



## Actividades molestas en las viviendas de uso turístico

En el ámbito de las comunidades de propietarios, las viviendas de uso turístico han sido objeto de polémica desde hace varios años ante la proliferación de este sector. Por una parte, surgieron varias posturas en torno a si cabía su prohibición o limitación por acuerdo de la junta, y en su caso, con qué quorum, y por otra, comenzaba el problema de las actividades ruidosas y molestas por los usuarios de este tipo de alojamiento turístico, como consecuencia de encontrarse dentro de un edificio, afectando, desde luego, a las relaciones de vecindad. Así aparece dentro de las comunidades la preocupación por la seguridad ante la entrega de llaves de acceso al portal a un sinfín de ocupantes, los ruidos ocasionados por el trasiego de personas con maletas y el uso excesivo de instalaciones comunitarias, por no hablar de las innumerables fiestas ilegales que últimamente se están desarrollando en este tipo de alquileres turísticos saltando las prohibiciones para las reuniones sociales por la COVID-19.

**BEGOÑA COSTAS DE VICENTE**

Directora de Sepín Apartamentos y Viviendas de uso turístico.  
Abogada



**L**a cuestión que vamos a analizar no es tanto si la actividad de vivienda de uso turístico está **permitida** o no por el acuerdo de los tres quintos de los propietarios que a su vez representen los tres quintos de su cuota de participación, tal como estableció el artículo 17, apartado 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, añadido por el RDL 7/2019, de 1 de marzo, y que ha suscitado un amplio debate sobre el significado de “limitar o condicionar su ejercicio”, sino que trataremos de determinar en estos comentarios, si el desarrollo de la misma constituye una **actividad molesta** que puede dar lugar a la **acción de cesación** del artículo 7, apartado 2 de la Ley de Propiedad Horizontal y la eficacia de acogerse a esta medida. Recordemos que el citado art. 7.2 LPH establece: “2. 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.”

## Concepto de actividad molesta

Partimos de la base de que **no existe una definición legal** ni calificación de una actividad como molesta, ahora bien los requisitos que la jurisprudencia viene exigiendo para el éxito de la acción de cesación es que se trate de una actividad con **continuidad o permanencia**, que la misma sea incómoda para las personas que residen en la misma finca, y que la **molestia** sea

notoria y ostensible, entendiendo la actividad cuyo funcionamiento en un orden de convivencia, excede y **perturba** aquel régimen de estado de hecho que es usual y corriente en las relaciones sociales. Así podemos acudir a lo establecido en la Sentencia de la **Audiencia Provincial de Madrid, Secc. 9ª, de 24 de octubre de 2019** (SP/SENT/ SP/SENT/1043622) que a su vez cita la Sentencia de la **Secc. 21, de 13 de marzo de 2018** (SP/SENT/ SP/SENT/955271), que definen estas actividades como “aquellas que suponen unas molestias superiores a las que vienen impuestas por la relación de vecindad; esto es, más allá de los límites tolerables y asumibles por la Comunidad por ser contrarios a la buena disposición de las cosas para el uso normal que ha de hacerse de aquellas; impidiendo a los demás propietarios el adecuado uso de los elementos comunes y de sus derechos”.

## Análisis jurisprudencial

Esta cuestión, si tal actividad turística es *per se* molesta, ha sido objeto de **resoluciones diversas** por los tribunales, encontrándonos con una primera postura, que compartimos, que entiende que, si los **Estatutos no indican nada**, la calificación como molesta de la actividad turística desarrollada es meramente casuística, por lo que deberá **acreditarse** en cada caso con las correspondientes pruebas, es decir, el **alquiler de una vivienda turística** no genera en sí misma, necesaria y automáticamente, molestias de la suficiente entidad

