



DEFINICIÓ D'UN HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC

Què és un Habitatge d'Ús Turístic (HUT)?

Considerem habitatges d'ús turístic aquells que:

- a. són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers,
- b. de forma reiterada (quan es cedeix dues o més vegades dins el període d'un any)
- c. a canvi de contraprestació econòmica ,
- d. per a una estada de temporada en un període de temps continu igual o inferior a 31 dies i en condicions de immediata disponibilitat.

Quins requisits ha de complir?

Ha de disposar de cèdula d'habitabilitat i complir en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges , no pot haver-hi més ocupació que la indicada a la cèdula. Quant al seu interior, han d'estar en perfecte estat d'higiene, moblats i contenir tots els estris necessaris per habitar-hi. No pot haver-hi cap persona empadronada.

Quines obligacions vers la comunitat de veïns té un propietari d'un Habitatge d'Ús Turístic?

El propietari de l'habitatge o el gestor ha de facilitar als usuaris i veïns el telèfon per atendre i resoldre de manera immediata consultes i incidències relatives a l'activitat d'habitatge d'ús turístic. També s'ha de garantir un servei d'assistència i manteniment de l'habitatge.

Quins requisits han de complir aquests habitatges per a aconseguir una llicència d'activitat?

Els HUT requereixen de la corresponent comunicació prèvia d'inici d'activitat davant de l'ajuntament competent, subscripta pel propietari o l'entitat gestora d'aquest. Aquest document ha de complir amb el següent:

- Dades de l'habitatge i la seva capacitat legal màxima
- Les dades del propietari/a
- El número de telèfon per atendre de manera immediata comunicacions relatives a l'activitat d'HUT
- La identificació de l'empresa d'assistència i manteniment de l'habitatge
- Declaració responsable conforme l'habitatge disposa de cèdula d'habitabilitat
- Declaració responsable que la destinació de l'habitatge a ús turístic no està prohibida pels estatuts comunitaris.

En el supòsit que s'hagi encomanat la gestió de l'habitatge a un administrador, el document de comunicació a més de tot l'anterior ha de donar:

- Dades de la persona gestora.
- Declaració responsable conforme la persona gestora disposa de títol suficient del propietari per a la gestió de l'habitatge.



EINES DE LA COMUNITAT DE VEÏNS PER LLUITAR CONTRA LES MALES PRÀCTIQUES EN HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Què són els estatuts d'una comunitat de veïns?

Els estatuts són un conjunt de normes que han de regir la vida de la comunitat i són de compliment obligat per a tots els veïns i veïnes, tant si són propietaris o llogaters. Per aprovar-los cal la majoria de 4/5 parts dels propietaris. Jurídicament, aquests estatuts es regulen en l'article 553.11 del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya.

Què regulem amb uns estatuts?

D'una banda l'ús dels espais privatius d'una comunitat de veïns (pisos, locals, etc.); i d'altra, els comuns. En uns estatuts podem definir les limitacions d'alguns espais comuns per a ús privatiu, com ara els terrats, patis o terrasses i establir els drets i deures de tots els veïns i veïnes de la comunitat. Regular les quotes ordinàries i extraordinàries, els càrrecs de govern de la comunitat i la gestió i administració d'aquesta.

En els estatuts d'una comunitat podem establir regles que fixin límit a les activitats que es poden realitzar en els elements privatius?

Sí, sense excepcions. Els estatuts són el millor sistema per prohibir activitats en el si d'una comunitat de veïns tant en els elements comuns com els privatius. Per a garantir l'eficàcia i compliment d'aquestes normes s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat perquè així consti.

Es pot prohibir en uns estatuts d'una comunitat de veïns que es doni un ús turístic a un habitatge, malgrat aquest habitatge hagi obtingut llicència municipal d'activitat?

Sí. En els estatuts es pot recollir expressament que la comunitat de veïns només pot destinar a ús residencial de despatx i habitatge familiar.

Com reacciona la justícia civil enfront a demandes de comunitats de propietaris que denuncien l'existència d'aquests habitatges que provoquen problemes en la convivència de la comunitat?

Darrerament són moltes les sentències que han fallat a favor de les comunitats de veïns, justament perquè estava recollit en els estatuts de les mateixes la prohibició d'exercir aquest tipus d'activitat en els habitatges de la finca.

Com a exemple, en una demanda de l'any 2010 d'activitat hotelera desenvolupat en el pis principal segona d'un edifici del passeig de Sant Joan, el jutge va considerar essencial l'existència d'un acord de regulació dels usos del habitatges aprovat per la comunitat l'any 2008. Malgrat que aquest acord s'hagués fet amb posterioritat a l'existència de habitatge turístic, el jutge va considerar que a partir de la data de l'acord no es va respectar l'ús de l'habitatge establert als nous estatuts de la finca, a banda de recollir testimonis de veïns i veïnes que descrivien molèsties contínues per l'existència d'aquest negoci.