de propietarios que alteran la normal convivencia y las expectativas que sobre el descanso y seguridad genera el uso de la vivienda habitual». Igualmente considera que esta explotación como pisos turísticos es peligrosa «por cuanto supone un uso común continuo por personas desconocidas de los espacios comunes de acceso a la propia vivienda, que obliga a los comuneros a acceder a un espacio cerrado con desconocidos como paso inexorable para acceder a sus viviendas, con la inseguridad que provoca esta situación por las actividades molestas y los daños ocasionados por los inquilinos de las viviendas⁴².

⁴² De las pruebas practicadas resultó acreditado «que en el tiempo que se está desplegando la actividad los vecinos han venido reclamando del gestor al que la propietaria ha encomendado la explotación de los inmuebles, solventar las molestias que ocasionan los ocupantes del inmueble, tal y como consta de las actas de las juntas de propietarios de fechas 9 de mayo de 2016, 14 de diciembre de 2016 y 15 de mayo de 2017 (adjuntas como prueba documental al escrito de demanda), de cuyo contenido se extrae la preocupación por la seguridad de los propietarios por la entrega de llaves de acceso al portal en relación con la cantidad de ocupantes de los mismos, así como la necesidad de tener que acudir a la policía local por «la fiesta que organizaron unos extranjeros" a las cuatro de la madrugada, incidentes ocurridos el viernes 21 de marzo por la celebración de una fiesta de despedida, la utilización de la portería como bar de copas llenándola de desperdicios, igualmente por los ruidos a altas horas de la madrugada que manifiestan los propietarios de los pisos colindantes en concreto los pisos NUM003 , NUM004 y NUM005 (hechos éstos igualmente corroborados por la prueba testifical de Dña. Belinda como colindante de los inmuebles objeto de litis). Consta igualmente de los documentos presentados la denuncia presentada por los ruidos provocados por los apartamentos turísticos en fecha 27 de septiembre y 21 de octubre de 2017, así como de las pruebas testificales depuestas (por d. Ignacio y de d. Isidro) los daños ocasionados al ascensor por un uso indebido del mismo de los ocupantes de los referidos inmuebles (corroborado

En mi opinión, aciertan los Tribunales al exigir la acreditación de las efectivas molestias y daños ocasionados por los inquilinos ya que, si bien resulta indudable que del uso turístico de las viviendas pueden derivarse actividades molestas para la comunidad, ocasionadas por el uso incorrecto del inmueble o de los elementos comunes del edificio, ello no significa que, en sí misma y de forma objetiva, la actividad dirigida a prestar alojamiento de corta estancia –aun cuando sea para uso vacacional o turístico- merezca ser calificada ni pueda presumirse como actividad molesta susceptible de legitimar a las comunidades para impedir o solicitar su cesación⁴³. Aun cuando resulta innegable que el continuo flujo de huéspedes ocasionales que ocupan la vivienda durante cortos periodos de tiempo, aumenta el riesgo de que alguno de ellos lleve a cabo actividades molestas u ocasione daños como consecuencia de actuaciones incívicas o de la utilización abusiva de los elementos comunes del edificio, el uso turístico de las viviendas en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal no puede ser calificado *a priori* como una actividad molesta o dañosa para la comunidad. Es el mal uso o abuso de los elementos comunes y las alteraciones de la convivencia provocadas por conductas incívicas o antisociales de sus ocupantes lo que resulta sancionable, molesto o peligroso para la comunidad y lo que permite a las comunidades impedir o hacer cesar el uso turístico. Tal y como ha sido señalado anteriormente⁴⁴, la realidad demuestra que el mayor porcentaje de ocupantes de las

por la prueba documental aportada consistente en el informe de servicio de la entidad Zardoya Otis S. A.) ... La declaración testifical de D. Isidro , quien trabaja como portero en la comunidad actora desde el año 2006, advierte las alteraciones de la convivencia que provocan los inquilinos tras afirmar que el bloque era muy tranquilo y "el movimiento entorpece a los inquilinos, tratan mal el edificio, están asustados, la convivencia no es tranquila ni de día ni de noche" con incidentes sobre llamadas a la puerta a las cinco de la mañana por equivocación, acceder al ascensor sin respetar el límite de peso permitido, alteraciones del descanso por el estado etílico de los ocupantes, daños en los elementos comunes (ascensor que ha de pintar mensualmente por falta de cuidado con las maletas), ruidos en horario diurno, así como la gran cantidad de basura que se acumula en los mismos. La definición de la RAE del término "molestia" comprende tres acepciones "1. f. Acción y efecto de molestar o molestar. 2. f. Desazón originada de leve daño físico o falta de salud. 3. f. Falta de comodidad o impedimento para el libre movimiento del cuerpo, originada por algo que lo oprime o lastima.", aplicado a los hechos declarados probados, es evidente que la actividad que se desarrolla en el inmueble es molesta, en tanto que con carácter periódico se producen incidentes en la comunidad de propietarios, de mayor o menor trascendencia que alteran la normal convivencia y las expectativas que sobre el descanso y seguridad genera el uso de la vivienda habitual».

