



FACULTAD DE DERECHO

**LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y
FIGURAS JURÍDICAS AFINES EN
RÉGIMEN DE COMUNIDAD.
SIMILITUDES Y DIFERENCIAS.**

Autor: Luis María Villafranca López
5º E-5 Derecho y Relaciones Internacionales
Derecho Civil

Tutor: Jesús Sieira Gil

Madrid
Abril de 2018

1. INTRODUCCIÓN:	2
2. LA COMUNIDAD DE BIENES: SISTEMAS Y REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL:	4
3. LA PROPIEDAD HORIZONTAL: ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y RÉGIMEN JURÍDICO	7
3.1. Título constitutivo, derechos/deberes de los propietarios y régimen de funcionamiento:	7
3.2. Gestión, organización y administración de la Propiedad Horizontal:	11
3.3. La adopción de acuerdos por la Junta de Propietarios y su impugnación	12
3.4. De la responsabilidad por deudas y extinción de la Propiedad Horizontal:	14
4. VIVIENDAS TURÍSTICAS Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	17
4.1. Legislaciones autonómicas sobre alquiler vacacional	20
4.1.1. Andalucía:	20
4.1.2. Aragón:	20
4.1.3. Asturias:	21
4.1.4. Baleares:	21
4.1.5. Canarias:	21
4.1.6. Castilla y León:	22
4.1.7. Cataluña:	22
4.1.8. Comunidad Valenciana:	23
4.1.9. Galicia:	23
4.1.10. La Rioja:	24
4.1.11. Madrid:	24
4.1.12. País Vasco:	25
5. LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS: URBANIZACIONES Y NAVES INDUSTRIALES	26
6. EL CONDOMINIO TURÍSTICO HOTELERO Y EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS	33
7. CONCLUSIONES	36
8. BIBLIOGRAFÍA	38

1. INTRODUCCIÓN:

La propiedad horizontal y la comunidad de bienes, aun teniendo semejanzas, son figuras jurídicas distintas. En este trabajo, voy a tratar de analizar en qué se parecen y en qué se distinguen, y la plasmación de estas realidades jurídicas en la actualidad.

Se trata, por tanto, de analizar detenidamente las semejanzas y diferencias jurídicas entre la propiedad horizontal y la comunidad de bienes siguiendo el índice, recogiendo las nuevas figuras que la cambiante sociedad está reflejando en nuestros días, como son los condominios turísticos o la extensa oferta de viviendas turísticas que anuncia Internet.

Estas dos formas jurídicas pueden, pero no deben, confundirse nunca, pues tienen distintas características:

Según el artículo 392 del Código civil, *“Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas”*¹.

Por lo que respecta a la propiedad horizontal, el art. 396 del Código civil establece que: *“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute (...)”*². El artículo 1 de la Ley 49/1960, sobre Propiedad Horizontal³, hace una remisión en lo que a la definición de esta forma de propiedad se refiere y la denomina propiedad horizontal

¹ Artículo 392 del Código Civil.) Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)

² Artículo 396 del Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)

³ Artículo 1 de la ley de Propiedad Horizontal. *“La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.*

Pero, antes de entrar a fondo con los apartados de este trabajo, voy a tratar de sintetizar las principales similitudes y diferencias:

En la comunidad de bienes hay varias personas que tienen un mismo derecho real sobre una o varias cosas, es decir, que son todos propietarios de unos bienes, mientras que en la propiedad horizontal hay una pluralidad de propietarios que poseen bienes privativos de cada uno de ellos –un piso enclavado en un edificio, por ejemplo- y bienes que son de todos ellos, como los elementos comunes de un edificio o urbanización.

Por lo tanto, en la comunidad de bienes hay un mismo derecho real que poseen varias personas mientras que en la propiedad horizontal hay una pluralidad de situaciones jurídicas.

Analizaré en este estudio las diferentes realidades en que se manifiestan ambas: desde el caso más típico de propiedad horizontal, el ser titular de un piso en un edificio o de una casa en una urbanización a los apartamentos turísticos, pasando por las comunidades de bienes al uso, como el compartir entre varios un mismo derecho sobre una propiedad, y en cuál de estas dos figuras se encuadran los apartamentos turísticos y el condominio turístico hotelero.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.”

2. LA COMUNIDAD DE BIENES: SISTEMAS Y REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL:

Como ya he adelantado, una comunidad de bienes es la unión de varias personas que tienen algún derecho real en común, casi siempre buscando el obtener una rentabilidad económica, si bien a veces no se consigue o busca y lo que se pretende simplemente es sostener un bien del que todos son titulares con la aportación a partes iguales de las cuotas de su mantenimiento, como los casos de bienes hereditarios que se reparten pro indiviso entre los coherederos.

Según el Código Civil, en su artículo 393: *“el concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas. Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad”*⁴. Continúa el artículo 394: *“Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho”*⁵. Finalmente el artículo 395 establece que: *“Todo copropietario tendrá derecho a obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio”*⁶.

Los copropietarios pueden serlo de tres formas:

- Pro indiviso o por cuotas (romana).
- Colectivamente (germánica).
- Dividida.

⁴ Artículo 393 del Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)

⁵ Artículo 394 del Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)

⁶ Artículo 395 del Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)

De estas tres, en Derecho, las dos primeras son las formas de comunidad más importantes a lo largo de la historia: la comunidad romana y la germánica: En el Derecho romano, la comunidad de bienes tiene un origen más individualista que la comunidad germánica, más favorable a la indivisión de la cosa común.

La primera, la romana, divide la cosa común en cuotas concretas de cada integrante, pudiendo disponer cada uno de la suya, que en cualquier momento puede ser objeto de división a petición de cualquiera de los propietarios -la división en cuotas no significa asignación de partes concretas de la cosa común-. Sin embargo, la germánica, no hay una situación jurídica particular que permita poder separarse del grupo comunal. La propiedad es mano común y no es posible una acción individual de división, el derecho pertenece íntegramente a todos sin fijación de cuotas.

El Código Civil se rige por el sistema romano⁷ y la posibilidad de dividir la propiedad comunitaria del bien en cualquier momento, y su funcionamiento se regirá por el criterio de las mayorías o de la unanimidad, si bien en el mismo se dan también ejemplos de la comunidad germánica, como son la comunidad hereditaria, los montes vecinales en mano común, el patrimonio de las uniones sin personalidad, las sociedades de gananciales y ciertas formas de comunidad reguladas en los derechos forales, como por ejemplo la compañía familiar gallega y la continuada aragonesa.

Su origen puede provenir del acuerdo entre los comuneros o de situaciones de hecho previstas en la legislación, como puede ser la comunidad hereditaria.

