VIVIENDA TURÍSTICA · DIVULGACIÓN JURÍDICA

# El Ayuntamiento paga para prohibir pisos turísticos

*Qué es el Programa de Defensa del Vecino de Valencia y qué dudas jurídicas deja*

Valencia ha anunciado que va a dar dinero y abogados a las comunidades que quieran cerrar la puerta a los pisos turísticos, e incluso ayudarlas a denunciar por lo penal. La intención se entiende; el instrumento, en cambio, conviene mirarlo con lupa.

**JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS** · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario* · *www.alquilerviviendavacacional.com*

El 17 de septiembre, en el debate sobre el estado de la ciudad, la alcaldesa de Valencia anunció un «Programa de Defensa del Vecino».[1] En cristiano: el Ayuntamiento pondrá dinero para que las comunidades de propietarios modifiquen sus estatutos y metan el requisito de los tres quintos que impide abrir pisos turísticos; orientará a los vecinos que no los quieran, dándoles acceso a los expedientes municipales; y les pagará asistencia jurídica para que inicien acciones penales. Suena contundente. Precisamente por eso vale la pena leerlo despacio.

## ¿Qué se ha anunciado en realidad?

De momento, un anuncio. No hay bases de la ayuda publicadas en el boletín provincial, ni cuantías, ni convocatoria, ni la Ordenanza de Convivencia que lo acompaña está aprobada todavía —el propio Ayuntamiento dice que se aprobará antes de fin de año—.[1] Es decir, hoy no se puede pedir nada: hay una intención de gobierno, no un derecho que un vecino pueda ejercer. Conviene decirlo claro porque titulares como «Valencia paga a los vecinos» dan a entender que la ventanilla ya está abierta, y no lo está.

## ¿Puede un ayuntamiento pagar para que se prohíba?

Subvencionar tiene un margen amplio, y proteger el uso residencial es un fin legítimo. Pero aquí el dinero público no financia una necesidad del vecino, sino una decisión concreta: que la comunidad vote a favor de prohibir. El Ayuntamiento se coloca así de un lado de un conflicto entre particulares y paga a una de las partes para que gane la votación. No decide él la prohibición —eso sigue en manos de la junta—, pero empuja el resultado con fondos de todos. Es una forma de hacer política perfectamente defendible sobre el papel, y a la vez incómoda, porque la Administración deja de ser neutral en una disputa vecinal.

## ¿A qué pisos afecta de verdad?

Aquí está el primer malentendido. El requisito de los tres quintos del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal sirve para impedir que se abran pisos turísticos nuevos.[2] No cierra los que ya funcionaban legalmente antes del acuerdo, que quedan protegidos: el Tribunal Supremo ha dejado claro que la prohibición mira hacia adelante y que, para alcanzar a alguien, tiene que constar de forma clara y expresa.[3] Traducido: el vecino que tiene al lado un piso turístico ya licenciado no lo va a cerrar con esta ayuda, por mucho que modifique los estatutos. El programa promete más de lo que el Derecho permite entregar.

> *«El programa promete más de lo que el Derecho permite entregar: el piso turístico ya licenciado no se cierra modificando los estatutos.»*
>
> **JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS**

## ¿Y lo de pagar para ir por lo penal?

Este es el punto que más chirría. La inmensa mayoría de los conflictos con un piso turístico son administrativos —una licencia, una actividad sin autorización— o civiles —el acuerdo de la comunidad—. Lo penal es la excepción, reservado a conductas que de verdad sean delito. Ofrecer dinero público para «iniciar acciones penales» contra la actividad del vecino es un incentivo delicado: puede animar denuncias que no llevan a ninguna parte, cargar los juzgados de asuntos que no son penales y convertir en delincuente, de entrada, a quien a lo mejor solo tiene un expediente administrativo pendiente. Financiar el pleito no es lo mismo que tener razón en él.

## ¿Facilitar el acceso a los expedientes?

Dar información municipal a un vecino no es malo en sí; la transparencia es buena. La duda aparece cuando esa información se ofrece de forma dirigida, para armar a una parte contra otra. Un mismo expediente puede servir para defenderse o para atacar, y no es lo mismo abrir los archivos a cualquiera que ponerlos, con ayuda, en manos del que ya ha decidido denunciar. La línea entre informar y municipalizar el conflicto es fina.

## ¿Hacía falta, o es sobre todo un gesto?

El propio Ayuntamiento presume de que la oferta de apartamentos turísticos ya ha caído más de un 32% y de que ha retirado miles de plazas ilegales.[1] Si el problema ya se está corrigiendo con la moratoria y la inspección, cabe preguntarse qué añade pagar a las comunidades para que hagan lo que la ley ya les permite hacer gratis. La respuesta realista es que un programa así vale también como mensaje: dice a los vecinos «estoy de vuestro lado» sin que el Ayuntamiento tenga que asumir el coste político de prohibir él mismo. Es legítimo, pero conviene llamarlo por su nombre.

## Entonces, ¿qué hacemos con esto?

La meta —que los edificios sigan siendo para vivir— la compartimos casi todos. Lo que merece reparo es el instrumento: dinero público para inclinar una votación privada y para litigar, y hasta por lo penal, contra una actividad que muchas veces es legal. Antes de celebrarlo o de temerlo, lo sensato es esperar a lo que de verdad importa: las bases de la ayuda en el boletín y el texto de la ordenanza. Ahí se verá cuánto se paga, a quién, con qué condiciones y con qué límites. Hasta entonces, es un anuncio; y los anuncios, en Derecho, no se pueden invocar.

### NOTAS

1. Ajuntament de València, nota oficial del debate sobre el estado de la ciudad, 17 de septiembre de 2026: «Catalá anuncia una batería de iniciativas… con especial énfasis en vivienda, seguridad y medio ambiente». De ella proceden el «Programa de Defensa del Vecino» (ayudas para modificar estatutos con el requisito de tres quintos, acceso a expedientes y asistencia jurídica para acciones penales), el calendario de la Ordenanza de Convivencia y los datos del INE citados (caída del 32,4% de la oferta y retirada de plazas ilegales). Disponible en valencia.es.
2. Artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal: la mayoría de tres quintos permite limitar, condicionar o prohibir la actividad de vivienda de uso turístico, así como recargar hasta un 20% su cuota de gastos comunes.
3. Sala Primera del Tribunal Supremo: la prohibición se proyecta hacia el futuro y exige constar de forma clara y expresa, sin alcanzar sin más a las viviendas ya en funcionamiento (STS 264/2025, de 18 de febrero, *ECLI:ES:TS:2025:725*; en el alcance del art. 17.12 LPH, SSTS 1232/2024, *ECLI:ES:TS:2024:4790*, y 1233/2024, *ECLI:ES:TS:2024:4791*, de 3 de octubre de 2024).