⁴³ Comparte esta opinión DOMINGUEZ LUELMO, para quien "la actividad turística por sí misma no es molesta o incómoda, pero en la jurisprudencia se recogen una serie de *indicios* que pueden conducir a considerar molesta este tipo de actividades en cada caso concreto: tránsito de personas, suciedad en las zonas comunes, gritos, consumo de alcohol, daños en los ascensores, carga y descarga de equipajes, ocupación del portal con maletas, aumento de los gastos de reparación del ascensor, etc... Por esta vía, aunque no haya prohibición normativa de ejercicio de la actividad turística, se puede llegar a impedir la misma: es la Junta de Propietarios la que demanda pudiendo llegar a obtener en vía judicial la "cesación definitiva de la actividad". DOMINGUEZ LUELMO, Prólogo a la obra *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (Dir.) GARCÍA MAYO, M (Coord.), Edit. Reus, Madrid 2018, p. 9

⁴⁴ *Supra*, p. 4 nota 5

viviendas de uso turístico son parejas jóvenes y familias que utilizan esta modalidad de alojamiento por las mayores ventajas y comodidades que ofrece frente a los establecimientos de alojamiento turístico colectivo; su comportamiento, en principio, en nada debería alterar la pacífica convivencia con el resto de los vecinos que residen habitualmente en el edificio. Por otra parte, el alojamiento de viviendas de uso turístico, a pesar de su denominación, puede ir dirigido a prestar alojamiento de corta estancia a profesionales u otros sujetos que hayan optado por esta modalidad frente a la que le ofrece el sector hotelero. Más aun, entre las conductas incívicas e irrespetuosas susceptibles de alterar la normal convivencia en el edificio no están excluidas las de los vecinos que residan en el edificio con carácter habitual. Son muchas las comunidades en las que no existen viviendas de uso turístico y la conflictividad forma parte del normal escenario en que se desenvuelven sus relaciones de vecindad. Así, no está justificada la «demonización» apriorística a la que, desde determinados sectores y administraciones, se ve sometida la actividad de uso turístico y la de los que deciden alquilar sus viviendas por estancias cortas, normalmente cumplidores de los requisitos legales que le son impuestos para la explotación del inmueble.

1.2. Requisitos para el ejercicio de la acción de cesación del uso turístico. Necesidad de requerir al propietario para exigirle responsabilidad del propietario en caso de pasividad

La imposibilidad de calificar «a priori» el uso turístico como una actividad molesta, dañosa o peligrosa conlleva que para que prospere la acción de cesación es preciso que la comunidad accionante acredite las efectivas molestias o daños ocasionados por los inquilinos turísticos y que estas sean graves y continuada en el tiempo conforme al art. 217 de la LEC⁴⁵. Ello, sin perjuicio de que la actividad de uso turístico en las viviendas hubiera sido consentida por la comunidad, ya que ello no supone una actuación contraria a sus propios actos. Así lo declaró expresamente la SAP de Barcelona de 3 de febrero de 2017⁴⁶ que rechaza que sea aplicable

⁴⁵ Sobre los requisitos para que prospere la acción de cesación de actividades molestas véase NAVARRO SELFA, A. «Acciones derivadas del art. 7.2 LPH en supuestos de actividades prohibidas, dañosas o molestas. Requisitos de procedibilidad» <https://www.lawandtrends.com/noticias/civil/acciones-derivadas-del-art-7-2-lph-en-supuestos.html>; PEREZ UREÑA, A.A., «La prueba de la actividad molesta en la acción de cesación», *El Derecho.com*, Sección Tribuna, publicado el 20 de junio 2017.

⁴⁶ Declara el Tribunal que, «una cosa es que la Comunidad demandante aceptase, como no podía ser de otro modo, el ejercicio de una actividad autorizada por la Administración y no prohibida en los estatutos y otra muy diferente que el ejercicio de la actividad se realice correctamente y de forma compatible con la vida en la Comunidad.....no se discute (...) que la demandada obtuvo las correspondientes licencias de explotación de viviendas de uso turístico, como tampoco que se comunicó a los vecinos el inicio de la actividad, ni la clasificación urbanística de las viviendas turísticas (...) de manera que estando los permisos en regla y no prohibiendo expresamente los estatutos el ejercicio de esa actividad, lo cierto es que poco podía hacer la Comunidad actora al respecto, salvo exigir, como hizo, que el ejercicio del derecho se realizase de forma acorde con lo dispuesto en el artículo 553 del CCC y, en concreto, que la actividad no se realizase de forma contraria a la normal convivencia en la comunidad o hiciese peligrar el edificio. Así pues, nada impide

la doctrina de los actos propios cuando se ejercita una acción de cesación, visto que la ejecución de una actividad consentida ha rebasado todos los límites imaginables.

Acreditadas las actividades molestas o dañosas tanto la normativa estatal como la catalana exigen que, con carácter previo al ejercicio de la acción de cesación, el presidente de la comunidad, a iniciativa propia o previa petición de los propietarios o vecinos, requiera extrajudicialmente al inquilino molesto para que cese inmediatamente en su actividad. El requerimiento no exige previa convocatoria de la Junta de Propietarios, pero debe realizarse de forma fehaciente⁴⁷. Tanto la doctrina⁴⁸ como la jurisprudencia⁴⁹ admiten que, ante la falta de actividad del presidente de

que prospere una acción de cesación ejercida por la comunidad con la finalidad de impedir o hacer cesar la actividad de uso turístico, aun cuando el propietario estuviera explotando la vivienda legalmente con la correspondiente licencia administrativa y la actividad turística hubiera sido consentido por la comunidad» SAP de Barcelona nº 34/2017 de 3 febrero 2017 (FD Quinto) (JUR 2017\224786)

⁴⁷ Tal y como declara la SAP de Les Isles Balears de 17 de noviembre de 2009, la exigencia del requerimiento fehaciente «no debe ser entendido como exigencia de que se practique notarialmente, siendo suficiente con la utilización de cualquier medio que permita demostrar que ha sido materialmente verificado (Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 1997). El contenido del requerimiento debe ser doble: de un lado ha de instar la cesación de la actividad prohibida y, de otro lado, ha de advertir de la inminencia de un proceso judicial en caso de no atenderse el requerimiento...» SAP de Les Illes Balears nº 392/2009 de 17 nov. 2009 (Rec. 479/2009, FD Segundo)