No obstante, aunque el Código Civil se rige principalmente por el sistema romano o de cuotas pro indivisas, y así, por ejemplo cuando tres hermanos poseen la propiedad de un piso a partes iguales, compuesto por seis habitaciones y tres cuartos de baño, no significa que sean propietarios cada uno de, por ejemplo, dos habitaciones y un cuarto de

⁷ Artículo 392 del Código Civil. *“Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.*

A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.”

baño, sino que lo serán en un porcentaje de un 33 por ciento cada uno a partes iguales, es decir, la división en cuotas no significa asignación de partes concretas de la cosa común.

3. LA PROPIEDAD HORIZONTAL: ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y RÉGIMEN JURÍDICO

Hemos visto ya que la propiedad horizontal se regula genéricamente en el Código Civil, en el artículos 396, y de forma particularizada en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

La propiedad horizontal en principio era una modalidad de la comunidad de bienes, lo que queda reflejado con claridad en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria de 1861, en el que se preveía la inscripción del edificio como finca única, aunque pertenecieran los pisos o habitaciones a diferentes propietarios. Por tanto, en aquella época sólo se preveía el folio único y no los folios múltiples para los elementos privativos, cuya obligatoriedad (la del folio múltiple) solo se produce a partir de la Ley de 21 de Julio de 1960.

Sin embargo, la modificación que introdujo la Ley de 26 octubre 1939 en el texto del artículo trescientos noventa y seis del Código Civil reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesorio, y solo circunscrita a los elementos comunes.

Por lo tanto, la Ley de Propiedad Horizontal regula el régimen jurídico del piso o local, plaza de garaje, trastero, escaleras, jardines, piscina, ascensores, que se incorporan el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso el uso y disfrute son privativos, sobre la propiedad horizontal tales usos son compartidos; pero unos y otros derechos, aunque diferentes, van de la mano. Esta misma idea regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino el valor proporcional del piso y a cuanto a él se considera unido, en el conjunto del edificio, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales, que representarán para los propietarios fracciones o cuotas.

Esta Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal ha sido modificada, entre otras, en las siguientes ocasiones: 1990, 1999, 2000, 2003, 2009, 2011 y 2013.

3.1. Título constitutivo, derechos/deberes de los propietarios y régimen de funcionamiento:

Las fuentes jurídicas de la propiedad horizontal serán, en primer lugar, la autonomía de la voluntad, como los estatutos de una comunidad de propietarios o reglamentos de

régimen interior, siempre que respeten las normas de Derecho necesario, la propia Ley de Propiedad Horizontal y el Código Civil.

Pero cuáles son los elementos constitutivos:

El sometimiento a esta Ley –de Propiedad Horizontal- es imperativo una vez que el inmueble cumple los requisitos citados en el artículo 396 del Código Civil, que, a pesar de ser reiterativo, paso a transcribir: *“Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute (...)”*⁸.

Según su artículo segundo, será de aplicación:

“a) A las comunidades de propietarios

b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

d) A las subcomunidades, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

⁸ Artículo 396 del Código Civil.) Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)

e) A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos”⁹.

El interés de la Ley de Propiedad Horizontal es el conjugar los distintos derechos de propiedad con la conservación del edificio o urbanización. Por eso, los propietarios en este régimen tendrán unos derechos de disfrute junto con los deberes de igual naturaleza, intentando 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 pacífica.

Para regular de la manera más justa las relaciones entre copropietarios, la Ley considera como uno de los elementos fundamentales en la constitución de la Propiedad Horizontal la cuota de participación, que tiene diversas funciones:

Primero: Sirve para determinar el valor del piso o local en relación con el valor total del edificio, lo que es importante entre otros aspectos en caso de destrucción del mismo, como cuota de rescate.

Segundo: Sirve para determinar, además, la participación de cada propietario en los elementos comunes del inmueble, lo que puede tener importancia también en caso de desafectación y venta de los mismos.

Tercero: La cuota sirve también para determinar la participación en los gastos y beneficios de la comunidad. Aunque pueden fijarse cuotas especiales para gastos, es decir, que la cuota respecto al valor total del edificio puede ser distinta de la cuota de participación en los gastos, por ejemplo cuando ciertos pisos o locales no contribuyan a ciertos gastos -ejemplo: los locales comerciales respecto a los gastos de escalera- y esta cuota es no solo para los gastos sino también para la participación en los beneficios como pueden ser los que resulten de un arrendamiento de un elemento común o de indemnizaciones de terceros.

Cuarto: La cuota sirve también como módulo respecto a las votaciones en los acuerdos que haya de tomar la comunidad, cuando se tienen en cuenta quórum que

⁹ Artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)

comprendan un determinado número de propietarios que representen un cierto número de cuotas de participación.

Los artículos primeros de esta Ley regulan el título constitutivo (artículo 2) y los requisitos para el mismo, recogidos en el artículo 5; los elementos comunes (artículo 3, que también cita los beneficios), las fijación de las cuotas (artículo 5.2: superficie útil, situación y uso racional de los servicios comunes), las funciones de la misma, en cuanto a la determinación de la contribución a las cargas (artículos 9 y 14), la participación en los posibles beneficios (artículo 3), las mayorías exigidas para conformar acuerdos (artículo 17), explica la responsabilidad por deudas (artículo 22.1)

En cuanto los derechos y obligaciones de los propietarios, en el artículo 9 se pueden citar:

- El respeto a las instalaciones (artículo 9.1.a).
- A contribuir a los gastos (artículo 9.1.e y f).
- Diligencia debida en el uso (9.1.b y g).
- Consentir reparaciones y dejar pasar (artículo 9.1.c y d).

En relación a la comunicación de las reparaciones urgentes, se regulan en el artículo 7.1., las innovaciones y mejoras, en el artículo 10, innovaciones estructurales (artículos 10 y 17), indisponibilidad separada, en los artículos 3 y 4, las modificaciones, en el artículo 7.1, la potestad para dividir o aumentar un piso, antes regulados en el derogado artículo 8, ahora se regula en los artículos 10 y 17.6.

El mantenimiento en buen estado del inmueble se refleja en el artículo 9.1.b, en cuanto al consentimiento de reparaciones, en el 9.1.c, el permiso de entrada, en el 9.1.d.

Los gastos para el sostenimiento del inmueble serán privativos y generales (artículos 3, 5.3 y 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal). Para saber las determinadas reglas sobre los gastos hay que analizar los artículos 9, 10 y 17.

