



**ETXEBIZITZA TURISTIKOAK:
AUZOKIDEEN DEFENTSA-BIDEAK
JABETZA HORIZONTALEAN**

**ABOKATUTZA MASTER AMAIERAKO LANA
UPV/EHU**

2018 - 2019 ikasturtea

Donostian, 2018ko abenduaren 18an.

EGILEA: IDOIA LANDA REZA

TUTOREA: MIKEL MARI KARRERA EGIALDE

AURKIBIDEA

| | |
|---|----|
| I. SARRERA | 1 |
| II. AURREKARI HISTORIKOAK..... | 2 |
| III. JABETZA HORIZONTALLEKO ELEMENTU PRIBATUEN ERABILERA MUGATZEA | 7 |
| 3.1. Borondatez ezarritako mugak..... | 7 |
| 3.1.1. <i>Etxebizitza erabileraren kontzeptua</i> | 7 |
| 3.1.2. <i>Erkidegoko estatutuak</i> | 11 |
| 3.1.3. <i>Gobernuaren quorum proposamena</i> | 13 |
| 3.2. Legeak ezarritako mugak | 14 |
| 3.2.1. <i>Ondasun higieziniei kaltea sortzen dieten jarduerak</i> | 15 |
| 3.2.2. <i>Jarduera gogaikarri, osasungaitz, arriskutsu eta kaltegarriak</i> | 16 |
| 3.2.3. <i>Jarduera ez zilegiak</i> | 18 |
| IV. BABES-BIDEAK BALIATZEA | 19 |
| 4.1. Interesatuaren errekerimendua | 19 |
| 4.2. Batzarraren onarpena..... | 20 |
| 4.3. Bukarazte akzioa | 21 |
| 4.4. Epaia..... | 22 |
| V. IRITZI, PROPOSAMEN ETA ONDORIOAK..... | 23 |
| BIBLIOGRAFIA..... | 26 |
| LEGEDIA | 28 |
| JURISPRUDENTZIA | 29 |
| WEB ORRIAK..... | 30 |

LABURDURAK

| | |
|-------|---|
| AG | Auzitegi Gorena (TS, <i>Tribunal Supremo</i>) |
| AGA | Auzitegi Gorenaren Autoa |
| AGE | Auzitegi Gorenaren Epaia |
| AKE | Auzitegi Konstituzionalaren Epaia |
| art. | artikulua (art., <i>artículo</i>) |
| artk. | artikuluak (arts., <i>artículos</i>) |
| b2b | <i>business to business</i> |
| BOE | <i>Boletín Oficial del Estado</i> |
| bol. | bolumena |
| BOPV | <i>Boletín Oficial Del País Vasco</i> |
| ede. | edizioa |
| EK | Espainiko Konstituzioa (CE, <i>Constitución Española</i>) |
| EP | Entzutegi Probintziala (AP, <i>Audiencia Provincial</i>) |
| EPE | Entzutegi Probintzialeko Epaia |
| HAPL | Hiria Antolatzeke Plan Orokorra (PGOU, <i>Plan General de Ordenación Urbana</i>) |
| JAN | Justizi Auzitegi Nagusia (TSJ, <i>Tribunal Superior de Justicia</i>) |
| JHL | Jabetza Horizontaleko Legea (LPH, <i>Ley de Propiedad Horizontal</i>) |
| KKZ | Kataluniako Kode Zibila (CCC, <i>Código Civil de Cataluña</i>) |
| KZ | Kode Zibila (CC, <i>Código Civil</i>) |
| LIE | Lehen Instantziako Epaitegia |
| MTE | Munduko Turismo Erakundea (OMT, <i>Organización Mundial de Turismo</i>) |
| or. | orrialdea |
| orr. | orrialdeak |
| PZL | Prozedura Zibileko Legea (LPC, LEC <i>Ley de Procedimiento Civil</i>) |
| RJ | <i>Repertorio de Jurisprudencia</i> de Aranzadi |
| zk. | Zenbakia |

LABURPENA ETA METODOLOGIA

Lan honen helburua, egun, zer esan handia izaten ari diren pisu turistikoen azterketa juridikoa gauzatzea izan da, eta zehazki, hauek bizikidetza arloan sortzen duten eragina ikuskatzea. Honela, bizilagunek, eraikinetan ezartzen diren pisu turistikoei aurre egiteko dituzten tresnak zer nolakoak diren ikusi delarik. Horretarako, funtsean, Jabetza Horizontal Legeko 7.2. artikulua ikertuz.

Horrenbestez, jarduerak historian zehar izan duen garapena behatu da, sorreratik gaur eguneraino izan duen aldaketa ikustearren. Izan ere, gizartea zuzenbidearen isla den heinean, beharrezkoa da pisu turistikoen sustriak zein izan diren ikusi eta jasan duten aldaketa marraztea.

Ildo beretik, jabetza horizontalaren legean jabekideei aitortzen zaien babesaz aztertu da. Hots, beraien jabetza eskubidea bermatzearren, jarduera hauek aurkatzeko zein bide dituzten eta horien nondik norakoak ikuskatu da. Izan ere, egun, jabetza horizontaleko legea da jarduera hauen oztopo nagusia eta bertara egin behar da salto gaur jorratzen den gaia modu egokian ulertzearen.

Hitz gutxitan, gai honek dituen puntu ahulak identifikatu eta hauei erantzuna ematea izan da helburua. Amaieran, ikerketaren emaitzei eutsiz hainbat ondorio atera direlarik.

Honako master amaierako lan hau burutzeko, metodologia deskribatzailea, kritikoa zein iragartzailea erabili da. Hau da, azterketa teoriko zein praktikoa gauzatu da erregulazioaz, autore ezberdinen lanez eta jurisprudentiaren interpretazioaz baliatuz, gai honetan aurkitzen diren arazoak arrakastaz identifikatzearen.

I. SARRERA

Gaurkoan jorratzen den gaiak, zuzenbidearen arlo guztiak ukitzen ditu. Hau da, arlo penal, zibil, administratibo, merkataritza, lan zein fiskal adarrei eragiten die zuzenki pisu turistikoaren kontzeptuak.

(1) Arlo penalarri dagokionez, iruzur legalak sortzen dira eremu honetan. Hau da, Airbnb eta delako plataformetan prezio baxu sinesgaitzetan jartzen dituzte eskuragarri turismo alokairu faltsuak. Honela, webguneko erabiltzaileak interesatu bihurtu eta delako etxebizitzako «jabe»-arekin kontaktuan jartzean, «airbnb» esaldidun korreo elektronikoko batetik erantzuten dute. Azken hori, interesatuak amua irensteko trikimailu bat delarik. Jarraian ordainketa egitean, beste web orri batera bideratzen dute eta hor burutzen da iruzurra. Horretarako, argazki soil batzuk eta ordenagailu bat behar direlarik¹. Honen harira, Zaragozako EP-aren epaiak gizon bat kondenatu zuen berea ez zen pisu turistiko bat webguneko erabiltzaile bati «alokatzeagatik». Honela, erabiltzaileak transferentzia egin ostean, pisua erabili ezinik aurkitu zen. Guztia, iruzur bat izan baitzen².

(2) Arlo administratiboari dagokionez, egun, pil-pilean aurkitzen da administrazioaren eta hirugarrenen pisu turistikoari buruzko kontzeptuaren ulermen ezberdinaren talka. Izan ere, laburki esanik, Donostiako hiriburuari dagokionez, bere HAPO-an ez da pisu turistikoari buruzko aipamen zuzenik egiten. Ondorioz, azken honen joera, apartamentu turistikotzat hartu eta bere araubidea analogiaz ezartzea izan da. Honela, «*terciario hotelero*» gisa izendatuz, eta ez ohiko etxebizitza moduan³⁴.

(3) Arlo fiskalean berriz, errentatzaileak, bi modutara jardun dezake. Pertsona fisiko moduan (ondasun higiezinak etekinak deklaraturik) edo enpresari moduan (jarduera ekonomikoaren etekin gisa deklaraturik, beti ere pertsona bat kontratatua badu lan kontratu oso batekin)⁵. Berebat, uztailaren 3ko 1/2018 dekretuan, pisu eta pisuetako logelen

¹ www.medinacuadros.es/estafas-en-verano-el-caso-de-airbnb-2/

² EPE Zaragoza 2017-05-09 (RJ/2017/164): “Condenamos a Manuel C. J., mayor de edad y con antecedentes penales, como **autor responsable de un delito de estafa** tipificado en el artículo 248 en relación con el 249 y 250.1 8º del Código Penal con la concurrencia de la circunstancia modificativa de responsabilidad criminal atenuante de reparación del daño a la pena de **veinte meses de prisión** con la accesoria de inhabilitación del derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena y multa de ocho meses a razón de 6€ por día multa con la responsabilidad personal subsidiaria de privación de libertad por cuatro meses en caso de impago en virtud de lo establecido en el artículo 53 del Código Penal así como al pago de costas”.

³ ATXUKARRO ARRUBARRENA (2017: 1598).

⁴ KAE Donostia 2018-05-18 (RJ/2018/103): “En definitiva, el enfoque desde el que debe resolverse la cuestión discutida entre las partes es que en la regulación de los usos ha de aplicarse la normativa urbanística que no la sectorial turística, **siendo que conforme a la misma el alojamiento turístico es un uso terciario hotelero**”.

⁵ www.abogadosparatodos.net/iva-e-irpf-en-vivienda-de-uso-turistico-ovacacional/

erabilera turistikoari buruzkoan, 5.2⁶ zein 21.3.a) artikuluetan⁷, alor fiskalari egiten zaio erreferentzia⁸.

(4) Merkataritza zuzenbidean berriz, erlazio ezberdinak identifikatu daitezke: b2b (enpresarien artekoa), b2c (enpresa eta patikular/kontsumitzaileen artekoa) eta c2c (partikularren artekoa). Dударik gabe, b2b erlazioek c2c-ek baino garantia handiagoak eskaintzen dizkie kontsumitzaileei. Ondorioz, garrantzitsua da jakitea ze harremanen aurrean gauden kasu bakoitzean. Izan ere, plataformaren erabiltze hutsari ekonomia kolaboratzailearen mozorroa txertatzean aurkitzen da arriskua, azken batean, enpresaritza jarduera gauzatzen denean. Honela, ezargarria den erregimenaren aldaketa bat burutuz.

(5) Lan zuzenbidearen arloari dagokionez, etxebizitza alokairuaren atzetik aurkitu daitezkeen zerbitzuak eskaintzen dituzten langileei lan harremanetik eratortzen diren eskubideak errespetatzen diren edo ez ikusi beharko litzateke. Halaber, pisu turistikoen lizentzia lortzeko egin behar den deklarazio arduratsuekin batera, laneko osasun eta segurtasunerako araudia bete behar dela adierazten da⁹.

(6) Hala ere, nahiz eta ikusi den moduan arlo ezberdinetan eragina izan, lan honen bitartez **arlo zibila** aztertuko da. Honela, bi puntu identifikatu daitezkeelarik gai honetan:

(a) Batetik, alderdi bakoitzak errentamendu kontratuaren ondorioz dituen obligazioak. Izan ere, errentamendu kontratuaren bidez gauzatzen da etxebizitza turistikoetako aktibitatea. Hala ere, lan honetan ez da errentamendu kontratua aztertuko.

(b) Bestetik, etxebizitza turistikoen ondorioz, hirugarrengeoi eragiten zaien kaltea dugu. Honela, lan honen bitartez, jabetza horizontaleko legeak, auzokideei zein defentsa bide aitortzen dien aztertuko da.

II. AURREKARI HISTORIKOAK

Ostatugintza, gizakia nomada izateari utzi eta toki batean finko mantentzen hastean sortu zen. Hots, gizakiok herri zein hirietan kokatzean, arrazoi ezberdinen ondorioz, batetik bestera mugitzen ziren jende fluxuak hasi ziren.

⁶ 1/2018 dekretua 5.2 art.: “La declaración responsable identificará a la persona titular de la actividad, indicando su número de **identificación fiscal**, el nombre comercial del alojamiento, en su caso, así como la ubicación y **referencia catastral de la vivienda**”.

⁷ 1/2018 dekretua 21.3.a) art.: “La **identificación de la persona titular de la actividad**, su número de **identificación fiscal** y de inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi, así como el nombre comercial del alojamiento, en su caso”.

⁸ www.blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2016/5/10/fiscalidad-alquiler-vivienda-vacacional-ejemplo

⁹ 1/2018 dekretua 5.2.i) art.: “Cumplimiento, en su caso, de la **normativa de higiene y salud laboral y prevención de riesgos laborales**, así como cuantos otros requisitos sean legalmente exigibles”.

Lehen erreferentzia historikoen hastapenak, greziar garaian sortu ziren. Bertan, ospitalitate pribatu zein publikoak bereizten zirelarik. Honela, lehenengoak herritarren eskuzabaltasunaren adierazle ziren. Bigarrenagoak berriz, oinarri bikoitz batean kokatzen ziren: gizatasun ekintza soil bat eta estatu ezberdinen arteko paktuak¹⁰.

