



Cómo afrontar los problemas de ocupación ilegal y viviendas turísticas

Con preguntas y respuestas analizamos temas tan sensibles por su trascendencia social y económica como es la ocupación ilegal de viviendas, el alquiler vacacional o la existencia de un prostíbulo en la Comunidad de Propietarios. Además, explicamos cómo han de proceder los administradores de fincas ante estas cuestiones que, además, conllevan importantes problemas de convivencia vecinal.

DOLORES LAGAR TRIGO

Administradora de Fincas y periodista. Miembro de la Comisión de Imagen Profesional del CGCAFE

1º.- Ocupación ilegal

¿Cuál es la función de un administrador/a cuando unos ocupas entran en las viviendas? ¿Y si la vivienda es de un banco?

El Administrador/a de Fincas colegiado/a, según la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley 5/2015 catalana, tiene que poner en conocimiento del propietario/o, también si este es un banco, que se ha producido una ocupación ilegal de una vivienda o local, para que el dueño de la vivienda o local pueda presentar **la denuncia** correspondiente y se inicie el procedimiento judicial y recuperen su inmueble.

¿Qué sucede si se producen conexiones ilegales?

Cuando el Administrador/as de Fincas colegiado/a comunica al propietario/a que ha sido ocupada su vivienda o local, es necesario que le informe de los **conflictos** que se generan para la Comunidad de Propietarios cuando los ocupantes ilegales utilizan **elementos comunes** o realizan conexiones a canalizaciones comunitarias como el agua, la luz o de gas, además de los ruidos, **inseguridad** o suciedad que se generan. Esta información se ha de realizar por burofax para que el propietario/a -también si es un banco-, que actúe para que esta situación finalice lo antes posible.

Además, se debe denunciar el **fraude eléctrico** o de otro servicio, tanto a la compañía suministradora como, en su caso, a la policía, debiendo ser los copropietarios quienes llamen a las fuerzas del orden público cada vez que los ocupantes produzcan ruidos o molestias.

¿El presidente/a de la comunidad puede denunciar la ocupación ilegal?

La ley no reconoce legitimación alguna al presidente/a de la comunidad para personarse en las diligencias como acusación particular, o para actuar como denunciante directo en representación del resto de copropietarios de esos elementos comunes también ocupados, y mucho menos para promover la medida cautelar de **expulsión del ocupante** cuando el titular de la finca se desentende del problema, como suele ocurrir con algunos bancos, o cuando no se le localiza para que denuncie la situación.

2º.- Alquiler vacacional

¿Qué requisitos son necesarios para destinar una vivienda a alquiler vacacional?

Es cierto que el **alquiler descontrolado** de viviendas particulares para el uso turístico está generando innumerables problemas por las molestias que se generan al resto de vecinos, si bien las comunidades tienen diversas posibilidades de actuación.

La Comunidad de Propietarios deberá conocer si la ac-



“La ausencia de permiso administrativo preceptivo puede dar lugar a fuertes multas además de al cierre de la actividad. La vivienda vacacional también deberá contar con la cédula de habitabilidad”

tividad cuenta realmente con todos los **permisos administrativos** necesarios para la explotación como apartamento turístico. La ausencia de permiso administrativo preceptivo puede dar lugar a fuertes multas además de al cierre de la actividad. La vivienda vacacional también deberá contar con la **cedula de habitabilidad**.

Alquiler vacacional con exceso de ocupantes: ¿qué puede hacer la comunidad?

El hecho de destinar una o más viviendas del inmueble a este tipo de negocio, no solo implica molestias sino un **uso más intensivo** de los elementos comunes, además de que es frecuente que los apartamentos se utilicen por más personas de las que posibilita la cédula

de habitabilidad. Empezando por esto último, la **normativa administrativa** impone, para que una vivienda sea habitable, que cuente con la pertinente cédula de habitabilidad, que es un documento expedido por el Ayuntamiento que se atiene, además, a lo preceptuado en la normativa administrativa. En esa cédula se detalla la superficie útil de la vivienda y el número máximo de personas que pueden ocuparla en condiciones de uso adecuado. Si en la vivienda arrendada se está usando por más personas de las que permite la citada cédula, se podrá **denunciar** este hecho ante el Ayuntamiento.

¿Que hacer si los inquilinos causan ruidos excesivos en la vivienda arrendada?

Si hay infracciones de este tipo que sobrepasen la normal tolerancia, lo que debe hacerse es llamar a la **policía municipal**, sin perjuicio de denunciar los hechos ante el Ayuntamiento y/o la Dirección General de Turismo.

La comunidad puede requerir al propietario que les facilite un número de teléfono, ya sea personal o de la inmobiliaria que le representa y alquila la vivienda, que deberá estar operativo las 24 horas del día por si los inquilinos generan molestias o cualquier daño en los elementos comunes.