⁴⁸ Así lo admite CABEZUELO ARENAS, para quien, «practicados los requerimientos de rigor para dar la oportunidad al infractor de reconsiderar su actitud o dejar constancia de su actitud renuente y hostilidad, caso de que no los atienda, cualquiera de los copropietarios que soportará directamente estas molestias o las experimentará en mayor grado que el resto, podrá ejercitar en su propio nombre e interés la acción de cesación. Sin quedar a merced de lo que tenga a bien acordar los demás en Junta o de la celeridad con que se resuelvan estos asuntos en la Comunidad, reuniéndose a tal efecto». CABEZUELO ARENAS, A.L. «Edificios sometidos a propiedad horizontal y arriendo turístico de pisos: tres vías de prevención y/o defensa de la Comunidad frente a una actividad potencialmente molesta», *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 5, mayo 2018 (BIB 2018\8562), p.7

⁴⁹ En este sentido se pronunció el TS en la Sentencia de 18 de mayo de 2016 al declarar que «...Si el presidente o la junta de propietarios, no toma ninguna iniciativa, el propietario individual que sufre en su persona o familia las actividades ilícitas de un copropietario y tras los requerimientos oportunos (como en el caso presente) no puede quedar indefenso y privado de la defensa judicial efectiva, por lo cual tiene la acción de cesación que contempla dicha norma y ante la inactividad del presidente o de la junta (o de ambos) está legitimado para ejercer esta acción en interés propio (no en el de la comunidad) y en defensa de su derecho, que no ha ejercido la comunidad...» STS de 18 de mayo 2016 (RJ 2016/3676) Con carácter general, el Tribunal Constitucional ya declaró en la sentencia de 14 de junio de 1999 (Sentencia nº 115/1999 de 14 junio 1999, RTC 1999\115) que «cada propietario, pese a la representación orgánica que ostenta el presidente de la Comunidad de Propietarios, está legitimado para actuar en defensa de sus derechos en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad, por cuanto que la situación de propiedad horizontal no es propiamente una situación de comunidad, sino un régimen jurídico-real al que se sujeta la llamada «propiedad separada» (art. 396 CC) de los diferentes pisos o locales en que se divide el edificio o conjunto inmobiliario al que se aplica, y del que derivan los derechos, cargas, obligaciones y responsabilidades que la ley establece. Por ello, cada propietario debe estar facultado, en principio, para el

la comunidad instando la cesación de las actividades molestas, pueda ser ejercitada individualmente por el propietario que resulte especialmente afectado⁵⁰.

Aun cuando legalmente el requerimiento ha de ir dirigido al infractor, conviene que la comunidad comunique al propietario las actividades molestas o dañosas ocasionados por sus inquilinos. Solo así podrá serle exigida responsabilidad en los casos en los que, teniendo conocimiento del comportamiento de su inquilino molesto, mantenga una actitud pasiva y no tome medidas para evitarlo. Previo acuerdo de la Junta, la comunidad de propietarios podrá entablar judicialmente una demanda de cesación contra el inquilino y contra el propietario. Así lo ha venido admitiendo la jurisprudencia, quien ha atribuido responsabilidad al propietario en los supuestos en los que «se acredita la existencia de una conducta activa o pasiva de la propiedad concurrente con la del inquilino en la causación del daño»⁵¹, eximiéndole de toda responsabilidad si no fue informado de las quejas. Aun teniendo conocimiento de las quejas y daños ocasionados, podrá quedar exonerado de responsabilidad siempre y cuando demuestre que ha actuado con la diligencia debida, llevando a cabo todas las actuaciones necesarias para evitarlas. Solamente si se prueba su pasividad y persisten las molestias, podrá la comunidad entablar acciones judiciales contra los dos —arrendatario y propietario— interponiendo una demanda solicitando la cesación de la actividad molesta, incluso la resolución del

ejercicio y defensa de sus derechos con independencia de los restantes propietarios, en términos y condiciones que no corresponde a este Tribunal precisar...» (FD Tercero)

⁵⁰ Para un estudio detallado del tema, véase BELHADJ BEN GÓMEZ, C. «Legitimación del comunero en régimen de propiedad horizontal. Inacción de la comunidad». *Revista Aranzadi Doctrinal* n° 4/2016 parte Estudios (BIB 2016\2000

⁵¹ En este sentido, la SAP de Valencia de 20 de noviembre de 2018 estima la acción de cesación interpuesta contra el propietarios de tres apartamentos y administrador de la inmobiliaria denominada *Mare Nostrum* «por las actividades molestas, consistentes en tener las mismas alquiladas por periodos brevísimos de tiempo, tres días, fines de semana o todo lo más una semana, en verano, a grupos numerosos de jóvenes, que constantemente entran y salen de la comunidad, dejando las puertas abiertas, generando problemas de inseguridad, produciendo un mayor consumo eléctrico dado el constante trasiego con el ascensor; lo habitual es que estos jóvenes consuman abundante alcohol, que trasnochen hasta altas horas de la madrugada, que causen ruidos, estruendos en la terraza, escándalos, siendo frecuentes cantos y gritos de todo tipo durante toda la madrugada, radios con el volumen a su máxima potencia, imposibilitando el descanso, de forma repetida, a los vecinos de la Comunidad, provocando la irritación constante de sus habitantes, provocándose por ello frecuentes enfrentamientos y broncas, mostrando en la mayoría de las ocasiones por parte de estos jóvenes, actitudes agresivas y maleducadas, siempre descorteses con los vecinos; ensuciando los elementos comunes con latas de cerveza y botellas de alcohol y cristal vacías, envases de todo tipo, servilletas usadas, colillas, vasos de plásticos usados, llegando al punto de romper mobiliario de la Comunidad, provocando un clima constante de indignación generalizada dado que se imposibilita el descanso, por lo que el grado de ansiedad que se ha alcanzado por todas estas molestias repetidas lleva a realizar constantes y repetidas llamadas a la Policía Local...» En opinión del tribunal situación que se agravó porque el demandado a pasar de ser conocedor de estos hechos, prefiriendo el rendimiento económico, nunca adoptó medida alguna para evitar la reiteración de las molestias que sus inquilinos venían causando a los miembros de la Comunidad. SAP de Valencia n°. 474/2018, de 20 noviembre 2018 (JUR\2019\39953)

contrato de arrendamiento si el propietario se niega a resolverlo, así como imponer al propietario una indemnización por los daños causados.