Erromatar munduaren baitan hasi zen, egun, garapen zabalagoarekin bada ere, ezagutzen den ostalaritzaren kontzeptuaren legegintza. Bertan, *hospitium* figurarekin egiten dugu topo. Honek, greziar garaian bezala, bi adar zituelarik: *hospitium publicum*, erromatar herritar eta atzerritarren artekoa, eta *hospitium privatum*, erroma hiriaren eta atzerriko hiri baten artekoa. Honorio eta Teodosio enperadoreen eskutik, 413. urtean, konstituzio bat sortu zen, kode Justinianoaren baitan kokaturik eta bertan jasotzen da lehen aldiz hostalaritzaren gaia. Ondorioz, historiaren une honetan munduratu zen ostalaritza profesionala, aurreko bi formekiko modu subsidiarioan. Honela, *cauponae* gisa ezagutzen ziren establezimenduetan, diru baten truke profesional batek egonleku baten eskaintzen zien hirugarrengoei.

Augusto enperadorearen garaian, *mansiones* deiturako ostatu mota ezberdinak sortu ziren. Hauetan, *diploma tractorum* gisa ezagutzen ziren enperadorearen gutuna zutenek soilik sartu ahal zuten. Azken hau, ostalaritzaren garapena atzeratu zuen tresna bat izan zelarik.

Aurrerago, erdi aroan, arrazoi ezberdinen ondorioz, jarduera aurrera egin ezinik gelditu zen. Horrela, monasterioek bete zuten Erroma, Santiago eta Jerusalemara zihoazen erromesek zuten egonleku falta. Hala ere, ordain baten truke eskaintzen ziren alojamendu ezberdinak mantendu ziren (*mesones, ventas y hostales*).

Arabiarren inbasio eta jarraian gauzatu zen konkistaren garaian, Iberiar penintsulan diru trukeko ostatu zein dohaineko alojamenduak eskaintzen ziren. Zehazki, Done Jakue bidea bereizi behar delarik. Izan ere, garai historiko honetan, ostatugintza garatu zuen ardatz nagusietako bat izan zen aipaturiko bidea.

Zentzu honetan, XII eta XIV. mendeen zehar, arau ezberdinak bereizten hasi ziren. Tartean Foru Errealak, Zazpi Partidak eta Gorteen ordenamendu ezberdinak kokatzen zirelarik. Hauen helburu nagusia, ostalarien, diru aldatzaile, fede txarreko merkatarien eta bestelakoen aurrean erromesak babestea zen. Halaber, elizako legislazioak, Santiagora zihoazen erromesen pribilejio eta eszepzio propioak erregulatzen ziren. Ildo berean, *Código Calixtino*-an, erromesari hauek jaso behar zuten tratu on zein prezioen gorapenen kontrako neurriak jasotzen ziren. Hots, peleginazio mugimendu garrantzitsu hau izan zen, erromesei eskaintzen zitzaien zerbitzuei zegozkien arauen sorreraren muina. Hauen artean, ostalaritzan ezarri ahal ziren prezioen gehienezko tasak, beharrezko tresnak etab jasotzen ziren. Honela, egungo kontzeptura gerturatzen diren elementuak identifikatu daitezkeelarik arau horietan.

¹⁰ MARLASCA MARTÍNEZ (2008: 34).

XVI eta XVII. mendeetan, ostatu etxeek «fonda», «posada» edo «mesón» izena hartzen zuten herrialde edo hiriei zegokienean.

XIX. mendean, ostatuen fama txarra mantendu zen baina «fonda» eta «posaden» arteko bereizketa egiten zen.

XX. mendea izan zen mundua zein gizartea epe laburrean modu azkarragoan eraldatzen hasi ziren garaia eta honen adierazle da ostatugintza. Izan ere, dagoeneko, jendeak ez zuen soilik erlijio edo komertzio arrazoen ondorioz bidaiatzen. Hots, herritarrei mundua ezagutzeko grina sortu zitzaien eta garraioaren garapenak zer esan handia izan zuen kontu honetan.

Hirurogeiko hamarkadan gauzatu zen, estatu mailan, mende hasieratik zetorren turismoaren gorakadaren eztanda. Honako hau, mediterraneoan hasi, kosta aldeetara zabaldu eta barnealdera iritsi zelarik¹¹.

Azken urteotan, merkatu turistikoaren egoerak sekulako aldaketa jasan du plataforma teknologiko berrien sorrera dela eta. Azken hauek, bitartekaritza dute oinarri. Hots, partikular eta «p2p» plataformen arteko harremanean oinarritzen dira, hauen barne kokatzen direlarik besteak beste «Airbnb» edo «HomeAway». Honela, ekonomia kolaboratzaile kontzeptuaren baitan murgilduz¹². Hauei esker, pisu turistikoaren errentamenduak ikaragarriko gorakada izan du. Izan ere, plataforma birtual hauek, pisu turistikoaren jabeak eta turista interesatuak konektatzen ditu modu zuzen batean, honek, bi alderdientzako gastuak gutxituz eta bidea erraztuz. Honenbestez, berrikuntza teknologikoak informazioa iristeko bidea erraztu du, berekin, ekonomia kolaboratzailea sustatuz. Ondasunaz gain, informazioa eta jakintza partekatzen da plataforma hauen bitartez. Beraz, jatorrizko turismo motei, pisu turistikoak gehitu behar zaizkie¹³.

Jarduera hau garatu izanaren funtsezko elementuak izan dira jabeek, beraien ondasun higiezinak etekin ekonomiko bat ateratzeko duten nahia, eta turistek zenbait kolektibok, hirian aurkitzen diren denboran, bizikidetzako kolektiboko esparru batean egoteko irrika.

Betidanik existitu izan den jarduera horrek, lehen, bigarren mailakoa zena, hazkunde esponentziala izan du azken urteotan¹⁴. Donostian, zehazki, fenomeno honen eragina oso garrantzitsua da, hiriaren erakargarritasun turistikoak gora egin duelako, batetik, eremu gastronomiko berezia delako, eta bestetik 2016an, Europako Kultura Hiriburua izan delako.

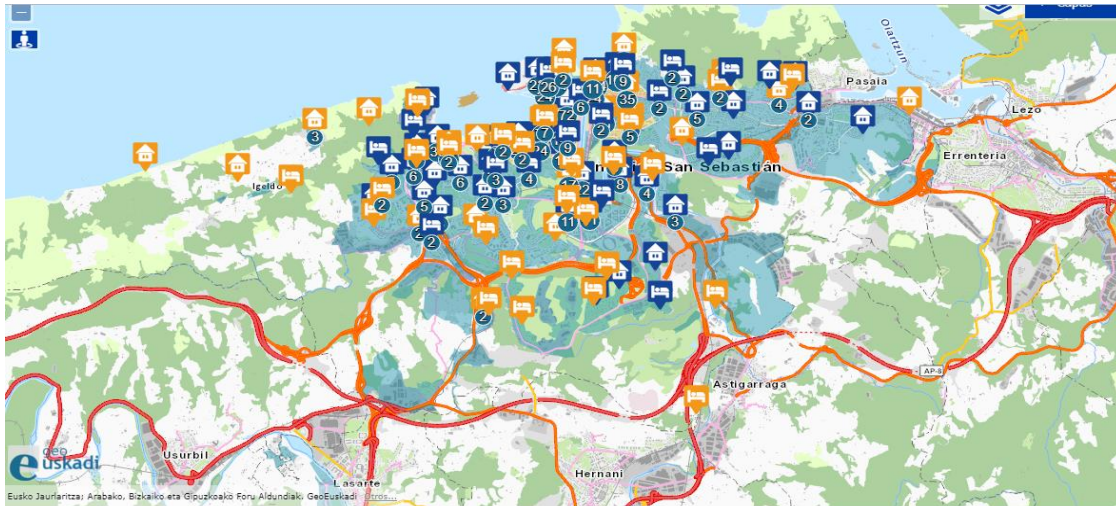
Mapa honen bitartez, modu argiagoan ikusi daiteke pisu turistikoaren fenomenoak Donostiako hirian sortu duen eragina:

¹¹ MARLASCA MARTÍNEZ (2008: 34).

¹² FUENTES- LOJO RIUS (2018: 1).

¹³ ENCARNACIÓN VALCÁRCEL (2016: 1).

¹⁴ www.elderecho.com/viviendas-de-uso-turistico-como-protege-la-ley-a-las-comunidades-de-vecinos



Iturria: Donostiako web orria¹⁵:

Honela, etxeek, pisu turistikoak irudikatzen dituzte. Oheek berriz, pisuetan, alokatzen diren logela indibidualak.

Era berean, honako taula hau behatuz, datuen bitartez, pisu turistikoak, Euskadira eta zuzenki Gipuzkoara iritsi diren errealitate bat direla ikusi daiteke:

| DATA | EUSKADI | | GIPUZKOA | |
|-------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| | Igarotako egunen batzbestekoa | Pisu turistikoaren okupazio gradua | Igarotako egunen batzbestekoa | Pisu turistikoaren okupazio gradua |
| 2017 | | | | |
| Uztaila | 3,58 | % 72,3 | 3,52 | % 69,3 |
| Abuztua | 3,61 | % 75,7 | 4,49 | % 77,7 |
| Iraila | 3,29 | % 63,8 | 3,05 | % 46,0 |
| Urria | 3,12 | % 59,5 | 2,63 | % 45,3 |
| Azaroa | 3,50 | % 51,8 | 2,49 | % 28,1 |
| Abendua | 3,39 | % 52,9 | 2,48 | % 34,4 |
| 2018 | | | | |
| Urtarrila | 4,88 | % 48,4 | 2,86 | % 24,9 |
| Otsaila | 4,67 | % 59,7 | 4,28 | % 56,5 |
| Martxoa | 4 | % 60,8 | 3,49 | % 58,6 |
| Apirila | 4 | % 63,6 | 3,81 | % 59,2 |
| Maiatza | 3,55 | % 64,7 | 3,51 | % 65,9 |
| Ekaina | 3,20 | % 62,4 | 2,71 | % 49,5 |
| Uztaila | 3,67 | % 75 | 3,6 | % 73,8 |

Iturria: Eustat-eko datuen bidez eginiko taula¹⁶.

¹² www.donostia.eus/ataria/web/hirigintza/censo-de-viviendas-turisticas

¹⁶ [www.eustat.eus/elementos/ele0014600/Estancia media y grados de ocupacion en apartamentos turisticos de la CA de Euskadi por mes y ano segun territorio historico/tbl0014625 c.html](http://www.eustat.eus/elementos/ele0014600/Estancia%20media%20y%20grados%20de%20ocupacion%20en%20apartamentos%20turisticos%20de%20la%20CA%20de%20Euskadi%20por%20mes%20y%20a%C3%B1o%20segun%20territorio%20historico/tbl0014625_c.html)

Turismoa, eboluzio sozial zein ekonomikoaren funtsezko elementu gisa finkatu da. Honela, MTE-ak aldarrikatu egin du jarduera honek sortzen duen negozio bolumena eta nazioarteko komertzio tresna nagusienetakoa dela zehaztu du, herrialde gehienek diru sarrera nagusia baita¹⁷. Hala ere, zerbitzu turistiko hauek jabetza horizontalaren bidez banaturiko eraikinetan kokatzen direnez, jabeekideen buru hauste nagusi bihurtu dira. Izan ere, praktikan, bizikidetzaz aztoratu zein eraikineko elementu komunen kaltea sortzen dute.

Hau da, pisu turistikoak aurkitzen diren tokietan, neurri handiko turismoaren kontrako jarrerak indartzen dira. Honela, hiri zein herri askotan, arazo iturri gisa identifikatzen dira pisu turistikoak eta ez diru sarrera moduan. Izan ere, hauek, hainbat buruhauste sortzen dituzte, esaterako, arlo honetako pisuen gehiengoa kokatzen den auzoetako bestelako pisuen errenta izugarri igotzen da, herritarrei etxebizitza duin baterako eskubidea urratuz¹⁸. Honen harira, bereziki adierazgarria da Ibizako irla txikian pisu turistikoaren *boom*-ak osasungintzaren arloan sortu duen eragina. Ca`n Misses ospitalean zenbait solairu prestatu dituzte medikuak bertan lo egin ahal izan dezaten. Hau da, bertan pisuen alokairuak horren garestiak direnez, gutxi batzuen esku aurkitzen da irlan bizitzea, eta ondorioz, sekulako profesional gabezia dago osasun arloan, hauen diru sarrerak ez baitira alokairuak ordaintzeko nahikoak.

