

# ANÁLISIS DE LA ÚLTIMA REFORMA DE LA LAU Y LA LPH

EL REAL DECRETO-LEY 21/2018, UNA NORMA SUJETA A INTERPRETACIONES



INTUITA CONSULTORES JURÍDICOS

[www.intuita.es](http://www.intuita.es)

En fechas recientes, el Gobierno Sánchez nos ha sorprendido con la publicación en el BOE de 18 de diciembre del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de viviendas y alquiler, sobre la base de cinco motivos para justificar su urgencia y extraordinaria necesidad a los que en modo alguno viene a solucionar el texto aprobado, pero que introduce modificaciones tanto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) como a la de Propiedad Horizontal (LPH) de evidente relevancia para el ámbito de los Administradores de Fincas y las Comunidades de Propietarios.

En atención al colectivo profesional al que van dirigidas estas letras, obviaremos referencias a las modificaciones en contratos de arrendamientos entre particulares o empresas, considerando de especial relevancia las siguientes modificaciones de entre las introducidas en la LAU y en la LPH.

En atención al colectivo profesional al que van dirigidas estas letras, obviaremos referencias a las modificaciones en contratos de arrendamientos entre particulares o empresas, considerando de especial relevancia las siguientes modificaciones de entre las introducidas en la LAU y en la LPH.

## FONDO DE RESERVA PARA OBRAS EN LAS FINCAS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Con la finalidad de impulsar la ejecución de obras de accesibilidad y a modo de equiparación con el régimen de solvencia previsto para las sociedades de capital, se modifica la letra f) del artículo 9.1 para aumentar el porcentaje con que debe dotarse el fondo de reserva para obras de conservación y reparación al 10% de su último presupuesto ordinario aprobado, no pudiendo bajar en ningún caso de este porcentaje en relación con el último presupuesto ordinario aprobado cada año, y otorgando hasta tres ejercicios presupuestarios para dar cumplimiento a esta exigencia, conforme a la Disposición Transitoria segunda, si bien es cierto que nada se dice sobre las consecuencias de su incumplimiento.

A efectos prácticos, este fondo de reserva supondrá que habrá de destinarse una parte de los ingresos de la comunidad a asegurar que el mismo no queda por debajo del 10% del último presupuesto anual aprobado.

## NOVEDADES EN LA NORMATIVA FISCAL.

Desde un punto de vista fiscal, por un lado reseñamos que el Real Decreto-Ley que nos ocupa declara exentos en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados los contratos de arrendamiento sobre viviendas, trastero, garaje, mobiliario y cualesquiera otras dependencias arrendadas o cedidas como accesorias de la vivienda principal. Y, por otro lado, se faculta a los Ayuntamientos para exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el caso de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados, vía ordenanza municipal, y concretando la norma los siguientes aspectos:



- El devengo del recargo se producirá el 31 de diciembre de cada año. Es decir, ese día es cuando se evalúa si la vivienda está desocupada o no.
- La liquidación será anual.
- La declaración de inmueble desocupado por parte del Ayuntamiento, exigirá la previa audiencia al sujeto pasivo y la expresa acreditación por parte del Ayuntamiento de los indicios de desocupación (especialmente padrón y consumo de suministros).

### NOVEDADES SOBRE OBLIGATORIEDAD DE OBRAS A REALIZAR EN LA FINCA

Junto con las obras que se venían estableciendo como imperativas (los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, fincas con vecinos discapacitados o mayores de 70 años), se modifica la letra b) del artículo 10.1 para introducir la obligatoriedad de acometer las obras de reforma de la finca, cualquiera que sea su alcance, cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso sean de al menos el 75% de las obras a acometer.

### ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS: SE EXCLUYEN EXPRESAMENTE DE LA LAU

Respecto de los arrendamientos turísticos, destacamos la modificación introducida en la letra e) del artículo 5 de la LAU, de dimensiones reducidas en su redacción pero por cuyo resultado se sacan de su ámbito de aplicación a todas aquellas cesiones temporales de uso de la totalidad de la vivienda equipada y amueblada para su uso inmediato cualquiera que sea el modo o medio utilizado para su comercialización o promoción, lo que ahora incluye portales del tipo “idealista”, “cambalache” o “milanuncios”, y no sólo los de tipo p2p.

Con esta reforma se completa, en el ámbito de Andalucía, lo regulado en el artículo 1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos, que es por tanto la única norma que regula la cesión de viviendas para usos turísticos.

A partir de ahora, ya no cabe duda: las viviendas de nuestras Comunidades de Propietarios que se destinen a uso turístico, aunque sea tangencial, deben cumplir los requisitos del Decreto 28/2016 de Andalucía y han de estar inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.

### LIMITACIÓN POR ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL USO TURÍSTICO DE LAS VIVIENDAS

Sobre el sistema de mayorías para los acuerdos de la Comunidad de Propietarios, se ha introducido un nuevo apartado 12 en el artículo 17 de la LPH, para que la Comunidad pueda, por mayoría de tres quintos de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de la cuota de participación, alcanzar acuerdos para:

- “Limitar o condicionar” las viviendas de uso turístico en la Comunidad.
- Establecer cuotas especiales de gastos o un incremento

## ENTENDEMOS QUE ES LEGAL LA DECISIÓN DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE PROHIBIR LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN LA FINCA BAJO PROPIEDAD HORIZONTAL

en la participación de los gastos comunes de la vivienda dedicada a uso turístico con el límite del 20%.

Sobre esta reforma, sin el tan esperado efecto retroactivo, destacamos la importancia que puede tener la posibilidad de “limitar y condicionar” el uso de las viviendas. En este sentido:

- Es evidente que las Comunidades de Propietarios que quieran “blindar” el edificio contra la proliferación de viviendas de uso turístico introducirán la prohibición de las mismas.
- El propietario que esté en trámites de legalización, o el que haya invertido en la finca con esa intención, señalará que “limitar” y “condicionar” no puede suponer la prohibición de una actividad legal.
- Ante el más que presumible conflicto, serán los juzgados los que señalen si la limitación puede suponer una prohibición absoluta o no.

Desde Intuita Consultores Jurídicos entendemos que es legal la decisión de una Comunidad de Propietarios de prohibir las viviendas turísticas en la finca bajo propiedad horizontal.

En primer lugar, porque nuestro Tribunal Constitucional ha señalado que “la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos, justificaba la fijación, legal o estatutaria, de específicas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares” sin que ello suponga una vulneración de su derecho de propiedad (STC 301/1993, y STC 28/1999), legitimando esta prohibición.

Y en segundo lugar, porque esta innovación legislativa ya se había introducido anteriormente en territorios de Derecho Foral, como es el caso del Código Civil de Cataluña. La Audiencia Provincial de Barcelona, de hecho, ya ha emitido sentencias (entre otras la SAP Barcelona 399/2017) que señalan la validez de cláusulas estatutarias prohibiendo el uso turístico de viviendas.

En cualquier caso, como no podemos precisar qué señalarán las Audiencias Provinciales andaluzas al respecto, ni el Tribunal Supremo, llegado el caso, nuestra recomendación es que esta modificación de estatutos sea analizada detenidamente en cada caso por un especialista, para evitar una demanda por abuso de derecho o vulneración del derecho de propiedad del propietario que vote en contra.