3.2. Gestión, organización y administración de la Propiedad Horizontal:

En cuanto a la administración, en el artículo 13 se regulan los órganos de gobierno de la comunidad, que aunque son cuatro, se va a comprobar que con importancia esencial y práctica solo hay tres, de forma que sobra uno de ellos. Dichos órganos son:

- a) La Junta de propietarios
- b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c) El secretario.
- d) El administrador

La Junta de Propietarios representa el órgano donde se toman las decisiones que afectan la vida de comunidad. Se reúne una vez al año como mínimo para aprobar los presupuestos, sin perjuicio de otras posibles convocatorias. En dicha Junta se designa igualmente al presidente, que es el representante legal de la comunidad, y a los vicepresidentes, en su caso, pues este último no es obligatorio, si bien se suele elegir para que no recaiga todo el peso de la responsabilidad del mando de la comunidad en una sola persona y, sobre todo, para cubrir posibles casos de ausencia del primero. El cargo de presidente, en realidad no es agradable para casi ningún propietario, pues, por poner un ejemplo, en caso de impago de cuotas comunitarias, sería el encargado de representar a la comunidad de propietarios en un hipotético juicio –si bien la jurisprudencia es más favorable últimamente a una autorización previa en Junta de Propietarios para las acciones en defensa de la comunidad- contra el vecino moroso, de tal forma que se establece en el articulado de la Ley de Propiedad Horizontal que *“será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo”*¹⁰, dejando claro que en muchas ocasiones, casi siempre, de hecho, no hay voluntarios que quieran hacerse cargo de esta responsabilidad, debiendo acudir incluso al juez si el que así es nombrado se retracta y rechaza el puesto, si, obviamente, no hubiera quórum de los demás vecinos en esta decisión.

¹⁰ Artículo 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)

Hay que resaltar que las Comunidades de Propietarios son un foco de conflictos de tal magnitud que representan el cuatro por ciento de los procesos judiciales que se inician por esta materia en España en la actualidad.¹¹

La importancia del presidente es tal que, incluso, puede ejercer las funciones de administrador y secretario, aunque esta opción no es real en la actualidad por la profesionalización hace ya muchas décadas de los administradores de fincas. El éxito de esta figura ha extendido este tipo de estatuto jurídico más allá de los bloques vecinales, y sus funciones se regulan en el artículo 20, que van a ser citadas al ser el único cargo remunerado en este régimen de Propiedad Horizontal:

- a) *“Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.*
- b) *Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.*
- c) *Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, propietarios.*
- d) *Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.*
- e) *Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.*
- f) *Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.”¹²*

3.3. La adopción de acuerdos por la Junta de Propietarios y su impugnación

Los acuerdos válidos, que obligan a todos, se regulan en el artículo 17.9, y los ejecutivos en el artículo 19.3. El voto presunto, en el 17.8, el libro de actas, en el 19, la discrepancia sobre obras, en el artículo 17.10, el pago de derramas, en el 17.11.

¹¹ Mariano Martín Granizo: *“La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español”*. Editorial Revista de Derecho Privado. Editoriales de Derecho Reunidas. Pag, 22

¹² Artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)

En lo concerniente a los acuerdos, siguiendo con el último artículo citado en el párrafo anterior, el 17, también regula los que aprueben suministros de energía o telecomunicaciones (17.1), que deberán ser aprobados por un tercio de las cuotas de participación, las barreras arquitectónicas, por mayoría (17.2); servicios comunes variados de interés general (17.3), deberán ser aprobados por una mayoría de las cuotas de participación que representen tres quintos como mínimo.

Las innovaciones, instalaciones, servicios y mejoras no requeridas para su conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad (artículo 17.4), también con la mayoría de las cuotas de participación de tres quintos, si bien no serán obligatorias estas cuotas para los propietarios no partidarios de ellas o disidentes.¹³

La novedosa regulación de la recarga de vehículos eléctricos (artículo 17.5) será sufragada por los particulares interesados.

Los acuerdos no regulados expresamente que modifiquen el título constitutivo (artículo 17.6) requerirán la unanimidad¹⁴, y el resto de acuerdos (17.7), por la mayoría de las cuotas o asistentes en segunda convocatoria.

¹³ Víctor Manuel Garrido de Palma. Instituciones de Derecho Privado. Editorial Civitas. Madrid. 2018. Pag, 54.

¹⁴ Destacar la importancia de las mayorías exigidas en los acuerdos adoptados por la junta de propietarios. Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado, de 15 de febrero de 2016, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º3 al inscribir una escritura de segregación y modificación de Propiedad horizontal. (11/03/2016) pag-9: *“Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la división los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad. Y aunque, en general, el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal exige para los acuerdos no regulados expresamente en el mismo precepto, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, «la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de cuotas de participación»*

La impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietario se describen en el artículo 18¹⁵, posibilitando dicha impugnación cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad o cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios o cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga la obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Estarán legitimados activamente para dichas impugnaciones los propietarios no morosos que votaran en contra o los que estuvieran ausentes por cualquier causa o hubiesen sido privados de voto, y pasivamente, el presidente de la comunidad.

3.4. De la responsabilidad por deudas y extinción de la Propiedad Horizontal:

Los últimos artículos de esta Ley recogen la responsabilidad en caso de deudas de los propietarios En el caso de incumplimiento de las obligaciones dispuestas en artículo 9 LPH apartados e – impago cuotas de comunidad- f- no contribución al fondo de reserva- el artículo 21 de la misma ley regula las medidas judiciales que puede adoptar la comunidad de propietarios frente al moroso. Así, el artículo 22 establece que la comunidad de propietarios responderá con sus fondos y créditos frente a terceros, teniendo los dueños una responsabilidad subsidiaria y mancomunada en relación a la

¹⁵ Art 18 de la ley de Propiedad Horizontal. “1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos: a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios. b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios. c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho. 2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios. 3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9. 4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.”

cuota que les corresponda, pudiéndose oponer, no obstante, a la ejecución de su responsabilidad si está al corriente de pago.¹⁶

La Ley de Propiedad Horizontal completa su articulado con la extinción, artículo 23¹⁷, mediante unas reglas generales en cuanto a la misma: destrucción del edificio y conversión en propiedad ordinaria, finalizando con una sucinta regulación de los complejos inmobiliarios privados (artículo 24), que son los complejos inmobiliarios de comunidades de propietarios de casas unifamiliares, o de naves industriales, donde la propiedad, en vez de distribuirse en vertical –como en un edificio de pisos- lo hace, precisamente en horizontal, con elementos comunes interiores (jardines, telecomunicaciones, edificaciones, viales etc.) de uso común para los distintos propietarios, punto en el que no me voy a extender en este párrafo al ser objeto del apartado 5 de este trabajo.

