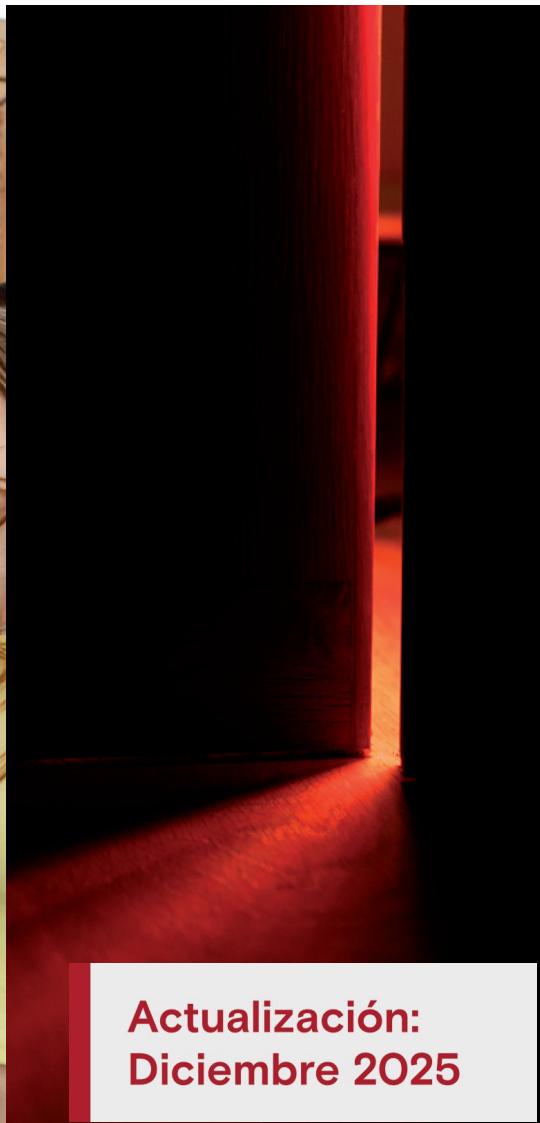
ARRENDAMIENTOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: GUÍA PARA AFRONTAR LOS PROBLEMAS DE OCUPACIÓN ILEGAL, VIVIENDAS TURÍSTICAS...

Administrador Fincas Colegiado | Administradora Fincas Colegiada

#AFColegiados #laTranquilidadTieneMarca







Actualización: Diciembre 2025

INTRODUCCIÓN:

En esta guía te explicamos cómo afrontar los problemas de la ocupación ilegal de viviendas, las molestias producidas por el alquiler vacacional y qué se puede hacer contra el exceso de personas en las viviendas alquiladas.

Estos problemas son tan complejos que es muy difícil que los vecinos/as puedan resolverlos sin la ayuda de profesionales en la materia. Para actuar correcta y adecuadamente en temas de arrendamientos urbanos, es aconsejable que se contrate un Administrador/a de Fincas colegiado/a para que se encarge de la gestión y administración de los arrendamientos, ya que posee los conocimientos y formación necesarios para asesorar a la ciudadanía y a las comunidades de propietarios en estos temas, sobre todo, cuando generan conflictos vecinales.

Administradora Fincas Colegiada | La tranquilidad tiene marca | ARRENDAMIENTOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

01

OCUPACIÓN ILEGAL

¿CUÁL ES LA FUNCIÓN DE UN ADMINISTRADOR/A CUANDO SE PRODUCE UNA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDA?

¿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 conomiento del propietario/a, también si este es un banco, que se ha producido una ocupación ilegal de una vivienda o local, para que el dueño pueda presentar la denuncia correspondiente para que se inicie el procedimiento judicial y recuperen su inmueble.





¿QUÉ SUCEDE SI SE PRODUCEN CONEXIONES ILEGALES A CANALIZACIONES COMUNITARIAS?

Cuándo 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 cuándo los ocupantes ilegales utilizan elementos comunes o realizan conexiones a canalizaciones comunitarias como el agua, la luz o el 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-, 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 desentiende del problema, como suele ocurrir con algunos bancos, o cuando no se le localiza para que denuncie la situación.

¿QUÉ SE PROPONE?

Es evidente que las personas que ocupan entran, sin permiso, en el edificio de la Comunidad de Propietarios, utilizando, además, los servicios y elementos comunes ilegalmente, de ahí que la Ley debería reconocer el derecho del presidente/a de la comunidad a actuar, también, frente a la ocupación ilegal porque afecta a elementos comunes y dificulta la vida de los vecinos/as por los problemas de convivencia que se generan.



ALQUILER VACACIONAL

02

¿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 actividad 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 cédula de habitabilidad



Administradora Fincas Colegiada | La tranquilidad tiene marca | ARRENDAMIENTOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

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.

¿QUÉ HACER SI LOS INQUILINOS/AS 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/a 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/as generan molestias o cualquier daño en los elementos comunes.

¿SE PUEDE INCREMENTAR LA CUOTA A LOS PROPIETARIOS/AS QUE TENGAN VIVIENDA TURÍSTICA?

La Ley de Propiedad Horizontal establece que esta subida de la cuota tiene que ser aprobada por la Junta de Propietarios por mayoría de tres quintas partes de propietarios y de cuotas, no pudiendo suponer un incremento superior al 20%, en el caso de Propiedad Horizontal, o de cuatro quintas partes en la Ley Catalana, y este importe no sea 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 que este tipo de actividad genera al resto de propietarios/as. Este acuerdo podrá elevarse a Escritura Pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad como norma estatutaria que afectará a los futuros adquirentes de las viviendas. 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/as 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 o, en su caso, al usuario/a infractor/a, para que cese la actividad molesta, y de la certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios aprobando esta demanda judicial.

03

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 o suciedad, entre otros, por lo que la Comunidad de Propietarios si puede realizar las siguientes acciones para que cese esta actividad o conseguir que el arrendatario/a se marche.

Estas acciones son:

01

Los propietarios/as 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 citara a la persona que les ha llamado porque ese dato está protegido, pero sí levantará un acta de cada intervención. Estas actas podrán ser aportadas a requerimiento del juez o jueza en un eventual procedimiento judicial, con lo que se acreditarán las molestias denunciadas.

02

Podrá exigirse por burofax al propietario/a 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.

03

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.

DISUADIR AL ARRENDATARIO/A

¿Cómo se puede desuadir al arrendatario/a 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 LA PROSTITUCIÓN 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.

ARRENDAMIENTOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: GUÍA PARA AFRONTAR LOS PROBLEMAS DE OCUPACIÓN ILEGAL, VIVIENDAS TURÍSTICAS...

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

Concepto y creatividad: Medina Vilalta & Partners

Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador/a de Fincas Colegiado/a. Búscalo aquí.



Administrador Fincas Colegiado | Administradora Fincas Colegiada