

Expte.

DI-507/2019-1

**EXCMO. SR. PRESIDENTE DEL
GOBIERNO DE ARAGÓN
Edificio Pignatelli. María Agustín, 36
50071 ZARAGOZA**

ASUNTO: Recomendación relativa a adaptación del Decreto 80/2015 al artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal

**EXPEDIENTE DE OFICIO RELATIVO A LA AFECCION DEL REAL
DECRETO LEY 7/2019 AL DECRETO ARAGONES 80/2015. TUTELA DEL
ORDENAMIENTO JURIDICO ARAGONÉS.**

El Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, convalidado por la Diputación Permanente del Congreso de los Diputados el pasado día 5 de abril, ha venido a introducir un nuevo punto, el 12, en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de junio,) con el siguiente tenor literal:

“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.”

Se viene con dicho precepto a introducir en la normativa de comunidades de propietarios, en su ámbito de derecho civil, y en uso, como el mismo preámbulo del Real Decreto Ley indica, del título competencial previsto en el artículo 149.1.8º de la Constitución, de una referencia a los requisitos en cuanto a mayoría en votación en el seno de la comunidad de propietarios que se requerirá para poder limitar o condicionar el alquiler turístico de viviendas amuebladas y equipadas (el propio Real Decreto Ley introduce al respecto una modificación del artículo 5, letra e, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos), y aún para poder

establecer en dichos supuestos cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación en los mismos, cuando existan este tipo de arrendamientos.

La citada norma civil, como igualmente hace la norma de arrendamientos citada, expresamente hace una remisión a la “normativa sectorial turística”.

En Aragón el Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que se aprobaba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, desarrollado en uso de las competencias que a la comunidad autónoma otorga la constitución y el estatuto de autonomía en materia de turismo, artículo 71.51º, que encontró su desarrollo legal en la ley autonómica 1/2013 de 2 de abril, únicamente refleja una mención que afecte a viviendas de uso turístico cuando se encuentren ubicadas en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal (art. 14.1.f) de tal manera que cuando ello ocurra, y con el único fin de poder inscribir dicha vivienda en el Registro de Turismo de Aragón que el decreto crea en su artículo 15, se deberá presentar una declaración responsable, que entre otros requisitos deberá indicar que *“los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben ni establecen restricciones del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico”*.

Conciliando las dos normas nos encontramos con que el Real Decreto Ley establece, en el ámbito de derecho civil que regula la vida interna de la comunidad de propietarios sometida al régimen de propiedad horizontal, que cuando se quiera limitar o condicionar el uso de una vivienda para fines turísticos se requerirá que se somete dicha propuesta a votación, y únicamente cabrá que se apruebe cuando se de una mayoría de tres quintos de los propietarios que a su vez representen tres quintos de las cuotas de participación, incluso cuando se modifique con ello los estatutos de la comunidad (que podrá permitir o limitar cualquier uso*), es decir, y a lo que conviene al objeto de este informe, se puede o no permitir que existan en el seno de la comunidad viviendas de uso turístico únicamente mediante un acuerdo adoptado en junta de propietarios, con la citada mayoría reforzada indicada, aunque no se modifiquen el título constitutivo o los estatutos, mientras que la norma administrativa aragonesa únicamente exigía que se realizará una declaración responsable respecto a que los estatutos no prohíben ni establecen restricciones del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico.

*Al respecto, ver entre otras lo establecido en STS nº 4089/2013, de 25 de junio, que establece al respecto: *“Existe una plena libertad a la hora de establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal. Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria”*

Es por ello que entendiendo que no existe colisión alguna entre la citadas normas en cuanto a su título competencial, sí que resulta necesario que la norma reglamentaria sectorial aragonesa recoja la nueva previsión que recoge la norma legal civil estatal, de tal forma que en la declaración responsable que se exige al propietario o gestor de la vivienda de uso turístico en el artículo 14 de la misma, y en concreto en su punto 1 f, se incluya, junto a la referencia de inexistencia de prohibición o restricción para dicho uso en los estatutos comunitarios, una referencia a la inexistencia de acuerdo limitativo o condicionante acordado según lo establecido en el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

RESOLUCIÓN

A la vista de lo expuesto y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar la siguiente RECOMENDACIÓN:

Única.- Que previos los trámites procedimentales precisos se proceda a una modificación del artículo 14.1.f del Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de las viviendas de uso turístico de Aragón, de tal forma se incluya, junto a la referencia de inexistencia de prohibición o restricción para dicho uso en los estatutos comunitarios, una referencia a la inexistencia de acuerdo limitativo o condicionante acordado según lo establecido en el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal.

.Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunice si acepta o no la Recomendación formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 8 de abril de 2019

JAVIER HERNÁNDEZ GARCÍA

LUGARTENIENTE DEL JUSTICIA