Pese a que en las relaciones arrendaticias la jurisprudencia no se muestra partidaria de atribuir responsabilidad solidaria al propietario arrendador por los daños causados por el arrendatario⁵², en el ámbito del uso turístico este régimen es defendido como medida de carácter preventivo dirigida a dotar a las comunidades de mecanismos más eficaces, en previsión de que resulte difícil o imposible localizar «a posteriori» al inquilino de uso turístico respecto a los daños que éste cause en elementos comunes en los días que dure el periodo del alquiler. MAGRO SERVET lo admite, considerado que los daños causados por los inquilinos en la comunidad deben ser asumidos por el propietario «en los casos en los que fuera apreciada una actitud pasiva reincidente del propietario, que no tomara medidas contra los inquilinos que causen los daños en la comunidad o lleven a cabo actividades que alteren la convivencia»; ello, lógicamente, «sin perjuicio de que en la relación interna entre el propietario e inquilino el propietario pueda repercutir al inquilino el importe que, en su caso, le haya supuesto la reparación de los desperfectos ocasionados»⁵³

Requerido el infractor y, en su caso, el propietario de la vivienda de uso turístico, el procedimiento para el ejercicio de la acción de cesación seguirá los trámites del juicio ordinario⁵⁴. A la demanda deberá adjuntarse

⁵² En este sentido, la SAP de A Coruña de 5 de febrero de 2016 a tenor de la cual «... Es doctrina jurisprudencial reiterada [STS. 29 de julio de 2010 (Roj: STS 4730/2010, recurso 1981/2006), 24 de septiembre de 2009 (RJ 2009, 7254) (RJ Aranzadi 7254), 4 de junio de 2009 (RJ Aranzadi 3381), 30 de mayo de 2008 (RJ Aranzadi 3193), 28 de mayo de 2008 (RJ Aranzadi 3179), 17 de julio de 2007 (RJ Aranzadi 5299), 5 de marzo de 2007 (RJ 2007, 2518) (RJ Aranzadi 2518), 24 de octubre de 2006 (RJ Aranzadi 6711), 20 de febrero de 2006 (RJ Aranzadi 2911), 4 de marzo de 2004 (RJ Aranzadi 1805), 12 de febrero de 2001 (RJ Aranzadi 850), 11 de febrero de 2000 (RJ Aranzadi 819), 25 de septiembre de 2000 (RJ Aranzadi 7526), 8 de noviembre de 1999 (RJ Aranzadi 8008), 13 de junio de 1998 (RJ Aranzadi 4687), 29 de enero de 1996 (RJ 1996, 6365) (RJ Aranzadi 6365), 9 de noviembre de 1993 (RJ Aranzadi 8973), 28 de noviembre de 1991 (RJ Aranzadi 8498), y las que en ellas se citan abundantemente], que: (...) Es el arrendatario quien tiene el control de la situación y de las circunstancias del inmueble arrendado, porque es su poseedor. Por lo que su responsabilidad es tanto frente al arrendador como frente a terceros. Hasta el punto de que los terceros afectados no podrán dirigirse contra el propietario, que no tiene ninguna relación con el inmueble a partir del contrato, para que les indemnice por los daños causados por posibles incumplimientos del contrato de arrendamiento, que para ellos resulta «*res inter alios acta nec nobis, nec nocet*», de acuerdo con el principio contenido en el artículo 1257 del Código Civil...». SAP de A Coruña nº 44/2016, de 5 de febrero 2016 (AC\2016\582), (FD Tercero).

⁵³ MAGRO SERVET, «Sobre la necesaria unificación en la regulación legal del alquiler vacacional y normativa autonómica». Disponible en: <https://elderecho.com/sobre-la-necesaria-unificacion-en-la-regulacion-legal-del-alquiler-vacacional-y-normativa-autonomica>

⁵⁴ Así se desprende del artículo 7.2. párrafo tercero LPH y del artículo 249.1.8 LEC a tenor del cual «Se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía ...8) Cuando se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda...»

obligatoriamente el requerimiento previo fehaciente y la certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios. La Comunidad podrá solicitar cuantas medidas cautelares considere oportunas para que se decrete la cesación inmediata de la actividad, siendo preciso presentar suficientes pruebas acreditando que la actividad produce perjuicios claros y evidentes a la Comunidad⁵⁵. Ejercitada la acción de cesación, si la sentencia fuese estimatoria, el órgano juzgador podrá decretar la cesación definitiva de la actividad de uso turístico, la indemnización de daños y perjuicios que proceda⁵⁶, así como la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad⁵⁷. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento⁵⁸.

La acción de cesación por actividades molestas o dañosas puede resultar poco ágil y efectiva para combatir las conductas incívicas y antisociales de los inquilinos que ocupan las viviendas de uso turístico. El continuo cambio de huéspedes y la corta duración de los contratos pueden hacer imposible el cumplimiento de determinados trámites procedimentales exigidos para su ejercicio, sobre todo el de la exigencia probatoria de las efectivas y concretas molestias o daños⁵⁹, o el del «razonable» plazo para que, una vez requerido, el infractor cese en sus conductas. Incluso cumplidos estos requisitos, la sanción impuesta en el caso de estimación de la acción de cesación tampoco es efectiva puesto que es posible que el infractor ya no ocupe la vivienda, siendo ahora otro el inquilino que puede protagonizar comportamientos incívicos o molestos para la comunidad, que nuevamente se vería obligada a iniciar el procedimiento de cesación de la actividad. Como advierte MAGRO SERVET, las mayores quejas que existen en estos temas dimanar de que, «al tratarse de alquileres de corta duración con un importante flujo de inquilinos, en algunos casos los arrendatarios pueden realizar actividades