Pisu turistikoek, *gentrifikazio* edo *elitizazio erresidentziala*-ren fenomenoak sortzen dute. «*Gentry*» termino ingelesak, “goi-burgesia” esan nahi du. Beraz, *gentrifikazioa* auzo bat goi-burgestea edo elitizatzea da, erdi mailako jendeak alde egin behar izaten duelarik¹⁹. Hau da, turismoaren gorakadaren ondorioz, zenbait auzok bere osaera soziala galtzen dute, berarekin jatorrizko komertzioa desagertuz. Hots, pisu eta bizitzaren prezioa igotzen da auzoetan, gutxi batzuentzako bizileku bihurtuz.

Honi eutsiz, Donostiako hiriburuari dagokionez, alde zaharra “*zona saturada de toda actividad económica*” izendatu dute. Honela, bertan gauzatu den turismoaren esplotazioari mugak jarri nahian pisu turistikoaren ezerrera debekatu delarik²⁰.

¹⁷ www2.unwto.org/es/content/por-que-el-turismo

¹⁸ Ek 47. art “*Espainiar guztiek etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea dute. Botere publikoek beharrezkoak diren inguruabarrak bultzatu eta bidezko arauak ezarriko dituzte, eskubide hori eragingarria izan dadin; eta, espekulazioa desagerrarazteko, interes orokorraren arabera arautuko dute luraren erabilera. Erakunde publikoen hirigintza jarduerak gainbalioa sortzen badu, gizarteak horietan parte hartuko du*”.

¹⁹ www.aldiri.eus/2011/06/11/gentrifikazioa/

¹⁶ www.eitb.eus/eu/albisteak/sakonean/bideoak/osoia/5131144/bideoa-nolakoak-dira-donostian-dauden-pisu-turistikoak/

III. JABETZA HORIZONTALLEKO ELEMENTU PRIBATUEN ERABILERA MUGATZEA

3.1. Borondatez ezarritako mugak

3.1.1. *Etxebizitza erabileraren kontzeptua*

Espainiako Konstituzioko 33.1. artikulua, jabetza pribaturako eskubidea aitortzen du²¹. Beraz, eskubide honek, errekonozimendu konstituzionala du. Jabetza pribaturako eskubidea, Konstituzioko lehenengo tituluko, bigarren kapituluaren bigarren sailean aurkitzen da. Aldi berean, honako eskubide honi, ez zaio lehenengo saileko oinarrizko eskubide eta askatasunei ezartzen zaien tratua aitortzen. Gainera, bere erregulazioa, lege arrunt bitartez egin behar da, ezin delarik lege organiko bitartez erregulatu. Ondorioz, Auzitegi Konstituzionalak, ezaugarri guzti hauek kontuan hartuz, jabetza pribaturako eskubidea oinarrizkoa ez den eskubide konstituzionala dela adierazi zuen. Doktrinak aldiz, Auzitegi Konstituzionalaren interpretazio honek juridikoki zentzurik ez duela defendatu izan du²².

Auzitegi konstituzionalaren esanetan, oinarrizko eskubideek, babes subjektiboa behar dute. Hau da, Auzitegi Konstituzionalak, bermatu egin behar dio oinarrizko eskubidearen titularrari eskubidetik eratortzen den posizio juridikoa ez dela legegilearen bitartez ezabatzen²³.

Aurrez esan den moduan, Espainiar Konstituzioko 33.1. artikulua jabetza pribaturako eskubidea aitortzen du. Espainiar Konstituzioko 132.2. artikulua aldiz, estatuaren herri jabariko ondasunak jasotzen ditu. Hortaz, partikularrei, nazioko aberastasuna sortzen duten gainerako ondasunekiko jabetza aitortzen die. Beste hitz batzuetan esanda, Espainiar Konstituzioko 33.1. artikulua, ondasun horien jabe bihurtzeko legitimatzen ditu partikularrak²⁴.

Hala ere, Espainiar Konstituzioko 33.2. artikulua jasotzen duenez, eskubideon gizarte-eginkizunak, legeen arabera mugatuko du haien edukia²⁵. Beraz, legegileak du jabetza pribatuaren eskubidearen edukia zein erregimen juridikoa zehazteko eskuduntza. Aipaturiko artikuluan ongi adierazten den moduan, edukiaren mugaketa hau, lege arrunt

²¹ “*Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia*” (EK 33.1. art).

²² PRATS ALBENTOSA (2018: 12).

²³ PRATS ALBENTOSA (2018: 15): “*Son derechos que exigen una protección subjetiva que se traduce en que el Tribunal Constitucional ha de garantizar al titular del derecho en cuestión, que la posición jurídica derivada del reconocimiento del derecho no queda eliminada por el legislador*”.

²⁴ PRATS ALBENTOSA (2018: 16): “*Se reconoce el derecho a la propiedad privada, como derecho que faculta a los particulares a apropiarse de los bienes que conforman la riqueza nacional, siempre y cuando no sean bienes demaniales*”.

²⁵ “*La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes*” (EK 33.2. art).

bitartez gauza daiteke. Honenbestez, Espainiar Konstituzioko 53.1. artikularekin bat etortzen dela baieztatu daiteke, bi artikuluek jasotzen baitute «soilik legez» esaldia²⁶.

Era berean, Kode Zibileko 348. artikuluan, jabetza zer den definitzen da. Bertan jasotzen denez, gauzak gozatu eta xedatzeko eskubidea da, eta legean ezarritako mugapenak baino ez ditu²⁷.

Jabetza horizontalean, ondasun pribatuen jabeak, aldi berean ondasun komunen jabeak dira²⁸. Kontuan izan behar da, jabegoarekiko mugak ezartzen direla. Hots, bestelako jabekidetzak kasuetan gertatzen den moduan, jabetza horizontalaren arloan, jabe izateak, muga batzuk dakartza barne. Honela, erabilera eta gozamen eskubideak gauzatzean, oztopo batzuekin aurkitzen dira jabeak. Jatorrizko eskubideari ezartzen zaizkion mugak, hirugarrenen eta zehazki gure kasuan beste bizilagunen eskubideak bermatzeko ezartzen dira. Honenbestez, beste jabeen eskubideetan aurkitzen da jabetzari ezartzen zaizkion traba hauen funtsa²⁹. Hau da, jabetza eskubidea gauzatzean, hirugarrenengoei ez kaltetzeko ezartzen dira mugak.

Jabetza horizontalaren elementu pribatuak zer diren zehazteko, Kode Zibileko 396. artikulura jo behar dugu³⁰. Honela, eraikinaren pisu edo lokalak nahiz horien zatiak, eraikin horren osagai erkide batera edo herri-bidera berezko irteera izateagatik, modu independentean aprobeitza badaitezke, jabetza bananduaren objektu izan daitezke. Hots, jabe bakoitzak, bere ondasun pribatuarekiko eskubide bat du. Baina aurrez esan den moduan, eskubide hau ez da mugaezina, eta bizikidetzak bermatzearen, muga batzuk ezartzen dizkio legegileak³¹.

Ondasun pribatuen erabilerari dagokionez, estatutuetan zehazki definiturik aurkitu behar dira. Hala ere, debeku hau ez da estatutuen eskumen soila, honenbestez, osaera tituluetan zehaztu daiteke 46/1960 legeko 5. artikuluari eutsiz³².

Osaera tituluek ez dute forma zehatzik exijitzen eta ez dira inskribatu behar jabetza erregistroan hirugarrenen aurrean ondorioak sortzeko. Hauetan, elementu pribatu bakoitzaren deskribapena gauzatzen da eta orokorrean, elementuek zein erabilera izango

²⁶ “*Sólo por ley (...) podrá regularse el ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en el Capítulo segundo del presente título*” (KZ 53.1. art).

²⁷ “*La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas*” (KZ 348. art).

²⁸ ROSAT ACED (2017: 324). Doktrinak, honela sailkatzen ditu elementu komunak:

1. Guztien elementu fisiko, egiturazko eta eraikinezkoak: Lurra, zimenduak...

2. Instalazioak, kanalizazio eta kondukzio orokorrak: instalazio elektrikoak, hodiak...

3. Lokal eta espazio komunak: lokal sozialak, kirol instalazioak dituzten espazioak...

4. Zortasunak.

²⁹ 1960ko uztailearen 21ko legearen zioen azalpenak hau dio: “*Íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica*”.

³⁰ KZ 396. art.

³¹ SAN CRISTÓBAL REALES (2009: 128).

³² www.revistainmueble.es/2013/02/01/limitacion-de-uso-y-destino-de-viviendas-y-locales-en-edificios/

duten jasotzen dute. Estatutuen ez dute jabe bakoitzaren gozamen eskubidearen nondik norakoak jaso beharrik, hala ere, kasu bakoitzaren ezaugarriei eutsiz, elementu pribatuen erabilera zehaztu zein mugatzen da erabilera aldaketak ukatuz. Jabekideak komunitatearen estatutuei batzen direnean, eta azken hauek inskribaturik aurkitzean, bertan txertatzen denari loturik gelditzen dira (JHL 5.3. art)³³.

Aurrez esanikoari eutsiz, osaera titulu eta estatutuetan, eraikinaren ohiko erabilera jasotzen da. Hau da, etxebizitza edo etxebizitzaz besteko erabilera duten zehaztuko da. Honen aurrean, etxebizitzaren kontzeptuak barne zer jasotzen duenaren galdera sortzen delarik. Hots, estatutuetan etxebizitza erabilera jasotzen bada ere, pisu turistikoaren edo bestelako erabilera aitortu ahal ote zaion ondasun higiezinari.

Honi jarraiki, honako hau adierazten du Auzitegi Gorenak bere epai batean³⁴:

“La dedicación de los pisos a viviendas en la escritura de división horizontal del inmueble exclusivamente no es equiparable al supuesto de que los estatutos prohibiesen cualquier destino diferente, y al no constar esta prohibición en los de la Comunidad recurrente, el recurrido puede instalar en su piso una consulta médica”.

Hau da, jurisprudentziaren gehiengoaren esanetan, deskripzio hau ezin da erabileraren muga gisa ulertu. Izan ere, horretarako, beharrezkoa da jatorrizko eskuratzaille zein ondorengo titularrentzako klausula edo arau zehatz bat aurkitzea. Ondorioz, hauei, ezin zaie beraien jabetza eskubidearen erabilera oztopatu beti ere dokumentu hauetan debekurik jasotzen ez bada³⁵. Zentzu honetan, honako hau argudiatzen du Auzitegi Gorenak:

*“La mera descripción del uso y destino del edificio en los Estatutos o en el Título, no supone por sí misma limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello es necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, pero la descripción del edificio y de sus partes contenida en los estatutos o en el título de propiedad constituye un elemento relevante en la labor interpretativa que debe llevarse a cabo para determinar el alcance de la aplicación a la realidad concreta de un determinado edificio en régimen de comunidad de los conceptos que la ley utiliza para acotar los elementos comunes llamados esenciales”*³⁶.

Beraz, jabetza pribatua konstituzionalki bermaturik dagoen eskubidea izanik, bere mugapenak era murriztuan ulertu behar dira.

³³ JHL 5.3. art: “El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad”.

³⁴ AGE 1993-11-17 (RJ\1993\7758).

³⁵ EPE Alacant 2009-02-19 (RJ\2009\92).

³⁶ AGE 2013-03-04 (RJ\2010\145).

Auzitegi Goreneko 2008ko urriaren 20ko epaiak dioenari jarraituz, egoera ezberdina izango litzateke etxebizitzaren erabilera deskribatzerako orduan, “soilik”, “esklusiboki” edo delako esamoldea txertatuko balitz. Hau da, “soilik etxebizitza moduan erabili ahal izango dira” esaldia gehituko balitz deskripzioan, pisuen erabilerari buruzko zalantza oro ezabatuko litzateke. Aldiz, honelako aipamen ezean, erabileraren inguruko ezjakintasuna sortzen da³⁷.

Jabetza horizontalaren baitan, jabe ezberdinen eskubide zein interesak bateratu behar direnez, erabilera zein gozamen eskubideen mugapena justifikatzen da. Hortaz, interes pertsonala baztertu eta besteen interesak gailenduz hartu behar dira erabaki komunak. Azken hauek, autonomia kolektiboa gauzatzearen ondorio direlarik. Izan ere, jabetza erregimenaren izaera berezia dela eta, jabetza pribatuko eskubidetik eratortzen diren gaitasun batzuk mugaturik aurkitzen dira. Doktrina legal eta zientifikoak onartzen dutenez, estatutuetan txertatzen den eta etxebizitzan aktibitate bat burutzea debekatzen duen disposizioak, garbia, zehatza eta erabatekoa izan behar du. Honela, bere iluntasunak, ezingo duelarik bere jabea kaltetu. Printzipalki, eremu pribatuen inguruan egiten diren deskripzioetako erreferentzia orokorretatik eta estatutuetan debekatzen diren aktibitateen zein hauen irismenetik eratortzen da interpretazioaren beharra³⁸.