¿Se puede incrementar la cuota a los propietarios/as que tengan vivienda turística?

La Comunidad de Propietarios puede acordar un incremento en la participación en los gastos comunes de los propietarios/as de viviendas turísticas por el mayor **uso de elementos o servicios comunes** que produce esta actividad económica. Esta subida de la cuota tiene que ser **aprobada** por la Junta de Propietarios por mayoría de cuatro quintas partes de propietarios y de cuotas, y este importe no puede ser superior al doble de lo que le correspondería por la cuota.

¿Se pueden prohibir las viviendas turísticas?

La Comunidad de Propietarios puede **aprobar** que en los **estatutos** se establezca la prohibición de que las viviendas del inmueble se destinen a apartamentos de uso turísticos, lo que deberá basarse en las **molestias**

“Los jueces califican la prostitución como molesta, no solo por la entrada y salida de personas extrañas al inmueble que usan los elementos comunes, sino también porque la prostitución puede trastocar las bases de una convivencia normal y pacífica”

que este tipo de actividad genera al resto de propietarios. Este acuerdo deberá elevarse a Escritura Pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad como norma estatutaria. Ahora bien, esta **opción no puede tener efecto alguno para el propietario/a que adquirió su piso sin ninguna restricción de uso si ya tiene la licencia de apartamento turístico otorgada.**

Actividades molestas: responsabilidad del arrendador/a

Los propietarios/as, en los casos de arrendamiento, son responsables ante la comunidad y ante terceras personas de las actividades molestas que se produzcan por los inquilinos en las viviendas turísticas. De este modo, la comunidad puede reclamar al propietario/a que **cesen las actividades molestas**, pudiendo solicitar una indemnización por los daños que los ocupantes hubieran podido producir por comportamientos molestos o ilegales.

La Comunidad de Propietarios puede presentar una demanda judicial en la que se puede solicitar la **cesación cautelar** de la actividad molesta, que ha de ir acompañada del requerimiento realizado al propietario/a para que cese la actividad molesta, y de la certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios aprobando esta demanda judicial.

3º.- Prostíbulo

¿Qué puedo hacer si en un piso alquilado se ejerce la prostitución?

Los jueces califican la prostitución como **molesta**, no solo por la entrada y salida de personas extrañas al inmueble que usan los elementos comunes, sino también porque la prostitución puede trastocar las bases de una **convivencia normal y pacífica**, ocasionando, incluso, enfrentamientos entre propietarios/as y terceros.

La prostitución genera molestias a los vecinos como ruidos nocturnos, llamadas en timbres ajenos a altas horas de la madrugada, trasiego de personas extrañas por el edificio, inseguridad y suciedad, por lo que la Comunidad de Propietarios si puede realizar las siguientes acciones para que cese esta actividad o conseguir que el arrendatario se marche. Estas medidas son:

1º) Los propietarios deben de llamar a la **guardia urbana** ante la más mínima molestia que genere la actividad, teniendo en cuenta que cuando la policía acuda a la vivienda no citará la persona que les ha llamado porque ese dato está protegido, pero si levantará un acta de cada intervención. Estas actas podrán ser aportadas a requerimiento del juez en un eventual **procedimiento judicial**, con lo que se acreditarán las molestias denunciadas.

“La Comunidad de Propietarios puede acordar un incremento en la participación en los gastos comunes de los propietarios/as de viviendas turísticas por el mayor uso de elementos o servicios comunes que produce esta actividad económica”

2º) Podrá exigirse por **burofax al propietario** del piso para que se cese en la actividad mencionada, con la prevención de que, en otro caso, la comunidad presentará una demanda judicial para que cese la actividad, y puede darse el caso de que el juez o jueza pueda acordar el **cierre** del piso donde se ejerce la prostitución

3º) Pedir al propietario/a que informe a la comunidad de la **actividad** que se desarrolla en su vivienda, dado que se ha observado que muchas personas ajenas al inmueble llaman en el timbre y se les abre desde la vivienda, lo que genera por tanto un uso intensivo de los elementos comunes que pueda dar lugar al incremento de la cuota contributiva●

PROSTIBULO

Disuadir al arrendatario

¿Cómo se puede disuadir al arrendatario que destina el piso a la prostitución? Es habitual utilizar, como factor disuasorio, la colocación de cámaras en el vestíbulo y carteles de aviso de grabación de imágenes para que las personas que acceden a ese piso tengan constancia de que se les graba.

¿Se puede prohibir en los estatutos?

Respecto a la posibilidad de prohibir esta actividad a través de los Estatutos, no resolverá el presente problema por cuanto ese acuerdo nunca tendrá efecto retroactivo, por lo que al negocio ya instalado no le afectará esa prohibición que regirá para el futuro.