



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES VECINALES DE MADRID (FRAVM)

Ahora el art. 17 de la LPH permite que las comunidades de propietarios pongan límites a la apertura de viviendas turísticas en sus edificios. Pero 1) lo hace con un lenguaje ambiguo, pues habla de límites y no de prohibición y 2) exige una mayoría del 60% para acordar la prohibición.

Dos sentencias recientes del Tribunal Supremo establecen 1) que las VUT no son viviendas, sino negocios y 2) que las comunidades de propietarios están legitimadas para acordar la prohibición.

Vistos los problemas que crean las VUT en la inflación de las rentas del alquiler residencial, la retirada de viviendas del alquiler residencial, la conversión de los barrios y ciudades céntricas en parques temáticos y el grave deterioro de la convivencia en las comunidades vecinales, creemos que la Administración Central, sin perjuicio de las competencias en materia de turismo de las CC AA y en materia de urbanismo de los ayuntamientos, debe modificar el artículo 17 de la LPH en el siguiente sentido:

Exigir que la persona física o jurídica que se proponga abrir una VUT en un edificio residencial solicite la aprobación de la comunidad de propietarios. Esta dará dicha aprobación siempre que al menos el 75% de los comuneros lo autoricen.

Alternativamente planteamos:

Las comunidades de propietarios podrán prohibir la instalación de VUT en el edificio. Se entenderá que dicha prohibición es efectiva cuando el acuerdo se produzca con el apoyo de al menos el 25% de los comuneros. El acuerdo podrá modificar o no el título constitutivo de la comunidad de propietarios, se elevará a pública ante notario y se registrará en el Registro de la Propiedad. Sería conveniente establecer las tasas máximas aplicables para registrar el acuerdo y evitar los abusos que se están produciendo.

Por razones obvias nos inclinamos por la primera versión, pues es notablemente más sencilla para las comunidades de propietarios y menos gravosa.