⁵⁵ Cfr. Artículo 7.2. párrafo cuarto LPH

⁵⁶ La indemnización por daños y perjuicios exige su acreditación por parte del reclamante, no siendo posible una condena con reserva de liquidación, pues lo prohíbe el artículo 219 LEC en tanto no se establecen las bases para la determinación de los daños y perjuicios y no se ha practicado prueba en la fase declarativa sobre la cuantificación de los mismos

⁵⁷ Por sus graves consecuencias, y dado que la limitación de las facultades dominicales han de imponerse restrictivamente, los tribunales consideran que esta medida ha de adoptarse con carácter excepcional. En este sentido, véase la SAP de Lugo, nº 346/2019 de 11 julio (JUR 2019\233902). El carácter constitucional de esta medida ha sido debatido en el trabajo de ALVAREZ OLALLA, Pilar, «La constitucionalidad de la privación del uso del piso o local al propietario ante la realización de actividades prohibidas en estatutos, dañosas para la finca, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas» *Derecho Privado y Constitución*, núm. 13. Enero-diciembre 1999, pp. 9-36.

⁵⁸ Cfr. artículo 7.2. LPH párrafo quinto LPH

⁵⁹ En la práctica esta actividad probatoria se traduce en denuncias reiteradas por ruidos o altercados en el inmueble, denuncias ante los organismos públicos, material audiovisual y fotográfico, requerimientos al presidente y al administrador de la comunidad dejando constancia de las molestias, actas comunitarias en las que se deje constancia de las molestias, testificales de vecinos del inmueble, etc...

molestas que por la corta duración del arrendamiento impediría poner en marcha el procedimiento del art.7.2 LPH» En su opinión, las comunidades de propietarios deberían disponer de una facultad de prohibición del uso del alquiler vacacional «cuando no surtan efecto las advertencias o requerimientos de la comunidad, no a los infractores, porque el corto periodo de ocupación lo hace ineficaz, sino a los propietarios que no adopten medidas de control y prevención para evitar que se abstengan de intervenir y evitar que los actos descontrolados de los ocupantes no se reproduzcan de forma reiterada» Considera que se deben promover medidas dirigidas a sancionar la pasividad del arrendador que no adopta medidas contra estas situaciones y no requiere a los inquilinos de que no lleven a cabo actividades que puedan causar molestias ⁶⁰.

Ciertamente, las especiales características del alojamiento en viviendas de uso turístico y la falta de normativa del régimen de propiedad horizontal adaptada a la coexistencia de viviendas residenciales con viviendas turísticas motiva que, aun habiendo sido objeto de numerosas modificaciones, las herramientas jurídicas que brindan la LPH y la normativa catalana sobre propiedad horizontal resulten en la práctica poco operativas y de eficacia limitada para hacer frente a las actividades molestas de los inquilinos de las viviendas de uso turístico y a los posibles daños que puedan derivarse de su actividad. Sería preciso que el legislador acometiera una reforma de la normativa vigente de la propiedad horizontal ⁶¹ dirigida a dotar a las comunidades de propietarios de instrumentos adaptados al uso turístico que les permita hacer frente de forma más ágil y efectiva a los daños y molestias derivados de los comportamientos incívicos y antisociales de los inquilinos turísticos.

III. OTROS INSTRUMENTOS DIRIGIDOS A DAR COBERTURA A LOS DAÑOS DERIVADOS DEL USO TURÍSTICO

La insuficiencia de la normativa reguladora de la propiedad horizontal para hacer frente al uso turístico motiva que para un determinado sector doctrinal⁶², con carácter preventivo y al objeto de

⁶⁰ MAGRO SERVET, «Sobre la necesaria unificación en la regulación...», cit.

⁶¹ En este sentido se pronuncia MAGRO SERVET, para quien sería necesario abordar en profundidad una reforma completa del texto de la LPH porque la disparidad y el vaivén de la respuesta jurisprudencial a los problemas jurídicos de la vida en comunidad demuestra a las claras que solo con reformas parciales no se resuelven todas estas dificultades que coexisten en las relaciones de vecindad. MAGRO SERVET, V.: “Análisis de la nueva redacción del art. 17 LPH según la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas”, *Revista jurídica El Derecho*, sección Tribuna, publicado el 1 de noviembre de 2013. <https://elderecho.com/analisis-de-la-nueva-redaccion-del-art-17-lph-segun-la-ley-82013-de-26-de-junio-de-rehabilitacion-regeneracion-y-renovacion-urbanas>

⁶² En este sentido, véase FUENTES LOJO RIUS, «La regulación del negocio de los pisos turísticos en las comunidades de propietarios...», cit En sentido contrario, DESDENTADO DAROCA, rechaza la intervención de la administración en la resolución

evitar posibles daños y molestias vecinales, resulte justificada la intervención de la administración autonómica para limitar el uso turístico y promover su restricción o, incluso, prohibición, acogiéndose determinadas medidas dirigidas a garantizar los derechos de las comunidades de propietarios. Entre estas medidas destacan: la suscripción de un seguro obligatorio de responsabilidad civil, el incremento de la cuota de los gastos comunitarios a los propietarios que destinen las viviendas a un uso turístico, la obligación de los propietarios de entrega de las normas de régimen interno de la comunidad a los inquilinos de uso turístico, o la imposición de una fianza dirigida a dar cobertura a los daños causados en los elementos comunes.