Elkarbizitza sozial eta ekonomikoa burutzeko sortzen diren eremuek, jabetza horizontaleko erregimenera loturik dauden errealitate higiezina eratzten dute. Erregimen honen jatorri eta helburua, etxebizitza erabilerara zuzendurik dauden eremuak arautzea da. Honenbestez, erabileraren alterazioak sekulako garrantzia du, jabetza pribatuan gain, beste jabetza pribatuetan duelako eragina. Horrela, etxebizitza erabilera bakarrik gauzatu daitekeela zehazten denean, ezingo da erabileraren alterazio hau burutu. Hots, soilik, bizileku erabilerarako sorturiko espazioa izango da. Etxebizitzaren erabilera zehazteko, hura eraiki izanaren zergatia aztertu behar da, honela, jatorrizko erabilerarekin bat egin duen edo ez ikustearren. Izan ere, sorreran harturiko erabakiek funtsezko izaera dute eta ez osagarria³⁹.

Zentzu honetan, Madrilgo Entzutegi Probintzialaren 2007ko apirilaren 19ko epaiak dionari jarraiki, erabilera aldaketak, jatorrian erabilera hori ez zegoela etxebizitza erosi zuten jabeak kaltetzen ditu⁴⁰. Kasu hau, etxebizitza arrunt bat pisu turistiko bihurtu izanarekin konparatu daitekeelarik, azken batean, eraikineko beste bizilagunek etxebizitza erostean pisu turistikorik ez zegoelako ondasun higiezinean, eta erabilera aldaketarekin kaltetuak izaten amaitu dutelako.

Bestalde, elementu pribatu baten erabileraren alterazioa, jabe bakoitzaren jabetza eskubidetik eratortzen den eskuduntza da. Honenbestez, jabe bakoitzak gauzatu dezake eraldaketa libreki beti ere honako baldintzak betetzen direnean⁴¹:

³⁷ AGE 2008-10-20 (RJ\2008\5705).

³⁸ KARRERA EGIALDE (2010: 41).

³⁹ KARRERA EGIALDE (2010: 51).

⁴⁰ EPE Madril 2007-04-19 (RJ\2007\192).

⁴¹ EPE Alacant 2010-07-08 (RJ\2010\269).

1. Jabekideei ezargarria den eta estatutuetan jarduera debekatzen duen araurik ez aurkitzea.
2. Erabilera aldaketak, elementu komunei kalterik ez sortzea. Izan ere, kontrako kasuan, juntaren onarpen zehatza beharko litzateke.
3. Beharrezkoak diren baimen administratiboak lortzea.

Hortaz, pisu turistikoek dagokienez, beharrezkoa da eraikineko estatutu zein osaera titulua aztertzea erabileraren debekurik dagoen ikustearren. Honetarako, eta aurreko puntuetan ikusi berri den moduan, arau orokorra, erabilera aldaketaren askatasuna dela kontuan hartuz. Hots, jurisprudentziaren gehiengoaren esanetan debekua era garbian jasorik aurkitu behar da arauetan jabetza eskubidea oztopatu eta pisu turistikoen ezarpena ukatzeko, nahiz eta aurkako iritziak ere badauden⁴².

3.1.2. Erkidegoko estatutuak

Pisu turistikoen errentamenduaren jarduera, eraikineko elementu pribatu batean burutzen da, baina etxebizitza jabekideen eraikin batean kokatzean, elementu komunei ere eragiten diete pisu turistikoek⁴³. Honenbestez, bizilagunek zer esana ere badute jarduera turistiko hauen aurrean, legeak berak tresnak aitortzen baitizkie hauei borondatez ezarritako muga bitartez aurre egiteko⁴⁴.

Ikusi denez, osaera titulu eta estatutuetara jo behar da ondasun higiezinan etxebizitza erabileraz gain bestelako erabilera bat burutu daitekeen edo ez ikustearren. Beraz, debeku zehatzik ez dagoenean, bizilagunek estatutu hauen aldaketa gauzatu beharko dute pisu turistikoek ezarpena ukatzeko. Hortaz, beharrezkoa da estatutuen kontzeptuaren azterketa zehatzago bat egitea hauek modu egokian ulertzeko.

Juridikoki, estatutuak, erlazio pribatuetan aitortzen den borondatearen autonomiaren ondorioz sorturiko idatziak dira. Borondatearen autonomia baliatuz, inork bere harremanak arautzeko duen ahalmenean dute beraz jatorria. Hauek, jabeen komunitateko zenbait alor arautzen dituen kontratu gisa ulertu daitezke⁴⁵. Pisu edo lokalen jabeek eta okupatzaileek ezin dute bertan edo ondasun higiezinaren gaineko zatietan jarduerarik burutu, baldin eta jarduera hori estatutuetan debekaturik badago, finkarentzat kaltegarria bada, edota jarduera horrek jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri, arriskutsu nahiz zilegi ez direnei buruzko xedapen orokorrak urratzen baditu

⁴²APE Bartzelona 2011-07-12 (RJ\2011\384) “*En definitiva, la cuestión que se plantea es si procede admitir o no que una entidad o departamento de un edificio dividido en propiedad horizontal destinado en el título constitutivo a vivienda (no a uso comercial) puede destinarlo a apartamento turístico o explotación hotelera. La respuesta debe ser negativa*”.

⁴³ROSAT ACED (2012: 17) eta VÁZQUEZ BARROS (2010: 106).

⁴⁴DONAIRE IBÁÑEZ (2013: 84).

⁴⁵MARTÍN BERNAL (2009: 51).

(JHL 7.2. art)⁴⁶. Honi eutsiz, adostasunaren ondorioz idatziz jasotzen diren arau multzoak dira estatutuak eta hauek, “lege” izaera dute⁴⁷.

Komunitateak, baliabide zigortzaile egokiak izan behar ditu estatutuetan debekatzen diren jarduerak aurkatzeko. Debeku hauek, legea errespetatu behar dute. Hots, estatutuetan ezin dira legez onartzen diren eskubideak ukatu⁴⁸.

Beraz, zenbait estatutuek, pisuetan jarduera batzuk burutzea debekatzen dituzte⁴⁹. Estatutuetak debeku hauek, *propter rem* obligaziotzat ulertu behar direlarik. Hots, eskubide erreal baten titularitatetik eratorritako ez egiteko obligazioak dira⁵⁰. Halaber, ikusi den moduan, beharrezkoa da zehazki etxebizitza edo lokaletan debekaturik dauden jarduerak zein diren adieraztea titulu-eratzaille edo estatutuetan⁵¹. Izan ere, eraikinaren erabileraren deskripzio soil batek ez du unitate bakoitzaren erabilera mugatzen⁵². Hortaz, bizilagunak batzar baten bitartez elkartu behar dira estatutuen eraldaketa ahobatez onartzeko. Azken hau baita, eraikineko bizilagunei exijitzen zaien *quoruma* estatutuak eraldatu ahal izateko.

Estatutuak eraldatzeko beharrezkoa den quorum honi dagokionez, FUENTES-LOJO autorearen esanetan, jabeen komunitateen akordioetan, guztiz beharrezkoa denean bakarrik exijitu behar da quorum honen erabilera⁵³. Izan ere, ahobatezkotasunaren erregela honen gehiegizko erabilerak, komunitateen jarduera dinamiko zein autonomia ukatzen du. Era berean, bizilagunen beharrian eta baldintzetara egokien moldatzen den

⁴⁶ JHL 7.2. art: “*Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas*”.

⁴⁷ JANE Katalunia 2016-05-19 (RJ \2016\33).

⁴⁸ JHL 5.3. art: “*El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad*”.

⁴⁹ Estatutuek, jabeen komunitateko oinarrizko arloan arautzen dituzte eta hirugarrengoen aurrean eragina izateko, jabetza erregistroan inskribatu behar dira JHL 24.2.b) art. Barne erregimeneko araudiak berriz, elkarbizitzaren ezaugarriak zehazten dituzte eta ez dira jabetza erregistroan inskribatzen. JHLko 5.3. artikulua, komunitateko jabeei, eraikuntzaren eta bere pisu edo lokalen erabilerari buruzko arauak zehatzeko eskuduntza aitortzen die. Debekuak, barne araubidean ere ezarri zitezkeela defendatzen zuten zenbait autoreek. Hala ere, egungo doktrinak, kontrakoa argudiatzen du, tartean FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro (2018:5) aurkitzen delarik. Hots, honelako erabakiak barne araubidean ezartzean, epaitegiek, eskubide guztia izango dute baliogabetzeko. Izan ere, ez dira auzo lagunen bizikidetzara arau soilak, elementu pribatuen erabilerari mugak ezartzen dizkien arauak baizik. Hots, erabilera jakin bat (errentamendu turistikoa) baldintzatzen dute. Beraz, pisu turistikoen debekua estatutuetan ezarri behar da, ez barne araubidetan. GALLERO BRIZUELA-k(2010:66)-ek adierazten duenez, legearen menpe aurkitzeaz gain, estatutuen menpe aurkitzen dira barne erregelamenduak.

⁵⁰ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (2002:187).

⁵¹ AGE 2011-10-24 (RJ \2011\728).

⁵² AGE 2013-09-11 (RJ \2013\ 6815).

⁵³ FUENTES- LOJO RIUS (2018: 7).

estatutu bat sortzeko aukera ukatuz. Apirilaren 6ko 8/1999 Legearen hitzaurrean ere aipatzen ziren unanimitatearen erregela aplikatzearen ondorio kaltegarriak⁵⁴.

Halaber, autoreak dioenari eutsiz, begi bistakoa da, bere jabetza pribatua pisu turistiko bihurtu nahi duen interesatuak ukatu egingo duela aipaturiko jardura debekatzen ez duen estatutuaren aldaketa. Honela, ahobatezkotasuna, ezinezko errealitate izango litzatekeelarik eta hau ukatzeko bide bakarra, epaitegi zein auzitegietara jotzea izango litzatekeelarik. Hots, *derecho de veto* izenez ezagutzen den eskubidea bermatzen dio legegileak pisu turistikoen jabeari.

Zentzu honetan, Kataluniako Kode Zibilaren 553. artikulua⁵⁵ erredakzio berriaren arabera, ahobatezkotasuna, besteak beste, partizipazio kuotaren aldaketa burutu behar denean, jabe bati ondasun komun erabilera ukatu nahi zaionean edo jabetza horizontalaren erregimena amaitu nahi denean soilik exijitu daiteke. Hau da, pisu turistikoen kasua salbuespen hauetan kokatzen ez denez, FUENTES-LOJO autoreak dioenari eutsiz, 4/5-aren *quorumaren* bitartez ukatu daitezkeela ondorioztatu daiteke. Jabeen komunitatearen azken erabaki hau, jabetza erregistroan inskribagarria izango delarik⁵⁶.

3.1.3. *Gobernuaren quorum proposamena*

Aurrez aipaturikoari eutsiz, jabekideei dinamismo gehiago aitortu eta beraien auto erregulazioa bermatzearen, beharrezkoa da Jabetza Horizontal Legeko eraldaketa egitea. Honela, estatutuak eraldatzeko exijitzen den unanimitatearen quoruma gutxituz 3/5 edo 4/5-enera. Hots, Kataluniako Kode zibileko bosgarren liburua eraldatu zuen maiatzaren 13ko 5/2015 legearen erdua jarraitu beharko litzateke⁵⁷.

⁵⁴ “Se considera así hoy en día que **la regla de la unanimidad** es en exceso rigurosa, en cuanto **obstaculiza la realización de determinadas actuaciones que son convenientes para la comunidad de propietarios** e incluso, por razones medioambientales o de otra índole, para el resto de la colectividad. Se ha considerado así conveniente flexibilizar el régimen de mayoría para el establecimiento de determinados servicios (porterías, ascensores, supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas con minusvalías, servicios de telecomunicación, aprovechamiento de la energía solar, etc.)”.

⁵⁵ KKZ 553. art. “1. Se requiere el voto favorable de todos los propietarios con derecho a voto para:

- a) Modificar las cuotas de participación.
- b) Desvincular un anexo.
- c) Vincular el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del inmueble u otros elementos comunes a uno o varios elementos privativos.
- d) Ceder gratuitamente el uso de elementos comunes que tienen un uso común.
- e) Constituir un derecho de sobreelevación, subedificación y edificación sobre el inmueble.
- f) Extinguir el régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, y convertirla en un tipo de comunidad diferente.
- g) Acordar la integración en una propiedad horizontal compleja.
- h) Someter a arbitraje cualquier cuestión relativa al régimen de la propiedad horizontal, salvo que exista una disposición estatutaria contraria”.

⁵⁶ FUENTES-LOJO RIUS (2018: 5).

⁵⁷ www.expansion.com/juridico/opinion/2018/09/26/5babca03468aeb277b8b46bf.html

Estatuko gobernauak, eraldaketaren behar honen oihartzunari aurre eginez, JHLak jasotzen duen quoruma gutxituko duen lege erreforma bat gauzatuko duela adierazi zuen. Honenbestez, bizilagunek erabaki garrantzitsuetarako behar duten gehiengo gutxituko litzatekeelarik, tartean, pisu turistikoen kasua kokatuz. Beraz, erreforma honen bitartez, guztien adostasunaren ordeztu, botoen 3/5-a exijituko litzaielike jabekideei pisu turistikoen kontrako klausula ezartzeko⁵⁸.

