

## TOURIST APARTMENTS IN COMMUNITIES OF OWNERS

The issue of tourist apartments does not go to the Horizontal Property Law directly, but through Royal Decree Law 7/2019 of March 1, whose title is "Urgent Measures in Housing and Rentals", and with the modifications introduced in the Law of Urban Leases and in the Horizontal Property Law, what it tries to obtain is an increase in the offer of apartments for rent for long term, penalizing somehow the tourist apartments, because many owners of apartments that previously rented for long term to families, now they prefer to rent them to tourists for short terms, because they get a greater benefit.

In many Communities of Owners, these tourist apartments are causing problems, because the customers do not respect the rules and make the lives of other neighbors very difficult.

With regard to tourist apartments, a new section, number 12, is introduced in Article 17 of the Horizontal Property Law.

According to this new section it is possible to prohibit or limit the existence of tourist apartments in a Community of Owners. How? So by convening a General Meeting to decide on this particular issue, and 60% of all owners who at the same time represent 60% of the coefficients in the Community vote in favor of this prohibition or limitation.

This prohibition or limitation cannot be retroactive, which means that if in a Community of Owners there are already tourist apartments, its activity cannot be limited or prohibited, but an agreement can be adopted at the General Meeting so that these existing tourist apartments pay a higher contribution to support the general expenses of the Community, without this increase in the contribution exceeding 20% of what was previously paid for the tourist apartment.

The Horizontal Property Law obviously refers to the "legal" tourist apartments, that is, the tourist apartments that are duly registered with the Tourist Authorities, in this case with the Junta de Andalucía. Of course, against the owners of apartments that illegally and unregistered rent them for very short terms, complaints can be lodged with the tourist authorities.

In any case, against any apartments whose owners, tenants and / or occupants, cause problems in the Community, devote themselves or not to tourist activity, whether duly registered or not, the Community has the route of Article 7.2 of the Horizontal Property Law, which has always been there, and that can be used to stop problems and discomforts, because after the corresponding judicial procedure, the Judge could condemn to the cause of the problems and inconvenience not only to cease his activity, but even can be banned from using the apartment for up to a period of two years. I do not hide that it is a complicated procedure, but that it is always possible to apply the referred Article 7.2.

## APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El asunto de los apartamentos turísticos no llega a la Ley de Propiedad Horizontal directamente, sino a través del Real Decreto Ley 7/2019 de 1 de Marzo, cuyo título es "Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler", y con las modificaciones introducidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en la Ley de Propiedad Horizontal, lo que se trata de conseguir es un incremento de la oferta de los apartamentos en alquiler para larga temporada, penalizando de alguna forma los apartamentos turísticos, porque muchos propietarios de apartamentos que antes alquilaban por larga temporada a familias, ahora prefieren alquilarlos a turistas porque obtienen un mayor beneficio.

En el caso de muchas Comunidades de Propietarios, estos apartamentos turísticos están causando problemas, porque los inquilinos no respetan las normas y hacen la vida de los demás vecinos muy difícil.

Por lo que respecta a los apartamentos turísticos, se ha introducido un nuevo apartado, el número 12, en el Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Según este nuevo apartado se puede prohibir o limitar que haya apartamentos turísticos en una Comunidad de Propietarios. ¿Cómo? . Pues convocando una Junta General para decidir sobre este punto, y que voten a favor de esta prohibición o limitación un 60 % de todos los propietarios que al mismo tiempo representen un 60 % de las cuotas de participación en la Comunidad.

Esta prohibición o limitación no puede tener carácter retroactivo, lo que quiere decir que si en una Comunidad de Propietarios ya existen apartamentos turísticos en funcionamiento, no se puede limitar o prohibir su actividad, pero sí puede adoptarse un acuerdo en Junta General para que estos apartamentos turísticos ya existentes paguen una contribución más elevada para soportar los gastos generales de la Comunidad, sin que esta elevación de la contribución supere el 20 % de lo que se venía pagando anteriormente por el apartamento turístico.

La Ley de Propiedad Horizontal se refiere obviamente a los apartamentos turísticos "legales", es decir, los apartamentos turísticos que están debidamente registrados ante las Autoridades Turísticas, en este caso ante la Junta de Andalucía. Por supuesto, contra los propietarios de apartamentos que de forma ilegal y no registrada los alquilan por muy cortos periodos de tiempo, se pueden interponer denuncias ante las autoridades turísticas.

En todo caso, contra cualesquiera apartamentos cuyos propietarios, arrendatarios y/o ocupantes, causen problemas en la Comunidad, se dediquen o no a la actividad turística, y estén debidamente registrados o no, la Comunidad tiene la vía del Artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que siempre ha estado ahí, y que puede utilizarse para que los problemas y molestias cesen, pues tras el procedimiento judicial correspondiente, el Juez puede condenar al causante de los problemas y molestias no sólo para que cese en su actividad molesta, sino incluso le puede prohibir utilizar el apartamento por hasta un periodo de dos años. No se oculta que es un procedimiento complicado, pero siempre es posible aplicar el Artículo 7.2 referido.