Hay que resaltar también la ausencia de tanteo y retracto de los propietarios en régimen de propiedad horizontal, que se plantea en la disposición transitoria segunda. Ello diferencia también el régimen de propiedad horizontal del de comunidad ordinaria. Ya que tal y como dispone el artículo 1522 del Código Civil: “ *El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos. Cuando dos o más copropietarios quieran usar*

¹⁶ Art 22.1 de la ley de Propiedad Horizontal. “*La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.* “

¹⁷ Art 23 de la ley de Propiedad Horizontal: “*El régimen de propiedad horizontal se extingue: Primero. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.*

Segundo. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

*del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común.*¹⁸

¹⁸ Artículo 1522 del Código Civil.) Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)

4. VIVIENDAS TURÍSTICAS Y RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

En este punto cuatro, voy a analizar el principal problema que tenemos en la actualidad en relación a los alquileres de vivienda y su incidencia en el régimen de Propiedad Horizontal.

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas añade un apartado e) en el artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, excluyendo del ámbito de esta Ley *“la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”*¹⁹.

Por el momento no existe normativa estatal sobre los mismos pero 12 de las 17 Comunidades Autónomas han desarrollado normativa en la materia, con el objetivo de regular una situación sobre la que la industria hotelera había mostrado serias quejas ante la introducción de una posible competencia desleal por parte del sector del alquiler vacacional que, entre otras cosas, carecía de un registro previo –ahora es obligatorio en alguna Comunidad Autónoma- de esta actividad por las personas que arrendaban los inmuebles o no cumplía con las tributarias de los ingresos obtenidos, lo que suponía una merma de ingresos a las arcas del Estado y de las Comunidades Autónomas en base a esta desregulación de un sector que movía un importante volumen económico de arrendamientos de corta duración y que, en definitiva, suponía –supone- una fuerte competencia para el sector de la industria hotelera que sí cumple con sus obligaciones fiscales correcta y adecuadamente.

No obstante, la base de este punto cuatro es su relación con las comunidades de propietarios y si estas tienen capacidad para oponerse a la posibilidad de concertar alquileres vacacionales a los propietarios de estos inmuebles. Sobre todo, tras el aluvión de protestas que están surgiendo por parte de los vecinos del edificio en donde se sitúa el piso de marras, al suponer para ellos una compañía muchas veces escandalosa, molesta y

¹⁹ María del Carmen González Carrasco: *“El alquiler para uso turístico de una vivienda en régimen de propiedad horizontal no es una actividad prohibida: STSJ Cataluña. Número 37/2016, de 19 de mayo”*. Publicaciones jurídicas. Pag. 3

ruidosa, quejas poco eficaces legalmente por la corta duración en algunos casos estos nuevos vecinos, que hace imposible la puesta en marcha del procedimiento del art.7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal²⁰ para actividades molestas.

La página más famosa en internet de comercialización de apartamentos turísticos, Airbnb, establece en sus condiciones generales que los “anfitriones” han de leerse bien el contrato de alquiler y los estatutos de su comunidad antes de poner un anuncio intentando alquilar su casa para estos fines, es decir, deben enterarse de si es factible alquilar el piso o la habitación ya que, si tienen problemas por estar prohibido, Airbnb no es responsable, por lo que muy probablemente su oferta acabe llena de propietarios que incumplan la Ley de Propiedad Horizontal, si bien, la razón es que esta empresa, Airbnb, se considera a sí misma una plataforma digital y no un intermediario turístico, traspasando así la responsabilidad a sus usuarios. Esta forma de rechazar las responsabilidades de una empresa de su tamaño puede acabar siendo un problema para todo su sector. Su forma agresiva de crear una oferta líquida y creciente puede llegar a desbordar algunas zonas de las ciudades y causar problemas, como así está sucediendo.

Ante esta situación y, ante la falta de legislación estatal en la materia, las Comunidades Autónomas se han puesto en marcha, legislando en la materia del alquiler vacacional de forma muy restrictiva, que ha provocado incluso que la patronal de los pisos turísticos haya denunciado ante la Comisión Europea la violación de varios derechos fundamentales de la Unión Europea, como la libre competencia y los derechos de los

²⁰ Art 7.2 del la ley de Propiedad Horizontal. “Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o 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”

consumidores, producida por parte de las normativas autonómicas y locales vigentes en España.²¹

Es decir, que en lugar de regular correctamente el alquiler vacacional lo que hace alguna normativa autonómica es infringir la normativa europea al restringir la competencia.

Como muestra, en algunas Comunidades Autónomas se está exigiendo un número mínimo de días para que se permita el alquiler vacacional y en otros hasta se quiere prohibir, lo que supone un ataque a la libre competencia, porque no se trata de comparar la industria hotelera con el alquiler vacacional. No obstante, algo de razón sí tiene la industria hotelera pues casi ningún arrendador de pisos turísticos suele cumplir con sus obligaciones fiscales, como sí hace la industria hotelera. Por lo tanto, habrá que controlar a quién quiere dedicarse al alquiler vacacional, para que se registre legalmente y contribuya a la Hacienda Pública con la declaración de los ingresos obtenidos, y que contrate una póliza de seguro de responsabilidad civil para indemnizar a la comunidad de propietarios de los hipotéticos daños que causen los inquilinos.

¿Qué cabe hacer entonces normativamente ante estas contradicciones para regular la materia sin ofender los derechos de los particulares, los vecinos o la industria hotelera?:

Se tendría, por consiguiente, que hacer una regulación más homogénea en las Comunidades Autónomas, normativa que intentara conjugar la libertad de mercado con el cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas del alquiler vacacional y que pudiese competir con la industria hotelera en igualdad de condiciones, regulación que no puede chocar con la libre empresa e iniciativa económica de la Unión Europea ni con los derechos de las comunidades de propietarios en régimen de Propiedad Horizontal, que tendrán la facultad de prohibición del uso del alquiler vacacional.

También debiera ser obligatorio para el propietario que alquila por estos cortos periodos de tiempo que hiciera entrega a los inquilinos de los estatutos o normas de régimen interno que recogieran normas de regulación de la convivencia del inmueble o

²¹ María del Carmen González Carrasco: *“El alquiler para uso turístico de una vivienda en régimen de propiedad horizontal no es una actividad prohibida: STSJ Cataluña. Número 37/2016, de 19 de mayo”*. Publicaciones jurídicas. Pag, 5

edificio, entre las que sería interesante recoger la responsabilidad de posibles daños de estos fugaces inquilinos, que deben ser asumidas, no cabe otra, por los propietarios o arrendadores.