Proposamen hau, Estatuko Turismo Idazkaria den Isabel OLIVER-en eskutik aurkeztu zen 2018ko irailaren 25ean, Industria, Komertzio eta Turismoaren bilera batean. Beraz, Parlamentuak erreforma onartuko balu, aurrerantzean, bizilagunek eraikineko estatutuen aldaketak proposatu ahal izango lukete pisu turistikoak debekatzeko. Izan ere, orain arte exijitzen zaien aho batekotasunaren ondorioz, estatutuak eraldatzea ezinezko errealitate bat da, etxebizitzaren jabeek ez baitute eraldaketa gauzatzeko onarpena aitortzen. Funtsean, Isabel OLIVER-en esanetan, eraldaketaren proposamena pisu turistikoetan oinarritzen da baina jabekideen bestelako erabakietan ere eragina izango du.

Dena dela, erreforma honetan, atzera eraginari buruz mintzatu beharko litzateke legegilea. Hau da, zehazki adierazi beharko litzateke ezarriarik dauden pisu turistikoei eraginik sortuko ote zitzaizkien, hauek debekatzeko aukera baimenduz, edo aurrerantzean ezarri nahi diren pisu turistikoak debekatzeko soilik eraldatu ote daitezkeen estatutuak. Izan ere, legegileak puntu hau argitu ezean, Kataluniako arazo berdina sortuko litzateke. Kataluniako Kode zibileko bosgarren liburua eraldatu zuen maiatzaren 13ko 5/2015 legean modu zehatz batean adierazi ezenez atzera eragina zuen edo ez, interpretazio arazoak sortu dira auzitegietan⁵⁹. Honen aurrean, Kataluniako Justizia Auzitegi Nagusiaren irailaren 13ko epaia, atzera eraginaren aurka agertu da:

“No tiene efectos retroactivos frente al propietario que lo era en ese momento, que se opuso al acuerdo y que, en el caso enjuiciado objeto del recurso de casación, había obtenido con anterioridad de la Administración competente la licencia o permiso habilitante para el ejercicio de esa actividad, consolidando de esta forma una expectativa de uso.”⁶⁰

3.2. Legeak ezarritako mugak

Bizikidetzako arauak derrigortzen duten tolerantzia arrunta igarotzean, legeak ezartzen dituen mugen ezarpena justifikatzen da. Jabetza bakoitzak bere mugak izan behar ditu. Hau da, erabilera oro onartu behar da, beti ere, bere izaera egokia bada. Izan ere, horren ezean, ondasun higiezinaren erabilerak, besteei kalteak gauzatu dakizkieke⁶¹.

⁴⁴ www.europapress.es/turismo/nacional/noticia-piso-turistico-tendra-recibir-visto-bueno-partes-vecinos-20180925133645.html

⁵⁹ www.diariovasco.com/agencias/201809/25/gobierno-propondra-rebajar-mayoria-1262994.html

⁶⁰ JANE Katalunia 2018-09-13 (RJ\2018\74).

⁶¹ EPE Bartzelona 2009-05-19 (RJ\2009\217) *“consistente en alojar por cortos espacios de tiempo a distintas personas (...) bien cabe concluir que tal actividad causa a los vecinos de la fincas molestias de*

JHLak, muga zehatzak ezartzen ditu bizikidetzaren arautzen duten printzipioak errespetatzearren. JHLan ezartzen diren eta jabetza-eskubidearen edukia osatzen duten ahalmenei eragiten dieten obligazio eta debekuen artean, nagusiak 7.2. artikuluan jasotzen direnak dira:

“Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.”

Hots, bizilagunak legezko muga horiei behatu behar diete pisu turistikoaren aurkako bukarazte akzioa tarteratu ahal izateko pertsonalki edo presidentearen bitartez.

3.2.1. Ondasun higieziari kaltea sortzen dieten jarduerak

Kalte material edo kalte ekonomikoa sortzen duen jardueratzat ulertu behar da ondasun higieziari kaltea sortzen dioen jardueraren kontzeptua. Honela, hau, JHL-ko 7.2. artikuluan jasotzen diren bestelako jarduerak gogaikarri (ondasun higieziaren gozamen egokia gauzatzea galarazten duena) eta arriskutsuetatik (ez da beharrezkoa kalea sortzea, nahikoa da arriskuarekin) bereizten delarik.

Aipaturiko artikuluan jasotzen diren zigorren ezarpena, legedi bereko 9.1. a), b) eta g) artikuluen barne aurkitzen diren betebeharrak orokorren (instalazio orokor eta elementu komunak zaintzea, hauen erabilera egoki bat gauzatuz eta kalte posibleak saihestuz, komunitateari kalterik ez sortzearen) ondorioa da. Kalte bat burutzean, komunitateari kalte-ordaina eskatzeko eskubidea aitortzen zaio. Ondorioz, ondasun higieziaren jabe edo okupatzailea izango da kalte-ordaina eskaintzearen arduraduna.

Kalte sortzen duten jardueren barne kokatzen dira elementu orokorretan batzarren ahobatezko adostasunik gabe buruturiko obrak. Hala ere, obra jakin baten gauzatze hutsa, ezin daiteke jarduerak kaltegarri gisa identifikatu nahiz eta elementu komunei kaltea gauzatu. Izan ere, jarduerak kaltegarriaren kontzeptuaren baitan kokatzeko, errepikapen bat egon behar du. Hots, ekintza bakar batek denboran zehar kalte bat sortu izana ez da nahikoa jarduerak kaltegarria dela adierazteko. Honela, behin eta berriz egin behar delarik ekintza JHLko 7.2. artikulua ezartzeko⁶².

Pisu turistikoari dagokienez, elementu zein instalazio komunak kaltetu ditzakete turistek joan etorriek. Izan ere, etxebizitzaren jabe ez izatean, elementu komunen erabilera

tal entidad que no vienen obligados a soportar al superar las normales que derivan de una relación de vecindad”.

⁶² BERCOVITZ RODRÍGUEZ- CANO (2002: 194).

desegokia gauzaten dute turista askok. Honela, eraikineko komunitateari zein eraikin berari kaltea sortzeko arriskua areagotzen du turista-jario horrek⁶³.

Hau da, pisu turistikoen bitartez, eraikinean, horretarako prest ez dagoen jarduera ekonomiko bat gauzaten da. Honek, instalazio komun en gehiegizko erabilera zein desegokia ekartzen duelarik askotan⁶⁴.

Beraz, eraikinean aurkitzen den pisu turistikoaren ezarpenaren ondorioz elementu komun en erabilera desegokia gauzaten bada, eta honenbestez, eraikinari kaltea sortzen bazaio, bizilagunek eskumena izango dute bukarazte akzioa tarteratzeko.

3.2.2. Jarduera gogaikarri, osasungaitz, arriskutsu eta kaltegarriak

Honelako portaeren aurrean, jarduera gogaikarri, osasungaitz, arriskutsu eta kaltegarriei buruzko azaroaren 30eko 2414/1961 erregelamendura jo behar da. Bertan, zehazki bere 3. artikuluan, jasotzen baitira kontzeptu bakoitza. Erregelamendu hau, administrazio publikoak emandako araua denez, partikularrek, administrazio publikoaren aurrean baliatu behar dute.

Jarduera gogaikarriei dagokienez, titular batek, bere eremuaren baitan eginiko ekintzaren ondorioz hirugarren go baten jabetzan arazoak sortzean datza. Honela, hirugarren go en ondasun pribatuen ohiko erabilera zein gozamina oztopatuz. Azaroaren 30eko 2414/1961. erregelamenduak, jarduera gogaikarri, osasungaitz eta arriskutsuei buruzkoak, bere 3. artikuluan, zarata edo bibrazioen zein ke, hauts, usain eta gasen ondorioz sorturiko jarduera deserosoak biltzen dira. Hots, hiru zentzumen aurkitzen dira jokoan: usaimena, ikusmena eta entzumen. Honen harira, jarduera gogaikarri gisa ulertuak izan dira besteak beste: ostatugintza⁶⁵, ordu txikitan musika jo edo entzutea⁶⁶, labe bapote eta usainak⁶⁷. 1961eko azaroaren 30eko 2414/1961 erregelamenduko 3. artikuluan jasotzen denez, ia jarduera gogaikarri orok kaltetzen du entzumen, dastamen, usaimen, ukimen edo ikusmen zentzua. Hala ere, VENTURA TRAVESET autoreak esaten duenari eutsiz, jarduera gogaikarri gisa identifikatuak izan dira baita ere beldur zein antsietatea sortzen dutenak⁶⁸. Valentziako EP-eko 2011 martxoaren 30eko epaiak honako hau adierazi zuen:

⁶³ LIE Granada, 2018-09-18 (RJ\2018\130) “*Ruidos, molestias, gritos, escándalos, música alto volumen, ajetreo de personas altas horas de la madrugada, así como numerosos altercados, haciendo de los espacios comunes del edificio su particular vertedero y causando destrozos elementos comunes del inmueble*”.

⁶⁴ AGE 2008-11-22 (RJ\2008\1028): “*Uso excesivo de las instalaciones comunes, para el que no está preparada la finca*”.

⁶⁵ EPE Valentzia 2017-02-06 (RJ \2017\25).

⁶⁶ EPE Bartzelona 2016-02-25 (RJ \2016\100).

⁶⁷ EPE Segovia 2018-03-28 (RJ \2018\88).

⁶⁸ SAN CRISTÓBAL (2009: 65).

*“La existencia constante de molestias y daños en el sentido expuesto y que, en todo caso son inherentes al constante **trasiego de gente** que implica el alquiler de apartamentos, con los también inherentes mayores **ruidos, suciedad, falta de cuidados de elementos comunes** frente a los que prestan sus copropietarios por ser tales e incluso **inseguridad** de éstos por el reparto de llaves de acceso a ellos ,entre gran cantidad de desconocidos.*

En definitiva y por todo lo expuesto se acoge el recurso y con ello la demanda en sus peticiones de declarativa de estar incurso la actividad de las demandada dicho art.7.2 y de condenar a ésta a su cese como señala dicha norma ”⁶⁹.

Halaber, bizikidetzaz arazoak handitu egiten dira pisu turistikoek, kalera bideratzen den aparteko irteera bat ez dutenean. Hots, eraikineko beste bizilagunek erabiltzen duten irteera berdina erabiltzean, ostalaritza jarduera eta etxebizitza erabileraren arteko harremana gehiago urratzen da.

Era berean, 2013ko Bartzelonako entzutegi probintzialeko epai batean, pisu turistikoek sortzen dituzten zenbait molestia zerrendatu ziren. Zerrenda honen barne kokatzen direlarik, igogailuaren gehiegizko erabilera, maleta eta bestelakoekin eraikineko portala okupatzea, ondasun higiezinetik sartu eta irteten den jende fluxuaren igoera, argiaren kontsumoa igotzea, igogailua maiz erreparatzearen ondorioz sorturiko gastuak, eraikineko sarrerako atea sarri irekirik aurkitzea...⁷⁰

Hala ere, jurisprudenzia, gatazka honetako interesak orekatzen ahalegindu da, bizikidetzaz erabat urratzen duten pisu turistikoak soilik debekatuz. Zentzu honetan, Kataluniako Justizi Auzitegi Nagusiko epai batean adierazi zuenez, kasuz kasu aztertu behar da egoera. Hots, **ezin da zuzenean baieztatu pisu turistikoetan burutzen den jarduera bizikidetzaz arrunt eta egoki baten aurkakoa denik beti**⁷¹.

Bestalde, jarduera osasungaitzak izango dira beraien burutzearen ondorioz bizilagun edo okupatzaileen osasunari eragiten dietenak. Hau da, elementu pribatuaren zaintze edo garbiketa faltaren ondorioz bizilagunei eragiten dieten aktibitateak.

Jarduera arriskutsuei dagokienez, azaroaren 30eko 2414/1961. erregelamenduak jasotzen duenez, produktuak sortu edo manipulatzetik sor daitezkeen leherketa, erradiazio, erregai eta antzekoek pertsonen edo ondasunen eragina sor dakiekeen jarduerak izango dira. Hala ere, honek ez du esan nahi arriskua barneraturik duen

⁶⁹ EPE Valentzia 2011-03-30 (RJ\174\2011).

⁷⁰ EPE Bartzelona 2015-10-09 (RJ\2015\379): “*Que la industria de hospedaje que el demandado explota en el piso de autos, **conlleba unas molestias** potenciales **que exceden de las que la convivencia** en un régimen de propiedad horizontal obliga a soportar (...) uso intensivo del ascensor con carga y descarga de equipajes, la ocupación del portal con maletas y otros bultos, las frecuentes entradas y salidas de personas, el aumento de gastos en el consumo de luz y por reparaciones del ascensor que con frecuencia aparece deteriorado que la puerta de entrada al inmueble permanezca " casi siempre " abierta, etcétera”.*

⁷¹ JANE Katalunia, 2016-05-19 (RJ\2016\2170).

jarduera oro debekatua egongo denik. Hau horrela izanik, esaterako butano bonbonak etxean izate hutsak ez du esan nahi jarduera arriskutsua gauzatzen ari denik.

