

LA RESPONSABILIDAD DEL SECRETARIO-ADMINISTRADOR ANTE LA NUEVA NORMATIVA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

La entrada en vigor del Decreto 27/2026, de 25 de marzo, por el que la Comunidad de Madrid modifica el Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, ha introducido nuevas exigencias documentales que afectan indirectamente a las comunidades de propietarios y, de forma muy particular, a los secretarios-administradores.

La nueva normativa obliga a emitir certificaciones cuyo contenido, en ocasiones, exige una interpretación jurídica que va mucho más allá de la mera constatación documental. Ahora, con la declaración responsable presentada por el titular de la actividad, deberá incluirse, entre otros, la manifestación de contar con el correspondiente certificado de que el establecimiento no es una vivienda ubicada en un inmueble cuyo título constitutivo o estatutos de la comunidad de propietarios contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico, de conformidad con lo establecido en la normativa sobre propiedad horizontal.

Aparentemente se trata de una certificación sencilla; sin embargo, la cuestión se complica cuando la prohibición no aparece formulada de manera expresa sino mediante cláusulas genéricas o ambiguas: prohibición de actividades de hospedaje, pensiones, albergues, fondas, usos comerciales, actividades empresariales o destinos distintos al residencial. En estos casos, surge una duda relevante:

¿puede el secretario-administrador certificar que la actividad turística está permitida o prohibida cuando la respuesta depende de una interpretación jurídica?

Y es aquí donde la nueva regulación sitúa al administrador, en su condición de secretario, ante una tesitura que no forma parte de sus

funciones trasladándole una responsabilidad que, en muchos casos, se aproxima más a la función interpretativa y calificadora de jueces y registradores que a la mera expedición de un certificado.

La dificultad se incrementa si se atiende a la doctrina del Tribunal Supremo. La jurisprudencia viene recordando de forma reiterada

que las limitaciones al derecho de propiedad deben ser objeto de interpretación restrictiva y que las prohibiciones estatutarias han de constar de forma clara, expresa e inequívoca. Precisamente, por ello, el Alto Tribunal ha tenido que analizar en numerosas ocasiones si determinadas cláusulas estatutarias impedían o no el desarrollo de actividades turísticas, alcanzando sus conclusiones tras un examen individualizado de cada supuesto. Por ello, si son los propios jueces o los registradores quienes deben determinar el alcance de estas cláusulas, parece excesivo exigir al secretario-administrador que resuelva la cuestión mediante una simple certificación. Además, no debemos dejar de lado sus consecuencias; un certificado favorable puede servir de apoyo para la obtención de la autorización administrativa para destinar

la vivienda a uso turístico o, por el contrario, una certificación desfavorable puede impedir el desarrollo de dicha actividad. En ambos casos, una interpretación errónea podría generar reclamaciones por los perjuicios ocasionados, tanto frente al profesional como frente a la propia comunidad.

La prudencia aconseja diferenciar claramente entre certificar lo que disponen los estatutos o los acuerdos adoptados al efecto y entre emitir juicios de carácter jurídico. Por ello, cuando exista una prohibición expresa, la certificación no planteará ningún problema dado que deberá limitarse a reflejar lo dispuesto en los estatutos. Sin embargo, cuando se trate de una cláusula ambigua o susceptible de diversas interpretaciones, lo aconsejable será limitarse a certificar literalmente su contenido, indicando, en su caso, que la valoración jurídica de su alcance corresponde a los órganos competentes.

La nueva normativa pretende reforzar el control sobre las viviendas de uso turístico corroborando que las comunidades de propietarios no tienen prohibida esta actividad pero,

para ello, sitúan al secretario-administrador en una posición especialmente delicada que le obliga a expedir un certificado que, en muchos casos, requiere una interpretación jurídica que excede de las funciones inherentes a su cargo. En definitiva, una cosa es certificar y otra bien distinta es interpretar el alcance de los derechos de los propietarios a la hora de emitir estos certificados.