4.1. Legislaciones autonómicas sobre alquiler vacacional

4.1.1. Andalucía:

Legislación: Decreto 28/2016, de 2 febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Principales medidas: Desde la expulsión a los inquilinos por parte de los arrendadores, al control de la Administración mediante la concesión de licencia de ocupación, la entrega de normas internas de uso de elementos comunes, además de las de la propia vivienda, la exigencia de datos en el contrato de alquiler vacacional que permiten la fiscalización del alquiler, la obligación del propietario de conservar contratos de alquiler vacacional durante un año desde la fecha del contrato²².

4.1.2. Aragón:

Legislación: Decreto 80/2015, de 5 mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.

Principales medidas: Actividades que vayan contra los usos de convivencia, higiene y orden público habituales, o que impidan el normal descanso de otros usuarios del inmueble, de conformidad con lo prevenido en las ordenanzas municipales de aplicación; se crea en el Registro de Turismo de Aragón la sección «Viviendas de uso turístico», en la que se inscribirán de oficio los siguientes actos; declaración responsable

²² Decreto 28/2016, de 2 febrero, de la Junta de Andalucía, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.(11/02/2016)

que dé cuenta de si los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben el uso del inmueble para alquiler turístico²³.

4.1.3. Asturias:

No tiene una regulación específica que permita resolver los problemas de las comunidades de propietarios.

4.1.4. Baleares:

Legislación: Ley 6/2017, de 31 julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

Principales medidas: Posibilidad de que los estatutos o los acuerdos por unanimidad de la comunidad de propietarios prohíban el alquiler vacacional. No siendo así, las personas usuarias alojadas tienen que cumplir los usos de convivencia y de orden público, así como, en los casos de propiedad horizontal, las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios donde la vivienda está ubicada. En caso de alteraciones graves de la convivencia o de infracción grave de las normas de régimen interior de las comunidades, la persona comercializadora de la vivienda tiene que requerir que el abandono de esta por el cliente se haga en un plazo máximo de veinticuatro horas²⁴.

4.1.5. Canarias:

Legislación: Decreto 113/2015, de 22 mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Principales medidas: Se prohíbe, en relación con las normas que regulan la Propiedad Horizontal, la contravención de las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios donde la vivienda vacacional se ubique, o la realización de

²³ Decreto 80/2015, de 5 mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.(14/05/2015)

²⁴ Ley 6/2017, de 31 julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.(31/07/2017)

cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales o que impida el normal descanso de otras personas usuarias del inmueble²⁵.

Cuando se trate de este tipo de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, solo podrán comercializarse como viviendas vacacionales aquellas en las que expresamente no se prohíba dicha actividad por los estatutos de la Comunidad de propietarios. De todas maneras, requeriría la unanimidad al ser modificación de estatutos y su inscripción en el registro de la propiedad para su eficacia a terceros.

4.1.6. Castilla y León:

Legislación: 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.

Principales medidas: Con respecto al régimen de Propiedad Horizontal, no establece normas hacia la comunidad de propietarios ni en el caso de actividades molestas y actuaciones exigibles al arrendador²⁶.

4.1.7. Cataluña:

Legislación: Decreto 159/2012, de 20 noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico.

Principales medidas: Se considera estancia de temporada toda ocupación de la vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, y se considera cesión reiterada cuando la vivienda se cede dos o más veces dentro del periodo de un año; las viviendas de uso turístico requieren la correspondiente comunicación previa de inicio de actividad ante el ayuntamiento competente, suscrita por el propietario y también, si procede, por la persona física o jurídica gestora a la que previamente el propietario haya

²⁵ Decreto 113/2015, de 22 mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. (28/05/2015)

²⁶ 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. (17/02/2017)

encomendado la gestión de la vivienda en cuestión; se da la posibilidad de que las comunidades de propietarios puedan prohibir el uso turístico de una vivienda (aunque esto pudiera chocar con el derecho de propiedad). También cabe la expulsión del inquilino incumplidor de normas de convivencia²⁷.

4.1.8. Comunidad Valenciana:

Legislación: Decreto 92/2009, de 3 julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas.

Principales medidas: Las viviendas turísticas obtendrán la inscripción en el Registro mediante la comunicación del interesado acerca de su dedicación al uso turístico. Se hace mención expresa al respeto de han de tener los inquilinos hacia los elementos comunes, *“restituyendo las instalaciones a su propietarios en su estado original”*²⁸.

4.1.9. Galicia:

Legislación: Decreto 12/2017, de 26 enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Principales medidas: comprende las cesiones de uso inferiores a treinta días consecutivos, quedando fuera del ámbito de aplicación las que sobrepasen esa duración. Se considerará cesión reiterada cuando la vivienda se ceda dos o más veces dentro del período de un año. Las viviendas de uso turístico tendrán por obligación que tener 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 se deriven del desarrollo de su actividad, alcanzando también a los elementos comunes utilizados por los usuarios, no solo a las viviendas²⁹.

²⁷ Decreto 159/2012, de 20 noviembre, de la Generalitat de Catalunya, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico. (5/12/2012)

²⁸ : Decreto 92/2009, de 3 julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas (8/07/2009)

²⁹ Decreto 12/2017, de 26 enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia (10/02/201)

Su, digamos, medida estrella, es la que establece la posibilidad de expulsar al usuario de la vivienda si atenta contra las reglas básicas de la convivencia o incumple ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

4.1.10. La Rioja:

Legislación: Decreto 10/2017, de 17 marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 mayo, de Turismo de La Rioja

Principales medidas: No podrá destinarse una vivienda para un uso turístico cuando, en su caso, estuviera prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios, o incumpla con la normativa municipal que fuera aplicable para el ejercicio de la actividad, quedando prohibida actividad que atente contra las normas usuales de convivencia o el régimen normal de funcionamiento del alojamiento³⁰.

4.1.11. Madrid:

Legislación: Decreto 79/2014, de 10 julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

Principales medidas: Control de la actividad por medio de una declaración responsable e inscripción posterior. Esta regulación no cita a la comunidad de propietarios y a las posibilidades de esta de exigir pólizas de seguro, o fianzas para cubrir daños causados por inquilinos, así como el poder de la junta de prohibir el destino del

³⁰ Decreto 10/2017, de 17 marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 mayo, de Turismo de La Rioja (22/03/2017)

alquiler vacacional en caso de ausencia de control del propietario sobre el ejercicio de actividades del art.7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal³¹ por los inquilinos³².

4.1.12. País Vasco:

No tiene una regulación específica que permita resolver los problemas de las comunidades de propietarios.