Beraz, aurrez esanikoa kontuan izanik, eta kasuan kasu aztertu zein frogatu beharko balitzateke ere, pisu turistikoa, besteak beste, jarduera gogaikarrien barne kokatu ahal izango lukete bizilagunek, akzioa tarteratzeko eskumena lortuz.

3.2.3. Jarduera ez zilegiak

Etxebizitzan burutzen den, eta edozein ordenamendu juridikoko (zibila, penala, administratiboa...) legeak debekatzeko duen jarduera oro izango da ez zilegia. Hau da, lege debekaturik dagoen jarduera oro izango da ez zilegia. Beti ere, JHLko 7.2. artikulua ezargarri izan dadin, jarduera ondasun higiezinaren barne gauzatu beharko delarik.

Kode Penalean tipifikaturik dauden ekintza edo jarduerak, bere legeriaz zein jurisdikzio propioari dagokio. Honela, arlo honetan JHLeak duen eskuduntza, bukarazte akzio, indemnizazio, erabileraren ukapen eta kaleratzera mugatzen da.

Zenbait autorek adierazten duten moduan, legearen aurkako jarduera izateaz gain, beharrezkoa izango da bizikidetzak exijitzen duen tolerantziaren mugetatik haratago doan ekintza izatea. Halaber, lege kontraktotasuna eta ezmoraltasunaren kontzeptuak bereizi behar dira. Izan ere, 1999ko erreformaren ondorioz, ezmoraltasuna, lege kontraktotasunagatik eraldatu zen, beraz, JHLko 7.2. artikulua ezargarria izateko, lege kontrakoa izan beharko da jarduera⁷². Bestalde, moralaren aurkakoa den jarduerari aurre egiteko, JHLko 7.2. artikuluan baliatu daitezke bizilagunak, beti ere, jarduera, aldi berean gogaikarria bada.

Zentzu honetan, eraikineko etxebizitza batean gauzatzen den prostituzioari dagokionez, moralaren aurkako jarduera bat dela adierazi daiteke. Baina lege kontrako jarduera gisa identifikatu ote daiteke? Bizkaiko Entzutegi Probintzialaren epai batean adierazten zenez, honako jarduera hau ezin daiteke ez zilegi gisa ulertu, jarduera gogaikarri moduan baizik⁷³. Honenbestez, horrelako errealitate bat jasaten duten bizilagunek, JHLko 7.2. artikuluan jasotzen den bukarazte akzioaz baliarazi daiteke egoerari aurre egiteko.

Etxebizitza turistikoari dagokionez, estatutuaren debekaturik aurkitzen ez badira eta administrazioak onartzen baditu, ezin daitezke jarduera ez zilegi gisa identifikatu. Hala

⁷² SAN CRISTÓBAL (2009: 71).

⁷³ EPE 2015-05-25 (RJ\2015\858)

ere, azken hauek komunitatean sortzen duten kaltearen ondorioz bukarazte akzioa tarteratu dezakete bizilagunek⁷⁴.

Ondorioz, ondasun pribatuan dagoeneko gauzatzen den jarduera edo erabilera aldaketaren bitartez ezarriko den jarduera *ex lege* debekaturik badago, jabeakideen komunitateak kontra egin diezaioke. Nahiz eta, amaierako interpretazioa funtzio judizialaren esku geldituko den.

IV. BABES-BIDEAK BALIATZEA

Eraikineko bizilagunek, pisu turistikoen jarduera legez ezarritako mugen aurkakoa dela ulertzen dutenean, horren aurka, bukarazteko akzioa tarteratzeko aukera izango dute pertsonalki edo presidenteak bizilagunen gain gauzatzen duen errepresentazioaren bitartez. Honetarako, zenbait pauso jarraitu beharko direlarik.

4.1. Interesatuaren errekerimendua

(1) Erkidegoaren presidenteak, bere kabuz edo jabe nahiz edukitzaileetatik edozeinek hala eskatuta, dei egingo dio idatz-zati baten bitartez debekatutako jarduerak burutzen dituenari. Ohartarazpen horretan, jarduerak berehala bukarazteko aginduko dio, bestela akzio judizial egokiak hasiko dituela ohartaraziz⁷⁵.

Errekerimenduak, pertsonala izan behar du, jasotzailearen firma barneratu behar du. Errekerimenduaren formari dagokionez, edozein bide erabili daiteke, beti ere jaso dela frogatzeko nahikoa bada (errekerimendu notarial edo burofax-a)⁷⁶. Prozedurazko betebeharrak honen ezean, demanda ez da onartua izango⁷⁷.

(2) 2016ko maiatzaren 18ko Auzitegi Gorenaren epaian, pertsonalki eta bere izenean demanda bat tarteratu zuen bizilagun baten legitimazioa aztertu zen. Hots, epai honetan, ia edozein bizilagunek pertsonalki eta ez komunitatearen izenean, hirugarren bizilagun batek gauzatzen duen jardueraren kontra demanda bat tarteratzeko aukerarik duen analizatu zen.

⁷⁴ JANE 2017-06-12 (RJ\2017\55): “*La actividad de uso turístico de los pisos situados en edificios regidos por las normas de la propiedad horizontal no son actividades ilegales o ilícitas per se y en abstracto consideradas si no se hallan prohibidas en los Estatutos y se encuentran autorizadas administrativamente, pero puede acordarse el cese de la actividad si por el modo de ejercicio producen en la Comunidad alteraciones graves en la normal convivencia*”.

⁷⁵ EUSKO JAURLARITZAREN ARGITALPEN ZERBITUZ NAGUSIA (2011: 29) .

⁷⁶ MORILLO GONZÁL eta ECHEVERRÍA SUMMER (2008: 209) .

⁷⁷ SAN CRISTÓBAL (2009: 72).

Epaiak baiezkoa argudioa defendatu zuen, honela izan ezean, jabetza titulutik eratorzen diren eskubide eta eskuduntzen gauzatzea ezinezkoa izango litzatekeela baieztatuz hainbat epaiak aurrez azaldu izan duten argudioa babestuz.

Aipatu berri denez, jurisprudenziaren irizpidea jarraituz, jabeak individual orri elementu komunaren alde akzioak tartertzeko eskubidea aitortzen zaie. Berebat, akzio hau, jabeak beraien artean edo hirugarrenen kontra ezarri dezakete. Honela, ekintza hau burutzeko jabeak jantzen akordioa behar ez delarik, hau da, ez dute jantzen bildu eta akordioa onartu beharrik izango. Ondorioz, nahiz eta presidentea komunitatearen errepresentazio organikoa izan, jabeak, indibidualki beraien eskubideen defentsarako legitimazioa izango dute⁷⁸. Hau honela izanik, presidentearen edo beste jabeak geldotasunaren, zein oposizioaren aurrean, jabeak orok, indibidualki, akzio tartertzeko ahalmena izango du⁷⁹.

Beraz, JHLko 7.2. artikuluan jasotzen den presidentearen betebeharra ez da eskusio eta baztertzaila. Hau da, egia da presidentearen eginbeharretan kokatzen den jardura bat dela honako hau, baina azken honen geldotasuna dela eta ezin zaio jabeak bati bere defentsa judizial egoki baterako eskubidea ukatu. Horrenbestez, jabeak orok izango du bere interes propio eta izenean komunitateak pisu turistikoaren aurka tartertzeko ez duen akzio ezartzeko aukera.

4.2. Batzarren onarpena

Aurre ohartarazpena egin ondoren ere jardura turistikoarekin aurrera jarraitzen bada, ez ohiko junta burutu beharko da, bizilagunek, pisu turistikoaren jabearen aurka demanda tartertzeko onarpena eman ahal izateko. Azken hau, aurrez, eguneko gai zerrendan txertaturik egon beharko delarik. Beraz, ezingo da onarpen hau eguneko gai zerrendan bukaratzen akzioaren gaia barneraturik ez duen junta arrunt batean eman, prozeduraren aurkakoa izango baitzen honako hau⁸⁰.

Hortaz, judizioz kanpoko bideak bere fruituak ematen ez dituzten, ez ohiko juntarako dei egingo da, eta bertan lortzen den bizilagunen onarpenarekin, presidenteak pisu turistikoaren aurkako demanda tartertzeko du. Onarpen honetarako, jabeak

⁷⁸ AGA 2016-11-23 (REC 351\2015).

⁷⁹ AKE 1999-06-14 (RJ\1999\115) “Cada propietario, pese a la representación orgánica que ostenta el presidente de la Comunidad de Propietarios, **está legitimado para actuar en defensa de sus derechos** en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad, por cuanto que la situación de propiedad horizontal no es propiamente una situación de comunidad, sino un régimen jurídico-real al que se sujeta la llamada propiedad separada (art. 396 CC) de los diferentes pisos o locales en que se divide el edificio o conjunto inmobiliario al que se aplica, y del que derivan los derechos, cargas, obligaciones y responsabilidades que la ley establece. Por ello, cada propietario debe estar facultado, en principio, para el ejercicio y defensa de sus derechos con independencia de los restantes propietarios”.

⁸⁰ SAN CRISTÓBAL (2009: 73): “La convocatoria de la junta en la que vaya a tratarse el tema de la autorización de ejercicio de la acción judicial de cesación debe contener expresamente esa previsión”.

gehiengoaren aldeko botoa beharko da⁸¹. Hots, komunitateko presidentek ezingo du bizilagunen onarpenik gabe bukarazte akzioa tarteratu, bere komunitatearen ordezkartzaren eskuduntza ez baita horretaraino iristen⁸².

4.3. Bukarazte akzioa

Prozedura zibil legeko 249.1.8. artikulari eutsiz⁸³, pisu turistikoen kontra ezartzen den bukarazte akzioak, epaiketa arrunten arauak jarraituko ditu. Berebat, PZLko 52.1.8⁸⁴ eta BJLO-ko 85.1. artikuluei⁸⁵ jarraiki, gaia aztertzeko eskumena, pisua aurkitzen den tokiko lehen instantziako epaileak izango du.

Presidenteak tarteratuko duen demandarekin batera, urratzaileari egindako agin deien egiaztapena eta jabeen batzarrak hartutako erabakiaren ziurtagiriak aurkeztu beharko dira⁸⁶.

Halaber, pisu turistikoen aurkako bukarazte akzioa eraginkorra izan dadin, honako betekizunak eman behar dira⁸⁷:

- 1. Denboran zehar mantentzen den jarduera bat izatea.**
- 2. Jarduera deserosoa izatea.** Hots, subjektu pasibo zehatz bati edo batzuei eragin negatiboa sortzea. Azken hauek, eraikinean bizi edo egon behar direlarik. Hau da, **ezin dute pertsona zehaztu ezinak izan.**
- 3. Molestiak, argia eta nabarmena izan behar du.** Ez da nahikoa bizikidetzaren baketsuaren alterazio txiki bat sortzea. Nabarmentasunaren kontzeptu hau, AG-ren irizpidearen arabera kalifikatuko delarik kasu bakoitzean⁸⁸.

Dokumentu guztiak aurkeztu eta gero, epaileak, kautela neurri moduan, debekatutako jarduera berehala bukaraztea erabaki dezake, agindua jarraitu ezean desobedientzia

⁸¹ EPE Las Palmas 2018-01-18 (RJ\2018\28).

⁸² EPE Valentzia 2003-10-23 (RJ\2003\567) “*El ejercicio de una acción de cesación de actividades molestas y otras a que se refiere el artículo 7 LPH se encuentra sometido a un doble condicionamiento legal, a saber, a un requerimiento previo de cesación a practicar por el Presidente de la Comunidad y, en segundo lugar, a una previa autorización de la Junta de Propietarios para la acción judicial de cesación*”.

⁸³ PZLko 249.1.8.art: “*Cuando se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda*”.

⁸⁴ PZLko 52.1.8. art: “*En los juicios en materia de propiedad horizontal, será competente el tribunal del lugar en que radique la finca*”.

⁸⁵ BJLOko 85.1. artikulua: “*En primera instancia, de los juicios que no vengan atribuidos por esta ley a otros juzgados o tribunales*”.

⁸⁶ SAN CRISTÓBAL (2009: 79).

⁸⁷ EPE Bartzelona 2015-10-09 (RJ\2015\379).

⁸⁸ “*Evidencia y permanencia en el peligro o en la incomodidad. Actividad cuyo funcionamiento en un orden de convivencia, excede y perturba aquel régimen de estado de hecho que es usual y corriente en las relaciones sociales*”.

delitua burutuko dela ohartaraziz. Berebat, epaileak, beharrezkoak diren beste kautela-neurriak har ditzake bukarazte-aginduaren eragingarritasuna ziurtaraztearren. Eskaria, pisu turistikoaren jabeari egingo zaio, eta, egonez gero, horren okupatzaileari ere⁸⁹. Zentzu honetan, epaileak, ezingo ditu ofizioz kautela neurri hauek ezarri. Hau da, bizilagunek eskatu behar dituzte⁹⁰.

