

¿Cómo afectan los apartamentos turísticos a nuestro barrio?

La proliferación de apartamentos y bajos turísticos ha convertido Valencia en una ciudad turistificada y las redes vecinales se ven afectadas. Se extraen viviendas del mercado de alquiler con el consecuente encarecimiento de los precios.

Con la desaparición de bajos comerciales se desmantela el comercio local y, por lo tanto, el consumo y trato de proximidad.

El espacio público se reconvierte en un parque de ocio. Todo ello nos lleva expulsiones, suciedad, ruidos y encarecimiento de los costes que tienen que asumir lxs propietarixs que comparten bloque con las viviendas turísticas.

MODELO DE ACTA PARA PROHIBIR LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS



MODELO DE INSTANCIA PARA DENUNCIAR APARTAMENTOS TURÍSTICOS SIN LICENCIA

Teixint Patraix es una asamblea vecinal abierta que nace de la necesidad de organizarse ante la especulación inmobiliaria, la gentrificación de nuestros barrios, la precarización de nuestras vidas y la privatización de nuestras calles.

También nace de la voluntad de crear comunidad y la necesidad de generar espacios de encuentro para defender la vida que queremos: la de barrio, la de comercio local y de proximidad, la de calles donde puedan jugar lxs niñxs, la de la vivienda como derecho y no como lujo inasumible para las vecinas.

Reivindicamos la reapropiación de las calles como espacios de vida, comunidad y curas, no de consumo y especulación.

En este contexto, los distritos de Patraix y Jesús nos unimos para superar las fronteras impuestas y defender una lucha interbarrial que nos representa a todxs.

Ante la especulación y la privatización, luchamos por una vivienda digna, un espacio público inclusivo y un barrio para quien lo habita.



Contacto: [instagram.com/teixint_patraix/](https://www.instagram.com/teixint_patraix/)

AUTODEFENSA VECINAL FRENTE A ALQUILERES TURÍSTICOS

¿Qué podemos hacer según la situación en la que se encuentra nuestra comunidad?



Información extraída de:
www.entrebarris.org i [@lamataobras](https://www.instagram.com/lamataobras).
Consultar para más información.

¿En qué situación se encuentra la comunidad frente al alquiler turístico?

Hay 5 situaciones tipo, identifiquemos en cual nos encontramos para saber qué podemos hacer:

 **Todavía no hay ningún alquiler turístico**

 **Detectamos obras**

 **Ya está el alquiler turístico y NO tiene licencia**

 **Ya está el alquiler turístico y SÍ tiene licencia**

 **Se inician obras después de haber cambiado los estatutos**

 **Todavía no hay ningún alquiler turístico**

CAMBIAMOS LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD VECINAL para impedir futuros alquileres turísticos en cuatro pasos:

1. Convocamos junta de propietarios:

Explicitamos en el orden del día el punto “Valoración de acuerdos sobre la prohibición de cualquier actividad económica de tipo turístico (apartamentos y bajos)”.

2. Acordamos la modificación de los estatutos en la junta de propietarios:

Tres tipos de acuerdos elementales (solo podemos votar personas propietarias, las que no se presentan, ni delegan su voto, tienen 30 días para pronunciarse sobre el acta de la junta, su silencio contabiliza a favor de la prohibición):

* “Se prohíben las viviendas de uso turístico (en los pisos y bajos de la comunidad)”. Requiere el acuerdo del 60% de los propietarios y del 60% de las cuotas de participación.

* “Se prohíbe cualquier actividad económica de alojamiento turístico en la comunidad en pisos y bajos (hoteles, pensiones, hostales, etc.)” Requiere el acuerdo por unanimidad de las cuotas de participación.

* “Se prohíbe el cambio de uso de bajos comerciales o garajes a viviendas”. Requiere el acuerdo por unanimidad de las cuotas de participación.

3. Acudimos a una notaría, porque el acta de la reunión se tiene que elevar a documento público (gasto a dividir entre toda la comunidad. Oscilan entre 300-600€).

4. Inscribimos en el Registro de la Propiedad el certificado del acuerdo hecho por la notaría, para que el acuerdo tenga efecto (gasto a dividir entre toda la comunidad. Oscilan entre 300-600€)

5. Podemos colocar en la entrada de la finca un cartel/placa para asustar a especuladores:

“ESTA COMUNIDAD NO ADMITE PISOS NI BAJOS TURÍSTICOS!”

 **Detectamos obras**

1. Cambiamos los estatutos, estamos a tiempo de prohibirlo.

2. Si no tienen los permisos en la fachada, telefonamos a la Policía Local porque instan a hacerlo.

3. Lo documentamos todo.

Ya está el alquiler turístico

Contrastar si es legal o no según las licencias en la web de la GVA.

 **NO tiene licencia**

1. Cambiamos los estatutos.

2. Notificamos al Ayuntamiento por Solicitud no catalogada. (QR)

3. Notificamos a Conselleria por Solicitud general única. (https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=G95565)

4. Informamos a Hacienda (Denuncia tributaria). (<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/colaborar-agencia-tributaria/denuncias/denuncia-tributaria.html>)



SÍ tiene licencia

1. Cambiamos los estatutos para que no aparezcan más.

2. Que la Junta exija cuotas especiales de gastos a las viviendas turísticas legales de la comunidad (esto no tiene carácter retroactivo, pero se puede llegar a un acuerdo), basándose en que los apartamentos turísticos incrementan los gastos de la comunidad en reparaciones y limpieza de los espacios comunes, factura de la luz, etc. Se podría fijar un incremento de hasta el 20% de los gastos de la comunidad, con el acuerdo del 60% de las cuotas de participación.

3. Si generan inseguridad o los ruidos de los turistas no deja descansar, también se pueden prohibir estas actividades. Solo se tienen que incluir en el orden del día y dejar por escrito en el acta los acuerdos tomados por la junta.



Aparece un alquiler turístico después de haberlos prohibido en los estatutos

1. Si alguien incumple los acuerdos, solicitamos a la presidencia de la comunidad que pida a quien incumple los acuerdos que pare la actividad.

2. Si el infractor persiste, la Junta de Propietarios puede emprender acciones judiciales. Cuando se presente la demanda, la justicia podrá acordar el cese inmediato de la actividad prohibida.

Los bajos NO pueden ser divididos sin acuerdo con la comunidad de propietarios (por ejemplo, no se pueden hacer tres viviendas o un hotel horizontal) a menos que se permita explícitamente en los estatutos (que podéis pedir gratuitamente en el registro de la propiedad). Si no aparece explícitamente que la división se puede hacer, es que no se puede. Art. 10.3b de la Ley de Propiedad horizontal.

A partir del 03/04/2025 habrá que pedir permiso en la comunidad vecinal para hacer vivienda turística, y si no lo piden, habrá que ir a juicio.