³¹ Art 7.2 del la ley de Propiedad Horizontal. “*Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o 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”

³² Decreto 79/2014, de 10 julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. (31/07/2014)

5. LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS: URBANIZACIONES Y NAVES INDUSTRIALES

En el último tercio del siglo XX, en nuestro país, y como consecuencia de los cambios urbanísticos, económicos y sociales, gran parte de la población ha intentado, y conseguido, finalmente, el establecimiento de su residencia en otro tipo de viviendas unifamiliares más alejadas de las ciudades: un nuevo tipo de edificaciones mejor dotadas de servicios, con piscina, zonas deportivas, parques infantiles o gimnasios, por ejemplo, para compensar ese alejamiento –normalmente- de la gran ciudad, pero que deben ser compartidas, no obstante, con el resto de vecinos. Éste es el origen de estas comunidades de propietarios, que la Ley de Propiedad Horizontal denomina complejos inmobiliarios privados, más conocidas como urbanizaciones.

Pero, en qué forma se plasman: podrán ser los siguientes:

- Edificios en una misma urbanización.
- Viviendas unifamiliares, independientes, pareadas o adosados.
- Una mezcla de las anteriores: edificios y chalets, situados en la misma o en varias parcelas,
- También están incluidos los centros comerciales.

Por lo tanto, son una forma de comunidad puesto que coexiste una propiedad singular y privativa sobre la vivienda o local con la presencia de elementos que son comunes como los jardines o las piscinas. Sin embargo, la comunidad de propietarios es un solo edificio, con el suelo y el vuelo, mientras que los complejos inmobiliarios privados son varias propiedades en tantas fincas separadas. Es decir, la primera se caracteriza por la unidad y, la segunda por la falta de homogeneidad en su configuración.

Los complejos inmobiliarios privados, y las urbanizaciones, por tanto, son comunidades de propietarios sujetas al régimen de propiedad horizontal. Para que estas comunidades queden sujetas a la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 deben cumplir los requisitos siguientes:

- Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí.
- El destino principal de esas edificaciones o parcelas ha de ser la vivienda o los locales.
- Los titulares de los inmuebles o de las viviendas y locales deben participar en una situación de copropiedad sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

La primera vez que se legisló sobre los mismos fue a partir de la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, en 1999 (Ley 8/1999, de 6 de abril), y así, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, estos complejos pueden revestir las siguientes formas posibles:

“Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. *La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:*

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrá menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. *A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior”³³.*

Se regirán por la forma adoptada por el complejo urbanístico: Así, los que tengan la forma de comunidad única se regirán por el artículo 396 del Código Civil y por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1.960, así como por sus estatutos, que no podrán estar en contradicción con las normas legales.

En segundo lugar, la agrupación de comunidades lo hará por la misma normativa que los que adoptan la forma de comunidad única, pero con las siguientes especialidades:

- La junta de propietarios se compondrá por los presidentes de cada una de las comunidades integradas en la agrupación.

³³ Artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)

- Para la adopción de los acuerdos para los que la Ley exija una determinada mayoría, será necesario la previa obtención de dicha mayoría en cada una de las comunidades integradas en la agrupación.

-Por último, los que adopten otras formas diferentes, lo harán por los pactos y cláusulas establecidos entre sí por los propietarios y, supletoriamente, por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1.960, en su artículo 24.

Pero la regulación dependerá del tipo de comunidad:

1. Una comunidad única, como si se tratase de un único edificio en propiedad Horizontal, que lo hace por el artículo 396 del Código Civil a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5 Ley 49/1960, de 21 de julio, así como por sus estatutos.

2. Agrupación de comunidades preexistentes de propietarios que ya están sujetas al régimen de propiedad horizontal.

3. Otras formas jurídicas admisibles en Derecho que libremente acuerden los propietarios. En concreto, la jurisprudencia ha admitido la posibilidad de adoptar la forma de la comunidad de bienes ordinaria y asociaciones.

En cuanto a sus requisitos de constitución, si el complejo se forma como una comunidad única, se constituirá de la misma manera que un edificio en régimen de propiedad horizontal, esto es, será preciso el otorgamiento de la escritura pública por parte del propietario único del complejo o la totalidad de los mismos.

Si, por contra, se estableciera como agrupación de comunidades preexistentes, se necesitará también la escritura pública, que otorgará el propietario único del complejo o, faltando éste, la totalidad de los presidentes de las comunidades integradas en el complejo, previo acuerdo de cada una de las Juntas de Propietarios de dichas comunidades integradas adoptado por mayoría de votos.

La escritura notarial de constitución del complejo en los dos casos se inscribirá obligatoriamente en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a sus órganos de gobierno, la comunidad de propietarios se rige por la junta de propietarios (artículo 13.1.a. de la Ley de Propiedad Horizontal), donde se toman las decisiones que afectan a la comunidad, correspondiendo a la junta de propietarios (artículo 14 LPH):

“a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.

b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el Administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).

d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.”³⁴

“La junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pida la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación (artículo 16.1 LPH)”³⁵

“La junta de propietarios debe nombrar al presidente, que será siempre un propietario (artículo 13.1.b) y 2 LPH). La comunidad de propietarios no tiene personalidad jurídica, por lo que el presidente ostentará la representación legal de la

³⁴ Artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)

³⁵ Artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)

*comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten (artículo 13.3 LPH)”.*³⁶

En cuanto a las subcomunidades, sus órganos de gobierno son los mismos que una comunidad de propietarios para poder adoptar acuerdos sobre los elementos y servicios comunes que le son exclusivos, así como decidir el voto que el presidente tomará en la junta de propietarios de la comunidad principal.

En lo referente a las cuotas de participación, habrá que diferenciar entre comunidad única y agrupación de comunidades de propietarios.

En la primera de, existirá una sola cuota para cada elemento privativo, siendo en este caso necesaria la constitución del fondo de reserva, como si fuera un edificio.

En relación a la segunda, el título constitutivo debe establecer dos cuotas de participación:

- 1.- Una por cada piso o local dentro de su propia subcomunidad.
- 2.- Otra por cada subcomunidad integrante del complejo inmobiliario privado.

Como ya apunté antes, cuando transcribí el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que se refiere al fondo de reserva, salvo acuerdo en contrario de la junta de propietarios, no será aplicable a la comunidad principal lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal³⁷ sobre el fondo de reserva (artículo 24.3.c) LPH). Sí se

³⁶ Artículo 13 y artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)

³⁷ Art 9.1.f de la ley de Propiedad Horizontal. “Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por ciento de su último presupuesto ordinario.

aplicará, en cambio, a cada subcomunidad, al funcionar y ser una comunidad de propietarios.