4.4. Epaia

Epaia, pisu turistikoan burutu den jarduera gogaikarri, osasungaitz, arriskutsu edo kaltegarri gisa kalifikatzen badu, jarduera behin betiko bukarazteko eta kalte-ordain egokia emateko aginduz gain, pisua erabiltzeko eskubidea ken daiteke, hiru urteko gehienezko epe baten, neurri hau hartzeko arau-haustearen larritasuna eta erkidegoari eragindako kalteen garrantzia kontuan hartuko delarik beti ere⁹¹. Urratzailea ez bada jabea, epaiak, behin betiko amaitutzat jo ditzake urratzaile horrek etxebizitza edo lokalaren gainean zituen eskubideak, eta bertatik alde egiteko agindua jaso dezake. Honenbestez, kondena epaiaren aurrean, arau-hausleak honako betebeharrak zein zigorrak izango ditu:

1. Debekatutako jarduera behin betiko uztea.
2. Erkidegoari eragindako kalte eta galerengatik kalteak ordaintzea.
3. Etxebizitza edo lokala erabiltzeko eskubidea galtzea hiru urtez gehienez ere.
4. Kosten ordainketa

Bestalde, arau-hauslea jabea izan ordez maizter bat, gozamen-eskubidedun bat edo beste norbait baldin bada, epaiak behin betiko amaitutzat eman ahalko ditu haren eskubide guztiak, eta, era berean, alderdiak lotzen dituen kontratu-harremana bertan behera utzi ahal izango du⁹².

JHLeko 7.2. artikuluan jasotzen den pisua ez erabiltzeko gehienezko hiru urteko epea, konstituzioaren aurkakoa dela argudiatua izan da. Honela, zigorrak, konstituzioko 33. artikulua eta konstituzioan jasotzen den erresidentzia eskubidea urratzen duela defendatuz. Hala ere, Auzitegi Konstituzionalak azaldu izan duenez, adierazpen hau ez da zuzena. Honenbestez, ez da desjabetze gisa ulertu behar, zigor zibil edo zuzenago, organo judizialek betetzera derrigortu dezaketen obligazio gisa baizik⁹³.

⁸⁹ EUSKO JAURLARITZAREN ARGITALPEN ZERBITUZ NAGUSIA (2011:10).

⁹⁰ EPE Cáceres 2005-07-18 (RJ\2005\71).

⁹¹ PÉREZ PÉREZ (2000:71).

⁹² SAN CRISTÓBAL (2009:83).

⁹³ AKE 1993-10-21 (RJ\1993\301): “No se configura, en efecto, una expropiación forzosa --en el sentido constitucional del concepto--, sino **una específica sanción civil** o, más precisamente, una obligación cuyo cumplimiento puede ser exigido por los órganos judiciales”.

Zentzu honetan, Sevillako Entzutegi Probintzialak, epai bitartez, bizilagun bati urte eta erdiko epean etxebizitza erabiltzeko debekua ezarri zion, bertan gauzatzen zuen jarduera gogaikarriaren ondorioz⁹⁴. Kasu berdin batean, Madrilgo Entzutegi Probintzialak, hiru urteko zigorra ezarri zioen etxebizitzaren jabeari⁹⁵.

V. IRITZI, PROPOSAMEN ETA ONDORIOAK

Lanarekin amaitzeko, aztertu den gaiaren ondorioak aterako dira. Era berean, eztabaida nagusiaren iritzi pertsonala gauzatuko da. Amaieran, egungo egoera hobetzen lagunduko luketen proposamenak zerrendatuko dira.

Azken urteotan, aurrez genuen kultura eta gastronomiaren errekonozimenduari, gure parajeekiko txundidura gehitu zaio, eta hau honela izatearen erantzule garbiak dira besteak beste «*Juego de Tronos*» telesaila eta «*Ocho apellidos vascos*» filma. Honela, ikaragarritzko turista fluxuak nabarmendu daitezkeelarik. Gizartearen eraldaketa orok duenez zuzenbidean eragina, turismoak, eta zehazki pisu turistikoek, sortzen dituzten arazo juridikoak agerian gelditu dira buruturiko azterketari esker.

Aurrez ikusi den mapan era argian agertzen den moduan, Donostiako hiriburuan, etxebizitza turistikoaren kopuruaren zenbatekoa neurri zein mugarik gabe igo da. Ondorioz, lan honen hasieran azaltzen zen *gentrifikazio* edo *elitizazio erresidentziala*-ren fenomenoak sortu delarik. Hau da, turismoaren gorakadaren ondorioz, zenbait auzok bere osaera soziala galdu dute, berarekin auzoan betidanik aurkitzen ziren komertzioak desagertuz. Honenbestez, pisu eta bizitzaren prezioa igo da Donostiako zenbait auzoetan, gutxi batzuentzako bizileku bihurtuz. Donostiako udaletxeak, egoera honi aurre egin nahian, hiriburuko alde zaharra «*zona saturada de toda actividad económica*» izendatu du, honela, aurrerantzean, pisu turistikoaren ezarpena debekatuko da. Azken hau, kontrol ezaren eredu garbia delarik.

Berebat, ikusi den moduan, eraikineko bizilagunekin bizikidetzaren arazoak sortzen dira. Besteak beste, turistek sortzen dituzten zarata eta instalazio komunak erabilerara okerra dela eta. Pisu turistikoak aurkitzen diren edozein eraikineko errealitatearen aurrean, bizilagunek estatutuak zein osaera titulua aztertu behar dituzte. Izan ere, osaera tituluan deskripzio soil bat besterik ez badago, erabileraren alterazioak ez du deskripzioa kaltetuko. Hortaz, jatorrizko deskripzioa ez bada loteslea, ezingo da titulua eraldatu dela argudiatu eta, beraz, ez da jabekideen batzarrean hartutako adostasunik behar. Beraz, beste tresnei eutsi behar dira honelako egoeren aurrean aurkitzen diren jabekideek.

⁹⁴ EPE Sevilla 2013-01-11 (RJ\2013\3).

⁹⁵ EPE Madril 2011-05-16 (RJ\2011\196): “*Las actividades molestas de emisión de ruidos y música durante la noche justifican la privación del derecho al uso de la vivienda durante tres años*”.

Zentzu honetan, lanean zehar ikusi den moduan, JHLeko 7.2. artikulura egin behar da salto. Honela, pisu turistikoei aurre egiteko bi bide marrazten direlarik: borondatea eta legezko debekuak. Hala ere, egun ahobatezkotasuna, ezinezko errealitate bihurtzen denez honelakoetan, hau ukatzeko bide bakarra, epaitegi zein auzitegietara jotzea da, honek eragiten duen gastuekin besteak beste.

Beraz, ondorio hauek kontuan izanik, Jabetza Horizontaleko Legea eraldatuko duen erreforma bat gauzatu behar dela uste dut. Honela, egun indarrean mantentzen den JHLeko 17.6. artikulua aldatzean, estatutuetan etxebizitza turistikoekiko debekua ezartzeko exijitzen den quoruma malgutuz, eta honen ondorioz, bizikidetza baketsu eta egokia bermatuko duen ordenazio legala sortzeko aukera aitortuz jabeen komunitateari. Izan ere, egungo unanimitatearen arauak, pisu turistikoei aurre egiteko ahalmenik gabe uzten ditu bizilagunak. Hau da, «*derecho de veto*» izenez ezagutzen den pisu turistikoen jabeen eskubidea errotik ezabatu behar delakoan nago.

Ene ustetan, pisu turistiko bat errentatzean, turismorako zuzenean prestatuak ez dagoen eraikin bateko pisu zehatz batekiko zerbitzuak kontratatzen dira funtsean. Honela, eraikineko bizikidetza asaldatzen duen edozein egoeren aurrean arazoa ez delarik bat batean konponduko. Izan ere, aurrez esan bezala, eraikinak ez dira merkataritza jarduera horretarako prest egoten.

Taleb Rifai, MTEeko idazkari nagusiak honako adierazpena egin zuen:

“Toda actividad humana basada en el crecimiento puede conllevar efectos negativos. Aun así, la respuesta nunca debe ser dirigida a paralizar dicha actividad y perder sus beneficios, sino a abordar los desafíos y a gestionarlos de manera apropiada”.

Honi eutsiz, nire ustez, agian, bidea ez da debekua, baina ukazina da, egun, erregulazio zorrotz baten falta dagoela. Izan ere, alternatibak eraiki behar dira.

Hitz gutxitan, pisu turistikoak azken urteetan izugarri hazi diren fenomenoak dira, beraiekin konponbidea behar duten arazo juridiko zein sozioekonomikoak sortuz. Beraz, zuzenbideak mugak ezarri behar ditu, turismo jasangarria soilik bermatuz.

Orain arte, unanimitatearen arauarekin, bizilagunei eskaintzen zaien aukera bakarria bide judizialera jotzea da. Beraz, quoruma aldatzean, ate berriak zabaltzen zaizkie bizilagunei. Azken hau ez delarik merkataritza jardueraren oztopo gisa ulertu behar, aukeren berdintasuna ezartzeko tresna moduan baizik. Era berean, Jabetza Horizontaleko Legean ez dira etxebizitza turistikoetarako arauak ezartzen. Beraz, inpunitate egoera batean aurkitzen dira turista zein etxebizitza turistikoen jabeak. Arau zehatzak ezarririk baleude, etxebizitza turistikoek bizikidetzan sortzen duten tentsioa txikiagoa izango litzatekeelakoan nago. Beraz, arlo honetan zentratu, eta bizikidetzako arauketa egoki bat gauzatu behar dela uste dut.

Ondorioz, aurreko guztia kontuan izanik, pisu turistikoek egun sortzen duten arazoari aurre egiteko, honako neurrien proposamena gauzatzen dut:

a) Administrazioak hartu beharko lituzkeen neurriak:

- 1. Eraikin bakoitzean pisu turistiko bakarra ezartzea eta hau, lehenengo solairuan kokatzea:** Honela, turisten elementu komunak erabilera gutxituko litzateke. Aldi berean, zaratak gutxiko lirateke, turistek ez bailukete maletekin pisuz pisu igaro beharko, helmugara zuzenean iritsiz. Azken neurri hau hasiera batean diskriminatzaile gisa ulertzeagatik errekurritua izan zen arren, Euskal Herriko Apartamentuen elkarteak, errekurtsoa kentzen amaitu du⁹⁶.
- 2. Auzo bakoitzeko pisu turistikoaren kopuru mugatu bat ezartzea:** *Gentrifikazioa*-ren aurkako neurri moduan. Honela, auzo bakoitzean aitortu daitezkeen gehieneko lizentzien kopurua, aurrez ezarri eta mugaturik aurkituz. Lizentzien kopurua, auzo bakoitzeko ezaugarriak aztertuz kalkulatu beharko delarik.
- 3. Estatutuak eraldatzeko quoruma gutxitzea:** Bizilagunei bizikidetzak baketsu eta egokia bermatuko duen ordenazio legala sortzeko aukera aitortuz. Unanimitatearen arauak, eskubiderik gabe uzten baititu bizilagunak.
- 4. Pisu turistikoaren ikuskeraren gaitzatzeko giza zein baliabide teknikoak indartzea:** Lizentziarik gabeko pisuen kontrol egokiagoa gauzatu dadin.
- 5. «P2P» plataformei betebeharrak zorrotzagoak ezartzea.**
- 6. Kontsumitzailearen kontzientziazeko kanpainak burutzea:** Hauen bitartez, indarrean aurkitzen den ordenamendua errespetatzen dituzten etxebizitzak alokatzearen garrantzia zabaltzeaz gain, etxebizitza turistikoan aurkitzen diren eraikinetako egoera sozialaz ohartzeko.
- 7. Eraikinen sarreretan, hauetan etxebizitza turistikoak aurkitzen direla ohartarazten duten kartelak ezartzea:** Horrela, lizentzia gabeko pisu turistikoaren kontrola errazagoa izan dadin.
- 8. Lizentziarik ez duten etxebizitzei zigor handiagoak ezartzea.**

⁸⁷ www.diariovasco.com/gipuzkoa/aparture-retira-recurso-pisos-turisticos-20181009002004-ntvo.html

b) Partikularrek, jabetza horizontalaren eremuan, hartu beharko lituzketen neurriak:

- 1. Komunitatearen gastuen kuota igotzea:** Elementu pribatuetan burutzen den turismoaren jarduera honek, gehienetan elementu orokorren erabilera ezegoki zein intentsiboa ekartzen duenez berekin, pisu hauen jabeek komunitatearen gastuekiko duten kuota igo beharko litzateke. Azken aldaketa hau, estatutuaren ezarritik. Estatutuaren eraldaketa hau gauzatzeko, erabakia aho batez hartu behar da.
- 2. Erantzukizun zibil solidarioa:** Pisuaren jabearen eta turistaren artean erantzukizun solidarioaren erregimena ezartzea. Honela, errentamenduaren epe laburra dela eta kaltea sortu duen turista lokalizatzeko arazoak badaude, jabeak erantzungo duelarik.
- 3. Derrigorrezko aseguru bat ezartzea:** Pisuaren errentatzaileari edo jabeari erantzukizun zibilari buruzko seguru bat sinatuaraztea. Honela, elementu komunitatean sortutako kalteen konponketa gauzatzeko. Izan ere, eraikineko komunitateak erantzukizun zibilari buruzko aseguruak izaten badituzte ere, neurri honen bitartez, komunitate berak ez ordaintzea bermatuko litzateke.
- 4. Turistei, barne erregelamenduen kopia ematea:** Honela, eraikineko bizikidetzara arauen nondik norakoak jakinaraziz turistei. Azken hauek ez errespetatzean, errentamenduaren suntsiarazte automatikoa sortuko delarik.
- 5. Errentamendu kontratuen fidantza erabiltzea:** Turistak eraikinean sortutako kalteen konponketa, errentamendu kontratuaren fidantza bitartez bermatzea.