“La única solución será dirigir el requerimiento de cesación directamente al propietario, arrendador de este tipo de viviendas de uso turístico, contra quien posteriormente se interpondrá la demanda a través del juicio ordinario”

como para impedir, automáticamente, el desarrollo de tal actividad; sin embargo existe una segunda línea interpretativa que considera que dicha **actividad afecta de forma objetiva a la normal convivencia del resto de propietarios.**

Entre las resoluciones que contemplan que la actividad turística no es molesta en sí misma, salvo que exista prueba evidente de ello, el **Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, Sec. 1.ª, de 19 de mayo de 2016** (SP/SENT/855707), indica que no puede concluirse en abstracto que la existencia de viviendas de uso turístico suponga una actividad contraria a la convivencia normal en la comunidad, sino que es necesario un uso anómalo o **antisocial** que deberá ser analizado caso por caso. En este sentido, la **Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 1.ª, de 27 de diciembre de 2017** (SP/SENT/936255) señala que no ha quedado acreditado que la actividad de alquiler turístico sea molesta para los vecinos, ya que ninguno **ha relatado** ha relatado ningún episodio concreto que haya sido realmente molesto, excepto declaraciones genéricas sobre ruido, trasiego y baños en la piscina fuera de los horarios establecidos. Y la reciente sentencia del **Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción de Soria, n.º 1, de 5 de febrero de 2020** (SP/SENT/1050874) mantiene, igualmente, la postura que la actividad en un alojamiento turístico no tiene por qué ser molesta en sí misma, al establecer que la **explotación** de estos en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, **no tiene la consideración de actividad molesta** conforme al art.7.2 de la LPH, es decir, no presupone que se realicen **actos incívicos**, de notoria importancia, que traspasen el umbral de la mera incomodidad para convertirse en actitudes reprochables que conformen una perturbación

grave, por su intensidad y duración, para los vecinos, más allá de los que pudieran derivar de otros usos como pudiera ser cualquier bar en horario nocturno.

Sin embargo, otras muchas sentencias si determinan como **actividad molesta** la de vivienda destinada al uso turístico porque así lo acreditan sus pruebas. La sentencia de la **Audiencia Provincial de la Rioja, Sec. 1.ª, de 17 de septiembre de 2020** (SP/SENT/1072209) señala que el arrendamiento turístico no genera *per se* siempre, necesaria y automáticamente, molestias de la suficiente entidad como para impedir sistemática y **apriorísticamente** el desarrollo de tal actividad, pero cuando esta actividad incluye el arrendamiento para festejos, actividades colectivas, **despedidas de soltero**, u otros eventos semejantes, resulta evidente que por la naturaleza de tales actividades, los **arrendatarios pueden llegar a desarrollar conductas** y comportamientos que perturban de un modo grave e inasumible el normal uso de viviendas y zonas comunes por parte del resto de los vecinos. El **Juzgado de 1.ª Instancia de Granada, n.º 14, de 18 de septiembre de 2018** (SP/SENT/980631) establece que el uso de la vivienda del demandado como apartamento turístico supone actividad molesta y perjudicial ordenándose el cese de la explotación al constar acreditado el daño en los elementos comunes y el padecimiento de los vecinos por ruidos, en este caso se prueba el uso de los mismos por **ochocientas personas** distintas en dos años, lo que evidentemente supone un uso anormal de las instalaciones comunitarias.

## Acción de cesación por parte de la Comunidad

Es cierto que la Comunidad de Propietarios, ante las actividades molestas, pueden iniciar la acción de cesación contemplada en el art. 7, apdo.2 de la LPH, ya que el presidente de la Comunidad, por **propia iniciativa o de cualquiera de los propietarios u ocupantes**, puede requerir para la inmediata cesación bajo apercibimiento de iniciar acciones legales. La sentencia de la **Audiencia Provincial de Baleares, Sec. 4.ª, de 4 de diciembre de 2020** (SP/SENT/1088544) señala que también el **comunero perjudicado** por las molestias está legitimado para ejercitar en su propio nombre e in-