1. Suscripción de un seguro obligatorio de Responsabilidad Civil

Sin perjuicio de los seguros que algunas de las plataformas colaborativas que actúan como intermediarias en la contratación del alojamiento para uso turístico, puedan ofrecer, tanto a los huéspedes como a los propietarios o anfitriones⁶³, algunas Comunidades Autónomas en su normativa reguladora de las viviendas de uso turístico imponen «ex lege» a los propietarios la suscripción obligatoria de un seguro de responsabilidad civil dirigido a cubrir los riesgos de los usuarios por los daños corporales y perjuicios económicos que puedan derivarse del desarrollo de su actividad⁶⁴. Como advierte FUENTES-LOJO RIUS, no se

de problemas propiamente civiles de vecindad, considerando discutibles desde la perspectiva de la competencia las regulaciones autonómicas que se adentran en la regulación del funcionamiento de los edificios en régimen de propiedad horizontal. DESDENTADO DAROCA, «Viviendas de Uso Turístico y Derecho Administrativo» ... cit. Pág. 28

⁶³ Sobre el funcionamiento de los seguros ofrecidos por plataformas como *AirBnb*, véase GIMENO BEVÍA, V., «El seguro en el alojamiento colaborativo. Especial referencia al fenómeno Airbnb», *Revista Española de Seguros* (RES), núm. 170, abril-junio 2017; «El aseguramiento en las viviendas de uso turístico». *Revista de Estudios Europeos*, núm. 70, julio-diciembre, 2017-98-110. Monográfico-Economía colaborativa. Instituto de Estudios Europeos, Universidad de Valladolid, pp. 101 ss; GONZALEZ CABRERA, I., «A propósito de las cuestiones de derecho privado en la ordenación de las viviendas vacacionales», en González Cabrera, I. y Rodríguez González, M. del P.(Directores), Fonticiella Hernández, B. (Coordinador): *Las viviendas vacacionales: entre la economía colaborativa y la actividad mercantil*, Edit. Dykinson, Madrid 2019, pp.185 ss.

⁶⁴ En este sentido, el artículo 33 del RD 12/2017, de 26 de enero de Galicia en su apartado c), bajo el epígrafe «Actuación administrativa de comprobación», declara expresamente que, «las viviendas de uso turístico deben disponer de un “Seguro de Responsabilidad Civil que cubra los riesgos de las personas usuarias del establecimiento por daños corporales, daños materiales y los perjuicios económicos causados que deriven del desarrollo de su actividad”. Este seguro, por tanto, se podría contratar o bien como cobertura adicional dentro de la póliza de hogar o bien a través de una póliza independiente de Responsabilidad Civil...». En la misma línea, el artículo 18. 5 del RD 79/2014 de 10 de julio de la Comunidad de Madrid, en su nueva redacción dada por el RD 29/2019 de 19 de abril dispone que, «...Los propietarios o, en su caso, sus representantes deberán disponer de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de los usuarios por daños corporales, materiales y los perjuicios económicos causados por el ejercicio de su actividad».

trata de una medida nueva ya que la mayor parte de las comunidades de propietarios tienen suscrito un seguro de responsabilidad civil para la cobertura de determinados daños. El problema reside en que «puede que dicha cobertura no cubra estos daños, y aún en caso de que los cubra, ello se traducirá en aumentos en la póliza de seguro comunitaria que no tiene la comunidad por qué soportar»⁶⁵. A favor de su acogimiento se pronuncia MAGRO SERVET, quien aboga por que en una futura regulación legal de las viviendas de uso turístico dicha suscripción sea exigida a los propietarios «o que las comunidades de vecinos puedan adoptar acuerdos por los que se exija esta obligación por mayoría simple a quienes alquilen sus inmuebles, incluso en arrendamientos sujetos a la Ley de arrendamientos urbanos, ya que también en estos casos estos pueden causar daños en elementos comunes de la comunidad»⁶⁶. La materialización práctica de esta medida puede conllevar especiales dificultades dado que no todas las aseguradoras se muestran partidarias de asumir el riesgo que conlleva la actividad de uso turístico y, aun haciéndolo, las cuotas exigidas podrían resultar excesivamente elevadas y difíciles de asumir por los propietarios o, en su caso, por los inquilinos.

2. Elevación de la cuota de los gastos comunitarios a los propietarios que destinen las viviendas a un uso turístico.

Se justifica esta medida en el hecho de que, por norma general, la actividad turística conlleva un uso intensivo de los servicios y elementos comunes del edificio. Esta circunstancia fue tomada en consideración en el RDL 7/2019, a través del cual se facilita a las comunidades la adopción de acuerdos dirigidos al incremento de las cuotas a los propietarios que destinen su vivienda a un uso turístico. El artículo 17 LPH, en su nuevo apartado 12 *in fine*, rebaja el quórum de la unanimidad, considerando suficiente una mayoría de las tres quintas partes de los propietarios y de las cuotas, «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%»⁶⁷. La medida, si bien teóricamente efectiva para compensar a la comunidad del mayor desgaste que la actividad de uso turístico genera en los elementos comunes, plantea problemas de aplicación práctica. Nada impide que, en cualquier momento, el propietario que alquilaba su vivienda para un uso turístico abandone la actividad y decida arrendarla como vivienda, lo cual obligaría a la comunidad a una continua revisión de las cuotas de

⁶⁵ FUENTES LOJO RIUS, «La regulación del negocio de los pisos turísticos en las comunidades de propietarios...», cit.

⁶⁶ MAGRO SERVET, «Sobre la necesaria unificación en la regulación...», cit.

⁶⁷ En Cataluña, por disposición del artículo 553-45.4. CCCat., dicho aumento no puede ser en ningún caso superior al doble de lo que le corresponde por cuota de participación al propietario de dicho elemento.

participación en los gastos comunes, pues de lo contrario podrían derivarse injustas situaciones⁶⁸.

