



**ASTIGARRAGAKO ETXE-JABEEN KOMUNITATEAK  
Idatzia, administratzaile eta presidenteentzat**

COMUNIDADES DE COPROPIETARIOS DE ASTIGARRAGA  
Escrito para Administradores y Presidentes

**JABEEN KOMUNITATEEK BEREN  
KOMUNITATEAN ETXEBIZITZA  
TURISTIKOEN JARDUERA DEBEKATZEA  
ERABAKITZEKO AUKERA**

**POSIBILIDAD DE ACORDAR POR CADA  
COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS LA  
PROHIBICIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER  
TURÍSTICO EN SU COMUNIDAD**

Bizilagun agurgarria,

Estimado/a vecino/a,

Donostiatik gertu dagoenez, Astigarragan gero eta interes handiagoa sumatzen eta ikusten ari gara etxebizitzak turismo-erabilerara bideratzeko.

Es sabido que en Astigarraga, por su cercanía con el municipio de Donostia-San Sebastián, se ha detectado un mayor interés de destinar viviendas residenciales a uso turístico.

Une honetan Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (HAPO) aldatzeko urratsak egiten ari gara eta gure asmoa da plan orokor berrian Astigarragan erabilera hori arautu eta mugatzea. Hala ere, Astigarragako Udalak egin ditzakeen esku-hartzeez gain, jabeen komunitateen batzarrek ere badituzte beren komunitatean erabilera hori kontrolatzeko mekanismo juridikoak.

En la actualidad, se está tramitando el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que regulará y limitará dicho uso en el municipio, si bien además de las intervenciones que el Ayuntamiento de Astigarraga puede hacer, las Juntas de Propietarios cuentan con mecanismos jurídicos para controlar dicho uso en su comunidad.

Beraz, idatzi honen bidez, jabeen komunitateei jakinarazi nahi dizuegu bizitegi-erabilerako eraikin batean erabilera turistikoa mugatzeko edota debekatzeko aplikatu beharreko araudia zein den.

Por lo tanto, a través del presente escrito se quiere informar a las Comunidades de Propietarios de la normativa aplicable para limitar e incluso prohibir el uso turístico en un edificio de uso residencial.

Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legearen 17.12 artikulua honako hau ezartzen du:

El artículo 17.12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH) establece lo siguiente:



*"Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 5. artikuluko e) letran aipatzen den jarduera mugatzen edo baldintzatzen duen akordioak, turismoaren arloko araudian ezarritakoaren arabera, eratze-titulua edo estatutuak aldatzea dakarren ala ez, partaidetza-kuoten hiru bostenak ordezkatzeko dituzten jabe guztien hiru bostenen aldeko botoa beharko du. Halaber, gehiago hori bera beharko da gastu-kuota bereziak ezartzeko edo jarduera hori egiten den etxebizitzaren gastu komunaren partaidetza handitzeko akordiorako, betiere aldaketa horiek % 20tik gorako igoera ez badakarte".*

Artikulu horren interpretazioak hainbat erabaki judicial ekarri ditu "mugatzea edo baldintzatzea" terminoari dagokionez, eta zalantzan jarri da jabeen komunitateek beren eraikinean turismo-alokairuak **debekatzeko erabakia** har ote dezaketen.

Auzitegi Gorenak horri buruzko iritzia eman du, eta urriaren 3ko 1.233/2024 zenbakiko epaian ebatzi du turismo-alokairuaren jarduera mugatzeak, jarduera hori debekatzeko ere badakarrela.

Hortaz, jabeen batzarrek beren komunitatean **erabilera turistikoa debekatzeko erabaki dezakete**, betiere JHLaren 17.12 artikuluan eskatutako gehiengoak hala erabakitzen bada, eta inoren aurrean eraginkorra izan dadin, Jabetza Erregistroan inskribatzen bada.

*"El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%."*

La interpretación de dicho artículo ha dado lugar a diferentes pronunciamientos judiciales respecto al término "limitar o condicionar", cuestionándose si las Comunidades de propietarios pueden adoptar **el acuerdo de prohibir** los alquileres turísticos en su edificio.

El Tribunal Supremo se ha pronunciado al respecto, y en Sentencia nº 1.233/2024, de fecha 3 de octubre, ha fallado a favor de que la limitación de la actividad del alquiler turístico comprende también su prohibición.

En definitiva, las juntas de Propietarios pueden **acordar la prohibición del uso turístico en su comunidad**, siempre y cuando se acuerde por las mayorías exigidas en el artículo 17.12 de la LPH y, para que tenga eficacia frente a terceros, se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Astigarragako Udalak epe erdira onartuko duen HAPOren bitartez turismo-alokairuaren jarduera mugatu edota debekatzeko asmoa du, baina bitartean, guztiok lagun dezakegu etxebizitza eskubidearen alde eginez eta etxebizitzetara, dagokien erabilera bermatuz.

Gainera jakina da turismo-alokairuek bizilagunen artean sor ditzaketen enbarazu eta molestiak. Beranduegi izan aurretik, orain garaiz gaude. Gure bizilagunek eta batez ere, etorkizuneko belaunaldiek, eskertuko digute.

Horregatik guztiagatik, irtenbidearen parte izatera gonbidatu nahi zaitugu.

Etxebizitzak izan daitezela direnerako: bizitzeko.

El Ayuntamiento de Astigarraga tiene la intención de limitar y/o prohibir la actividad de alquiler turístico a través del PGOU que se aprobará a medio plazo, pero mientras tanto, todos y todas podemos contribuir favoreciendo el derecho a la vivienda y garantizando que las viviendas tengan el uso para las que fueron hechas.

Además es sabido las molestias que los alquileres turísticos pueden generar en la vecindad. Antes de que sea demasiado tarde, ahora sí estamos a tiempo. Nuestras vecinas y, sobre todo, las generaciones futuras, nos lo agradecerán.

Por todo ello, desde el ayuntamiento queremos invitarte a ser parte de la solución.

Que las viviendas sean para lo que son: para vivir.

Astigarragan, 2025eko otsailaren 4an



Astigarragako Udala  
ALKATEA

Xabier Urdangarin Lasa  
Alkatea