terés la acción de cesación correspondiente, acreditada la inactividad del presidente y la Comunidad para defender al comunero por las molestias ocasionadas por el actuar de otro. Sin embargo, tal precepto señala que el presidente "... requerirá a quien realice las actividades ...", y aquí es donde nos encontramos con un **inconveniente**, requerir al ocupante de una vivienda turística no tendrá eficacia alguna al tratarse de **alquileres muy cortos**, por días o semanas, pues cuando se recibe tal requerimiento, con casi toda probabilidad, se encontrarán otras personas distintas o vacía en ese momento. Hay que tener en cuenta que la medida del lanzamiento de la vivienda que establece el párrafo 5º del citado art.7.2, "Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento", carece de contenido en este tipo de arrendamientos de duración tan corta, ya que no podría tener lugar.

Ante esta situación, la única solución será dirigir el **requerimiento de cesación directamente al propietario**, arrendador de este tipo de viviendas de uso turístico, contra quien posteriormente se interpondrá la demanda a través del juicio ordinario, previo acuerdo de la Junta de Propietarios. La resolución de la **Audiencia Provincial de Salamanca, Sec. 1.ª, de 12 de diciembre de 2019** (SP/SENT/1043459), establece que no es necesario demandar también a los inquilinos de la vivienda en la demanda de cese de actividad cuando su ocupación es temporal y lo que se solicita es el cese de actividad de arrendamiento temporal. Y la **Audiencia Provincial de Málaga, Sec. 4.ª, de 17 de julio de 2020** (SP/SENT/1072831) indica que el hecho de que el propietario no tenga la posesión mediata de la finca no implica que no ostente legitimación pasiva en la acción de cesación de actividades molestas ejercitada por la Comunidad.

A la vista de las **pruebas** aportadas en el procedimiento, el juez puede acordar con carácter cautelar la **cesación inmediata de la actividad**, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia tipificado en el Código Penal, al igual que puede tomar cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. Sin embargo, además de la cesación y de la indemnización de daños y perjuicios que pro-

---

●

**“El juez puede acordar, con carácter cautelar, la cesación inmediata de la actividad, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia tipificado en el Código Penal”**

---

●

ceda, puede acordar la medida realmente más efectiva frente al propietario, que es la **privación del derecho** al uso de esta vivienda, siempre con la limitación legal de no superar tres años, plazo que se impondrá en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la Comunidad. La sentencia de la **Audiencia Provincial de Valencia, Sec. 8.ª, de 27 de julio de 2020** (SP/SENT/1067968) condena a los propietarios a cesar en su actividad de arrendamiento temporal, al acreditarse las molestias por el alquiler de la vivienda por periodos muy cortos, ocupado entre 11 y 20 personas, que celebran allí despedidas de solteros y fiestas de diversa índole, y cuyos inquilinos han causado escándalos a altas horas de la noche.

Recientes resoluciones condenan a la privación del uso de una vivienda durante un periodo de tiempo concreto siempre que se acrediten las molestias, la **Audiencia Provincial de Valladolid, Sec. 1.ª, 16 de noviembre de 2020** (SP/SENT/1084524), establece la privación del uso por 16 meses y la **Audiencia Provincial de Cádiz, Sec. 2.ª, de 10 de noviembre de 2020** (SP/SENT/1084371), por un 1 año.

En definitiva, ante las **molestias derivadas del arrendamiento de una vivienda o apartamento de uso turístico** no podemos afirmar que exista una rápida solución para terminar con las mismas, pero la Comunidad podrá acudir a la acción de cesación del art. 7 de la LPH con el objetivo de conseguir la privación de su uso durante un tiempo. Quizás, a tenor de la reciente y constante jurisprudencia en este tema, algunos **propietarios se piensen dos veces a quién y en qué condiciones alquilan sus viviendas**, pues lo que está claro es que, si se ven privados de su uso, dejarán de percibir los ingresos esperados 🍷