3. Obligación de incluir en el contrato de arrendamiento copia del reglamento de régimen interior de la comunidad.

El cumplimiento del reglamento de régimen interior de la comunidad resulta decisivo para la normal y pacífica convivencia entre los vecinos. Los inquilinos de las viviendas están obligados a respetarlo, pudiendo derivar de su incumplimiento la resolución del contrato de arrendamiento y la inmediata expulsión del inmueble. Dada su importancia, y al objeto de que los inquilinos no puedan alegar desconocimiento para justificar su incumplimiento, resulta adecuada la imposición al propietario de la obligación de incluir en el contrato de arrendamiento una copia del mismo. Las consecuencias derivadas del incumplimiento de las normas de régimen interior por los usuarios de las viviendas de uso turístico han sido recogidas en diversas legislaciones autonómicas. El artículo 68.11. del Decreto 159/2012, de Cataluña dispone que, «... En caso de que la persona usuaria de una vivienda de uso turístico atente contra las reglas básicas de la convivencia o incumpla ordenanzas municipales dictadas a tal efecto, la persona titular de la propiedad o la persona gestora de la vivienda de uso turístico debe requerir, en el plazo de 24 horas, al cesionario para que abandone la vivienda». Igualmente, el artículo 2.5. del DL 2016/3350 de Andalucía declara que, «Cuando las personas usuarias incumplan alguna de las obligaciones que establece la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, especialmente las relativas a las reglas de convivencia, las personas o entidades explotadoras podrán denegar la permanencia de las personas usuarias y requerir el abandono de la vivienda, en el plazo de veinticuatro horas». Por su parte, el artículo 16 del Decreto 48/2016, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico del Principado de Asturias establece que, «Las empresas explotadoras de las viviendas podrán establecer unas normas de uso o de régimen interior que deberán estar a disposición inmediata de las personas usuarias. Los clientes que incumplan las reglas de la buena convivencia e higiene, así como aquellas personas que pretendan entrar o permanecer con finalidad distinta a la propia del alojamiento podrán ser desalojados de la vivienda».

⁶⁸ Como afirma gráficamente CARRASCO PERERA «Una vez maté un gato y me llaman *matagatos*. Una vez alquilé mi vivienda tres días a unos turistas y ya me quieren cargar todos los meses una cuota de gastos comunes incrementada en el 20%. ¿O sólo un incremento del 20% en la cuota del mes en que alquilé? ¿Cuántos días del mes tendrá que estar alquilada la vivienda a turistas para que se dispare el incremento? ¿Paga igual el que alquiló fugazmente dos días y el que mantiene todos los días ocupada su vivienda con turistas? ¿Se exige habitualidad? ¿Carga el incremento también en las derramas que se hagan, por ejemplo, para cambiar el solado de la finca?». CARRASCO PERERA, Á. «Acuerdos comunitarios contra los alquileres turísticos», *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 948/2019, parte Tribuna. (BIB 2019\595)

4. Imposición de fianza o garantías adicionales

La imposición a los inquilinos de uso turístico de una fianza dirigida a responder de los daños que puedan causar en los elementos comunes, es una medida que, en mi opinión, puede resultar excesiva dado el corto periodo de duración del alojamiento —que puede ser por días— desmotivando a los consumidores para contratar esta modalidad de alojamiento. Aun sabedores de que la cantidad entregada como fianza les va a ser devuelta en la mayor parte de los casos, les obliga a realizar un importante desembolso inicial al cual, en muchos casos, no podrán o no querrán, hacer frente. Más adecuada y efectiva podría resultar la imposición a los inquilinos de la obligación de suscribir determinadas garantías que les hicieran responder frente a la comunidad por los daños ocasionados en los elementos comunes. Al igual que determinadas plataformas de alojamiento colaborativo, como *Airbnb*, incorporan automáticamente cuando un huésped reserva el alojamiento la denominada «Garantía para anfitriones», dirigida a cubrir al propietario/anfitrión los daños que los inquilinos/huéspedes pudieran causar en la vivienda, en el ámbito de la propiedad horizontal podría articularse una «Garantía para comunidades de Propietarios», de suscripción automática en los contratos de viviendas de uso turístico, dirigida a cubrir los posible daños que los ocupantes de las viviendas causaran en los elementos comunes del edificio.

IV. BIBLIOGRAFÍA

- ALVAREZ OLALLA, Pilar, - «La constitucionalidad de la privación del uso del piso o local al propietario ante la realización de actividades prohibidas en estatutos, dañosas para la finca, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas» *Derecho Privado y Constitución*, núm. 13. Enero-diciembre 1999

- «Comentario al artículo 7.2. LPH» en Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal, R. BERCOVITZ (Coord.) Madrid, 2002.

-- ARANA DE LA FUENTE, Isabel, «Responsabilidad ex art. 1910 CC del arrendatario de vivienda y deberes del arrendador. comentario a la STS (Sala 1^a) de 4 de diciembre de 2007», *Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid* (RJUAM), núm. 18, 2008-II, Págs. 167-187.

- BELHADJ BEN GÓMEZ, Celia, «Legitimación del comunero en régimen de propiedad horizontal. Inacción de la comunidad». *Revista Aranzadi Doctrinal* núm. 4/2016 parte Estudios (BIB 2016\2000)

- CABEZUELO ARENAS, Ana Laura, «Edificios sometidos a propiedad horizontal y arriendo turístico de pisos: tres vías de prevención y/o defensa de la Comunidad frente a una actividad potencialmente molesta», *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 5, mayo 2018. BIB 2018\8562.

- CAMPUZANO TOMÉ, Herminia, *Las viviendas de uso turístico. Marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa*, Reus, edit., Madrid 2019.

- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo, «Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de derecho», en *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (Dir.) GARCÍA MAYO, M. (Coord.). Edit. Reus, Madrid 2018., Pág. 331

- DESDENTADO DAROCA, Elena, «Viviendas de Uso Turístico y Derecho Administrativo», en *Los problemas jurídicos del Alojamiento colaborativo: un estudio interdisciplinar*, en colaboración con DIAZ VALE, F. y LUCAS DURÁN, M., Documento de trabajo 198/2018. Fundación Alternativas, Págs. 12-39 Disponible en: http://www.fundacionalternativas.org/public/storage/laboratorio_documento_archivos/5e8204b23255e844dc8c08b26789debb.pdf#page=41

- DOMINGUEZ LUELMO, Andrés, Prólogo a la obra *Viviendas de Uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (Dir.) GARCÍA MAYO, M (Coord.), Edit. Reus, Madrid 2018. Págs.5-11

- FUENTES LOJO RIUS, Alejandro, «Prohibición de explotación turística de la vivienda por ser contraria a la convivencia normal de la comunidad de propietarios», *Diario La Ley*, núm. 8709, Sección Tribuna, 24 de febrero de 2016.

- «La regulación del negocio de los pisos turísticos en las comunidades de propietarios». *Diario La Ley*, núm. 9234, Sección Tribuna, publicado el 9 de julio de 2018.

- GIMENO BEVÍA, Vicente, «Los seguros obligatorios como ventaja del turismo tradicional frente al turismo colaborativo» *International Journal of Scientific Managment Tourism*, 2016, Vol. 2, núm. 3, Págs. 137-145

- «El seguro en el alojamiento colaborativo. Especial referencia al fenómeno' Airbnb», *Revista española de seguros (RES)*. Publicación doctrinal de Derecho y Economía de los Seguros privados, núm. 170, abril-junio 2017.

- «El aseguramiento en las viviendas de uso turístico». *Revista de Estudios Europeos*, núm. 70, julio-diciembre, 2017-98-110. Monográfico-Economía colaborativa. Instituto de Estudios Europeos, Universidad de Valladolid, pp. 98-110.

- GONZALEZ CABRERA, Inmaculada, «A propósito de las cuestiones de derecho privado en la ordenación de las viviendas vacacionales», en *Las viviendas vacacionales: entre la economía colaborativa y la actividad mercantil*, GONZÁLEZ CABRERA, I. y RODRIGUEZ GONZÁLEZ, M. del P. (Dir.) FONTICIELLA HERNÁNDEZ, B. (Coor.), Edit. Dykinson, Madrid 2019, Págs. 171-192.

- GOÑI RODRIGUEZ DE ALMEIDA, María, «Tensiones entre la regulación civil de la propiedad horizontal y el alojamiento «colaborativo»», en *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*, DE LA ENCARNACIÓN, A.M. (Dir.), BOIX PALOP, A. (Coord.) Edit. Thomson- Reuters Aranzadi, 2018, pp. 429-452.

- HERRERO SUÁREZ, Carmen, «Las viviendas de uso turístico: ¿el enemigo a batir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos», *Revista de Estudios europeos*, núm. 70, julio-diciembre 2017. pp. 147-158.

- MAGRO SERVET, Vicente, «Problemas y soluciones ante arrendatarios en las comunidades de propietarios», *Revista jurídica El Derecho*, sección Tribuna, publicado 1 de octubre de 2012, disponible en: <https://elderecho.com/problemas-y-soluciones-ante-arrendatarios-en-las-comunidades-de-propietarios>

- «Sobre la necesaria unificación en la regulación legal del alquiler vacacional y normativa autonómica». Disponible en: <https://elderecho.com/sobre-la-necesaria-unificacion-en-la-regulacion-legal-del-alquiler-vacacional-y-normativa-autonomica>

- «Análisis de la nueva redacción del art. 17 LPH según la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas», *Revista jurídica El Derecho*, sección Tribuna, publicado el 1 de noviembre de 2013. <https://elderecho.com/analisis-de-la-nueva-redaccion-del-art-17-lph-segun-la-ley-82013-de-26-de-junio-de-rehabilitacion-regeneracion-y-renovacion-urbanas>

- MARTINEZ ORTEGA, Juan Carlos, «Las Comunidades de propietarios pueden regular el establecimiento de los apartamentos turísticos», *El Notario del Siglo XXI*, núm. 88 noviembre/diciembre 2019, pp. 140-142.

- NAVARRO SELFA, Antonio. «Acciones derivadas del art. 7.2 LPH en supuestos de actividades prohibidas, dañosas o molestas. Requisitos de procedibilidad» <https://www.lawandtrends.com/noticias/civil/acciones-derivadas-del-art-7-2-lph-en-supuestos.html>

- ORTUÑO, Armando y JIMÉNEZ, Juan Luis, *Las viviendas turísticas ofertadas por plataformas on-line: estado de la cuestión*. Documento de Trabajo -2019/04. Publicado por la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea) disponible en: <http://documentos.fedea.net/pubs/dt/2019/dt2019-04.pdf>.

-PEREZ UREÑA, Antonio Alberto, «La prueba de la actividad molesta en la acción de cesación», *El Derecho.com*, Sección Tribuna, publicado el 20 de junio 2017.

- SANCRISTOBAL REALES, Susana, «El juicio para la cesación de actividades prohibidas en el ámbito de la Propiedad Horizontal» *Anuario Jurídico y Económico Escurialense* XLII (2009), pp. 61-84.

-VV. AA., *La Ley de Propiedad Horizontal. Doctrina y Jurisprudencia*. CABAÑAS GARCÍA (Coord.), Edit. Trívium, Madrid 1999.

- VV.AA., *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español*, DE LA ENCARNACIÓN, A.M. (Dir.), BOIX PALOP, A. (Coord.) Edit. Thomson-Reuters Aranzadi, 2018.

- VV.AA., *Economía colaborativa y Derecho: Aspectos civiles, mercantiles y laborales*, CARRIL VÁZQUEZ, X.M., GARCÍA PÉREZ, R., LÓPEZ SUÁREZ, M. Edit. Thomson Reuters Aranzadi, 2019.