BIBLIOGRAFIA

- ATXUKARRO ARRUBARRENA, Iñaki (2017): "La regulación urbanística de las viviendas", *El Consultor de los Ayuntamientos*, 12 zk, Wolters Kluwer, 1598. or.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (2002): *Comentarios a la ley de propiedad horizontal*. Iruñea: Aranzadi, 176-194.orr.
- ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M. (2018) "La problemática de las viviendas de uso turístico y los mecanismos de defensa frente a las mismas de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal", https://online.elderecho.com/index.jsp?producto_inicial=*&indice=actum&nref=2018/503150#%2Fpresentar.do%3Fhref%3D7e27ad6e%26producto%3DI, 2018ko abenduaren 12an kontsultatua.

- ENCARNACIÓN VALCÁRCEL, Ana María de la (2016): "El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico plataformas virtuales". *Revista de Estudios de la Administración local y Autonómica*, Nueva Época, 5. zk, 2. or.
- DONAIRE IBÁÑEZ, Alberto (2013): *Preguntas y respuestas sobre propiedad horizontal*, Iruña: Thomson Reuters Aranzadi, 83-84. orr.
- EUSKO JAURLARITZAREN ARGITALPEN ZERBITUZ NAGUSIA (2011): *Jabetza horizontalaren eskuliburua legezko testua, gida praktikoa eta inprimakiak*, Gasteiz: Eusko Jaularitza, 10-29. orr.
- FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro (2018): "La regulación del negocio de los pisos turísticos en las comunidades de propietarios", *Diario La Ley*, 9234 zk Wolters Kluwer, 5. or.
- GALLERO BRIZUELA, Carlos (2010): *Comunidades de vecinos: todas las respuestas*, Madril: La ley grupo Wolters Kluwer, 65-66. orr.
- GONZÁLEZ, José María Miquel (2011): *Comentarios a la ley de propiedad horizontal*, Iruña: Aranzadi Thomson Reuters, 195-196. orr.
- KARRERA EGIALDE, Mikel Mari (2010): "La facultad dispositiva sobre el espacio privado de la propiedad horizontal con destino "piso-vivienda" según el descriptor estatutario", *Revista de derecho privado*, 94. zk. 41-67. orr.
- MARLASCA MARTÍNEZ, Olga (2008): *Los establecimientos de hospedaje. Estudio histórico. Responsabilidades que derivan para los titulares de los mismos: de Roma al Derecho Actual*, Bilbo: Deustoko unibertsitateko argitalpenak, 18-34. orr.
- MARTÍN BERNAL, José Manuel (2009): *Comunidades de vecinos*, Iruña: Aranzadi Thomson Reuters, 49-55. orr.
- MEDINA DE LEMUS, Manuel (2003): *Derecho de propiedad horizontal y multipropiedad*, Bartzelona: Cálamo producciones editoriales, 27-42. orr.
- MAGRO SERVET, Vicente (2018): "Sobre la necesaria unificación en la regulación legal del alquiler vacacional y normativa autonómica", <https://elderecho.com/sobre-la-necesaria-unificacion-en-la-regulacion-legal-del-alquiler-vacacional-y-normativa-autonomica>, 2018ko abenduaren 12an kontsultatua.
- MORILLO GONZÁLEZ, Fernando eta ECHEVERRÍA SUMMER, Francisco (2009): *Manual Práctico de Propiedad Horizontal*, Iruña: Aranzadi Thomson Reuters, 208-212. orr.

- NAVARRO COSTA, Ruth (2007): “Análisis de los conflictos en las comunidades de vecinos. Aspectos jurídicos para mediadores”, *Revista Iberoamericana de Arbitraje y Mediación*, 2007, 9. or.
- PRATS ALBENTOSA, Lorenzo (2018): “El derecho a la propiedad privada en la constitución española 1978”, *Revista Jurídica del Notariado*, 2018, 12-31.orr.
- PÉREZ PÉREZ, Emilio (2000): *Manual de derecho de la propiedad horizontal y su inscripción registral*, Murtzia: Universidad católica San Antonio de Murcia, 71. or.
- ROSAT ACED, José Ignacio (2012): *Elementos comunes y privativos en las comunidades de propietarios: puntos críticos y aspectos prácticos*, Valentzia: Tirant lo Blanch, 17-133. orr.
- ROSAT ACED, José Ignacio (2017): *Propiedad horizontal: guía integra para la administración de las fincas*, Valentzia: Tirant lo Blanch, 114-324. orr.
- SAN CRISTÓBAL REALES, Susana (2009): “El juicio para la cesación de actividades prohibidas en el ámbito de la propiedad horizontal”, *Anuario Jurídico y Económico Escorialense*, 42zk, 65-83. orr.
- SAN CRISTÓBAL REALES, Susana (2009): *Estudios sobre la propiedad horizontal*, Madril: La ley grupo Wolters Kluwer, 128. or.
- VÁZQUEZ BARROS, Sergio (2010): *Propiedad horizontal, derechos y obligaciones de los vecinos*, Valentzia: Tirant lo Blanch, 95-106. orr.

LEGEDIA

- 1978ko Espainiako Konstituzioa. BOE 311.zk., 1978ko abenduaren 29a.
- 49/1960 Legea, Jabetza Horizontalaren Legea. BOE 176.zk., 1960ko abuztuaren 12a.
- 29/1994 Legea, Hiri Errentamenduen Legea. BOE 282.zk., 1995eko urtarrilaren 1a.
- 8/1999 Legea, Jabetza Horizontaleko 49/1960 legea erreformatzen duena. BOE 84. zk. 1999ko apirilak 8a.
- 5/2015 Legea, Kataluniako Kode Zibilaren eskubide errealei buruzko bost garren liburua eraldatzen duena, BOE 130 zk., ekainaren 1ekoa.
- 2414/1961 Dekretua, jarduera gogaikarri, osasungaitz, arriskutsu eta kaltegarriei buruzko erregelamendua onartzen duena, BOE 292 zk., azaroaren 30ekoa.
- 191/2002 Dekretua, Osalan-laneko segurtasun eta osasunerako euskal erakundearen egitura eta jarduerarako araudia onartzeko dena, BOPV 164 zk., uztailaren 30ekoa.

101/2018 Dekretua, Erabilera turistikorako partikularren etxebizitza eta etxebizitzen logelei buruzko,

BOPV 143 zk., uztailaren 26koa.

Etxebizitza turistikoaren erabilera eta ohiko etxebizitzetako logelak erabilera turistikorako alokatzea arautzen dituen Donostiako udal ordenantza, 2018ko martxoaren 27koa.

JURISPRUDENTZIA

Auzitegi Konstituzionaleko Epaiak

AKE 1999-06-14 (RJ\1999\115)

AKE 1993-10-21 (RJ\1993\301)

Auzitegi Gorenaren Epaiak

AGA 2016-11-23 (RJ\351\2015)

AGE 2016-05-18 (RJ\2016\2130)

AGE 2013-09-11 (RJ\2013\6815)

AGE 2011-10-24 (RJ\728\2011)

AGE 2008-11-22 (RJ\2008\1028)

Justizia Auzitegi Nagusietako Epaiak

JANE Katalunia 2018-09-13 (RJ\2018\74)

JANE Katalunia 2017-06-12 (RJ\2017\55)

JANE Katalunia 2016-05-19 (RJ\2016\33)

Entzutegi Probintzialeko Epaiak

EPE Segovia 2018-03-28 (RJ\2018\88)

EPE Las Palmas 2018-01-18 (RJ\2018\28)

EPE Zaragoza 2017-05-09 (RJ\2017\164)
EPE Valentzia 2017-02-06 (RJ\2017\25)
EPE Bartzelona 2016-02-25 (RJ \2016\100)
EPE Bartzelona 2015-10-09 (RJ\2015\379)
EPE Bizkaia 2015-05-25 (RJ\2015\858)
EPE Sevilla 2013-01-11 (RJ\2013\3)
EPE Madril 2011-05-16 (RJ\2011\196)
EPE Valentzia 2011-03-30 (RJ\174\2011)
EPE Alacant 2010-07-08 (RJ\2010\269)
EPE Bartzelona 2009-05-19 (RJ\2009\217)
EPE Alacant 2009-02-19 (RJ\2009\92)
EPE Madril 2007-04-19 (RJ\2007\192)
EPE Cáceres 2005-07-18 (RJ\2005\71)
EPE Valentzia 2003-10-23 (RJ\2003\567)

Epaitegi Kontentzioso Administratiboko Epaia:

KAE Donostia 2018-05-18 (RJ/2018/103)

Lehen instantziako epaitegia:

LIE Granada 2018-09-18 (RJ\2018\130)

WEB ORRIAK

Consejo General Administradores Fincas

<http://www.cgcafe.org/>, 2018ko abenduaren 13an kontsultatua.

<https://www.facebook.com/cgcafeaff.consejogeneral>, 2018ko abenduaren 13an kontsultatua.

Albisteak

<http://abc7ny.com/business/coalition-gathers-at-city-hall-steps-to-protest-airbnb/306200/>, 2018ko urriaren 15ean kontsultatua.

<https://www.diariovasco.com/agencias/201809/25/gobierno-propondra-rebajar-mayoria-1262994.html>, 2018ko irailaren 25ean kontsultatua.

<https://www.diariovasco.com/gipuzkoa/aparture-retira-recurso-pisos-turisticos-20181009002004-ntvo.html>, 2018ko abenduaren 8an kontsultatua.

<https://www.eitb.eus/eu/albisteak/sakonean/bideoak/osoa/5131144/bideoa-nolakoak-dira-donostian-dauden-pisu-turistikoak/>, 2018ko irailaren 28an kontsultatua.

<http://www.europapress.es/turismo/nacional/noticia-piso-turistico-tendra-recibir-visto-bueno-partes-vecinos-20180925133645.html>, 2018ko irailaren 25ean kontsultatua.

<http://www.expansion.com/juridico/opinion/2018/09/26/5babca03468aeb277b8b46bf.html>, 2018ko irailaren 26ean kontsultatua.

Blog-ak

<http://www.abogadosparatodos.net/iva-e-irpf-en-vivienda-de-uso-turistico-ovacacional/>, 2018ko irailaren 15ean kontsultatua.

<http://www.aldiri.eus/2011/06/11/gentrifikazioa/>, 2018ko irailaren 15ean kontsultatua.

<https://blog.bankinter.com/economia/-/noticia/2016/5/10/fiscalidad-alquiler-vivienda-vacacional-ejemplo>, 2018ko irailaren 15ean kontsultatua.

<https://elderecho.com/viviendas-de-uso-turistico-como-protege-la-ley-a-las-comunidades-de-vecinos>, 2018ko azaroaren 3an kontsultatua.

<https://www.medinacuadros.es/estafas-en-verano-el-caso-de-airbnb-2/>, 2018ko irailaren 12an kontsultatua.

<https://www.revistainmueble.es/2013/02/01/limitacion-de-uso-y-destino-de-viviendas-y-locales-en-edificios/>, 2018ko irailaren 21ean kontsultatua.

Estadistika/Datuak

http://www.eustat.eus/elementos/ele0014600/Estancia_media_y_grados_de_ocupacion_en_apartamentos_turisticos_de_la_CA_de_Euskadi_por_mes_y_ano_segun_territorio_historico/tbl0014625_c.html, 2018ko irailaren 19an kontsultatua .

<https://www.donostia.eus/ataria/web/hirigintza/censo-de-viviendas-turisticas>, 2018ko
abenduaren 14an kontsultatua.

MTE

<http://www2.unwto.org/es/content/por-que-el-turismo>, 2018ko irailaren 27an
kontsultatua.