Y, también, la responsabilidad solidaria de los propietarios respecto de las deudas de su (sub)comunidad. Y, a su vez, de estos con las deudas de la comunidad principal, a tenor de lo dispuestos en el artículo 22 LPH: *“1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho. 2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior. Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda”*³⁸.

Para finalizar este apartado cinco, citar las últimas reformas legislativas en referentes a la regulación de las urbanizaciones privadas:

El Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, modificó el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, introduciendo en su apartado 6 la siguiente regla: *“La constitución y modificación del complejo inmobiliario deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida, o el testimonio notarial de la misma”*³⁹.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.”

³⁸ Artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)

³⁹ Artículo 17 del Texto Refundido de la ley del Suelo. El Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, modificó el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. (7/07/2011)

6. EL CONDOMINIO TURÍSTICO HOTELERO Y EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS

Si bien parecía hace alguna década que se iban a explotar en mayor medida, y que se iban a convertir en una forma de explotación inmobiliaria más, y novedosa, en la actualidad representan los condominios un escaso porcentaje de las diferentes formas de propiedad inmobiliaria de nuestro país.

No obstante, en los últimos años se observa poco a poco la introducción en las comunidades autónomas de nuevas figuras tendentes a facilitar la flexibilización y modernización de la oferta turística española. Destaca así la introducción del régimen de copropiedad en dichos establecimientos.

Esta nueva modalidad consiste en la explotación como hotel de un edificio constituido en un régimen especial de propiedad horizontal y cuyas habitaciones o apartamentos pertenecen a distintos propietarios. Al condominio turístico hotelero se le conoce por condohotel, que procede de la combinación de condominio y hotel.

Es decir, es un establecimiento hotelero en el que las habitaciones pertenecen a distintos propietarios, y en el que la gestión del hotel corre a cargo de una empresa hotelera, distribuyéndose el disfrute de cada habitación o apartamento entre su propietario y los clientes habituales del hotel, y por el que se reparten los ingresos obtenidos entre su propietario y el hotel según acuerdos previos.

Muy comunes en América Central y el Caribe, los condohoteles no habían tenido hasta hace poco tiempo demasiado éxito en nuestro país, y ni siquiera una previsión legal general en el Derecho español, si bien algunas autonomías hoy en día los regulan.

En Francia también goza de una gran aceptación, y supone, a los efectos del operador turístico, una forma de financiación de los establecimientos de alojamiento turístico. En España, a pesar de su explotación más residual, se ha introducido en los últimos años en Canarias, Comunidad Valenciana, Islas Baleares y Andalucía. También en Cataluña, una parte del sector turístico ha venido reivindicando en los últimos tiempos su introducción.

A cambio de la inversión realizada en la adquisición de una parte indivisa o una unidad del establecimiento, los propietarios adquieren la posibilidad de disfrutar, durante un período de tiempo limitado, de una de las unidades del establecimiento de alojamiento turístico y, también, de una determinada rentabilidad.

Para que sea considerado como tal, deberá cumplir las siguientes características:

En primer lugar, el inmueble se dividirá en partes independientes y elementos comunes que respondan adecuadamente a los servicios de un establecimiento hotelero, y el mismo pertenecerá a más de un propietario, contando, al tiempo, con una compañía explotadora, que también puede ser uno de los copropietarios del inmueble, y que es la encargada de proveer los recursos humanos y materiales para el ejercicio de la actividad, y la única responsable de la planificación, dirección y prestación de los servicios hoteleros.

Se dedicará en exclusiva a uso turístico, con una unidad de explotación, por lo que con esta fórmula no se pueden mezclar diferentes usos, como el residencial, ni que la gestión del establecimiento se lleve por más de un hotel.

Se regirá por unos estatutos que regularán el uso de los elementos privativos y comunes del hotel, los órganos de gobierno de la comunidad de copropietarios, y el régimen para la adopción de acuerdos, con los siguientes requisitos: las partes que integran el edificio no podrán ser objeto de explotación separada respecto del resto de elementos en que están integradas, ni destinarse a vivienda permanente de sus propietarios.

El uso exclusivo, por lo tanto, del inmueble es el turístico y hotelero, y un único empresario lo explotará.

Con el fin de cuidar que en el establecimiento no se realicen actividades peligrosas, insalubres o incompatibles con el uso turístico, o comercialicen sus habitaciones por su cuenta, es necesario hacer constar las contribuciones al pago de los gastos comunes de mantenimiento del inmueble según la cuota de participación de cada unidad de alojamiento, distinguiendo esos gastos de los que son a cargo de la entidad explotadora,

debiendo regularse también de forma minuciosa la posible sustitución o insolvencia de la empresa explotadora, incluso la posibilidad de cubrir esos riesgos con un seguro.

Los diferentes propietarios del inmueble y la compañía hotelera tendrán que firmar los correspondientes contratos de arrendamiento o explotación del condominio, que en ocasiones no son iguales entre todos los copropietarios⁴⁰.

En los mismos se fijará el régimen de uso del condohotel y el sistema de retribución o remuneración de los diferentes propietarios y, también, la participación económica de la entidad explotadora, como eventual copropietaria de partes del inmueble, las previsiones para obras y mejoras y, en su caso, las medidas para afrontar posibles pérdidas en el establecimiento, aunque el explotador sea que el que asuma el riesgo en la mayoría de las ocasiones, y también las medidas en caso de expiración del contrato.

Por lo tanto, esta forma de explotación urbanística tiene grandes ventajas, sobre todo si se trata de establecimientos bien situados en destinos turísticos con solera: por una lado, para el empresario, porque le permite obtener financiación de una manera sencilla y eficaz para construir nuevos hoteles o para reformar otros ya existentes que se han quedado obsoletos o con una categoría o instalaciones inapropiadas para las nuevas demandas de los mercados turísticos; y, por otro, para los copropietarios, pues les permite invertir de forma segura y rentable, combinándolo además con su uso y para sus propias vacaciones.

⁴⁰ Álvaro Delgado Truyols. “Los condohoteles en España, una nueva forma de propiedad”. El notario del siglo XXI. Número 76

7. CONCLUSIONES

En este trabajo, titulado: “*Propiedad horizontal y figuras afines*”, se han analizado las diferentes formas jurídicas existentes en España alrededor de la propiedad horizontal, es decir, los distintos regímenes que regulan la propiedad o el alquiler de inmuebles, pisos, casas unifamiliares, naves industriales, donde además de disfrutar de la propiedad o el uso de un inmueble, se comparten determinados gastos para el sostenimiento de elementos comunes, que van desde el ascensor, el jardín, la piscina, viales, zonas deportivas o de ocio.

Resumiendo lo visto, la comunidad de bienes se regula en los artículos 393 a 395 del Código Civil, y consiste en la unión de varias personas que tienen alguna propiedad en común, casi siempre buscando el obtener una rentabilidad económica, aunque a veces no se consigue o busca y lo que se pretende simplemente es sostener un bien del que todos son propietarios con la aportación a partes iguales de las cuotas de su mantenimiento, como los casos de bienes hereditarios que se reparten pro indiviso entre los coherederos.

La propiedad horizontal así denominada se regula de forma genérica por el Código Civil, en su artículo 396, y de forma específica por la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, y se aplica al régimen jurídico del piso o local, plaza de garaje, trastero, escaleras, jardines, piscina, ascensores, que se incorporan al propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras que sobre el piso el uso y disfrute son privativos, sobre el edificio tales usos son compartidos, aunque ambos derechos vayan de la mano.

Éste es el punto nuclear del trabajo, a partir del cual giran alrededor todos los demás, pues se regula por una norma con rango de ley, y trata de conjugar los derechos privativos de cada propietario o arrendatario con el mantenimiento de los gastos comunes de los inmuebles, así como las normas de uso compartido de los mismos y las cuotas de participación.

En el siguiente capítulo, me he ocupado de desarrollar los muy novedosos y generalizados, gracias a Internet, apartamentos o casas turísticas, que no tienen legislación específica a nivel estatal, pero que se regulan por normativas autonómicas en doce de las diecisiete comunidades autónomas, así como en muchas más entidades

locales. Los apartamentos turísticos están generando serios conflictos de los derechos de los propietarios con respecto al sector hotelero y, también, si los inquilinos de paso son molestos o ruidosos, con la propia comunidad de vecinos y los ayuntamientos.

En cuanto a los complejos inmobiliarios, está claro que son una forma de comunidad puesto que coexiste una propiedad singular y privativa sobre la vivienda o local con la presencia de elementos comunes, como piscinas o jardines, por ejemplo. La diferencia con los inmuebles de pisos de propiedad horizontal radica en que en estos hay un solo edificio, mientras que en los complejos inmobiliarios hay tantas propiedades como fincas separadas. Se someten al régimen de propiedad horizontal, con los requisitos que hemos visto en el quinto apartado del trabajo.

En lo que se refiere al último epígrafe, el condominio turístico no se ha generalizado tanto como en otros países, sobre todo Caribe, América del Sur o, más cerca, Francia. En un país como España, que hasta hace una década tenía un porcentaje de primeras residencias en propiedad de más de un noventa por ciento, el poseer un derecho de uso y disfrute de un bien, compartido con otros, y con unos derechos sobre el mismo, así como unas obligaciones, y que, además, se ocupa de organizar un complejo hotelero u otro empresario dedicado a la explotación turística, todavía no ha calado en nuestra tierra. Que las habitaciones pertenezcan a varias personas es algo que no encaja con nuestra cultura de momento, pues, entre otras cosas, es conocido el español como muy celoso siempre de la limpieza y el orden puertas para dentro, y el compartir una casa con otro todavía no ha cuajado, a pesar de los posibles beneficios económicos. Veamos en el futuro.

8. BIBLIOGRAFÍA

- Álvaro Delgado Truyols. “*Los condohoteles en España, una nueva forma de propiedad*”. El Notario del Siglo XXI. Revista Noviembre-Diciembre de 2017. Número 76
- Margarita Fernández Arroyo. “*Notas en torno a la evolución del Régimen de Propiedad Horizontal*”. *Anuario de la Facultad de Derecho*.
- José Manuel García García. “*La propiedad horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*”. 2017. Editorial Civitas.
- Víctor Manuel Garrido de Palma. *Instituciones de Derecho Privado*. Editorial Civitas. Madrid. 2018. Pag 54
- María del Carmen González Carrasco. “*El alquiler para uso turístico de una vivienda en régimen de propiedad horizontal no es una actividad prohibida: STSJ Cataluña (Sala de lo Civil y Penal). Número 37/2016, de 19 de mayo*”. Publicaciones Jurídicas. Centro de Estudios de Consumo. 2016. Pag 3-5
- Mariano Martín Granizo. “*La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español*”. Editorial Revista de Derecho Privado. Editoriales de Derecho reunidas. Pag 22
- Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, *Sistema de Derecho Civil, Volumen III (Tomo), “Derechos Reales en General. Posesión. Propiedad. Registro de la Propiedad. 2016.”* Editorial Tecnos
- Francisco Rivero Hernández, *El Usufructo*”. 2016.Civitas
- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado:
 - Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cervera de Pisuerga, por la que se deniega la inscripción de determinadas cláusulas de los estatutos del régimen de propiedad horizontal de un edificio. (3/07/2014)
 - Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado, de 15 de febrero de 2016, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º3 al inscribir una escritura de segregación y modificación de Propiedad horizontal. (11/03/2016)
 - Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 17 de enero de 2018, contra la negativa del registrador de la propiedad de Arrecife a

inscribir la escritura de elevación a público de acuerdos de la junta de propietarios de una comunidad. (26/01/2018)

- Legislación:
 - Artículo 392 del Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)
 - Artículo 396 del Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)
 - Artículo 393 del Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)
 - Artículo 394 del Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)
 - Artículo 395 del Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)
 - Artículo 396 del Código Civil.) Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)
 - Artículo 396 del Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)
 - Artículo 1522 del Código Civil.) Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (25/07/1889)
 - Artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)
 - Artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)
 - Artículo 7 de la ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)
 - Artículo 9.1.f de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal
 - Artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)
 - Artículo 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)
 - Artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)
 - Art 18 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
 - Artículo 22 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)
 - Artículo 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)
 - Artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)
 - Artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (23/071960)
 - Artículo 17 del Texto Refundido de la ley del Suelo. El Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, modificó el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. (7/07/2011)

- Decreto 28/2016, de 2 febrero, de la Junta de Andalucía, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.(11/02/2016)
- Decreto 80/2015, de 5 mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.(14/05/2015)
- Ley 6/2017, de 31 julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.(31/07/2017)
- Decreto 113/2015, de 22 mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. (28/05/2015)
- 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. (17/02/2017)
- Decreto 159/2012, de 20 noviembre, de la Generalitat de Catalunya, de establecimientos de alojamiento turístico y viviendas de uso turístico. (5/12/2012)
- Decreto 92/2009, de 3 julio, del Generalitat Valenciana, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas (8/07/2009)
- Decreto 12/2017, de 26 enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia (10/02/201)
- Decreto 10/2017, de 17 marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 mayo, de Turismo de La Rioja (22/03/2017)
- Decreto 79/2014, de 10 julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. (31/07/2014)

