

## A. PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

### A.2 Propiedad horizontal\*

**Amelia Sánchez Gómez**

*Profesora Titular de Derecho civil  
Universidad Complutense de Madrid  
amesanch@ucm.es*

**Resumen:** *El trabajo analiza la propiedad horizontal como una forma mayoritaria de tenencia de vivienda, con especial énfasis en las limitaciones a las facultades dominicales impuestas por este régimen, especialmente a través de los estatutos, así como las derivadas de las relaciones de vecindad. Se propone una reforma legislativa que se adapte a las necesidades actuales, incluyendo la posibilidad de dotar de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios para mejorar su funcionamiento, así como mecanismos para la resolución de conflictos, entre otros.*

**Palabras clave:** *Propiedad horizontal, limitaciones derecho de propiedad, estatutos, relaciones de vecindad, viviendas turísticas, alquiler habitacional.*

---

\* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de investigación I+D «La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar», financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID 2021-124953NB-I00).

**Abstract:** *The paper analyzes horizontal property as a majority form of housing tenure, with special emphasis on the limitations to the proprietary powers imposed by this regime, especially through statutes, as well as those derived from neighborly relations. In particular, restrictions that affect the use of housing are addressed, such as prohibitions on tourist accommodation and/or housing rentals. A legislative reform is proposed that adapts to current needs, including the possibility of providing legal personality to communities of owners to improve their functioning, as well as mechanisms for conflict resolution, among others.*

**Keywords:** *Horizontal property, limitations on property rights, statutes, neighbourly relations, tourist housing, housing rentals.*

**Sumario:** 1. Precisiones previas. Del artículo 396 CC a la LPH. 2. La autonomía de voluntad en la propiedad horizontal: El título constitutivo. Los estatutos. 2.1 Prohibiciones o limitaciones de uso o destino contenidas en los estatutos. 2.1.1 Precisiones previas. 2.1.2 Prohibición de destino del elemento privativo vivienda a alojamiento turístico. 2.1.3 ¿Prohibición de destino del elemento privativo vivienda a alquiler habitacional? 3. Limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad sobre elementos privativos derivados de las relaciones de vecindad. 3.1 Precisiones previas. 3.2 Actividades molestas. 3.2.1 Supuestos. 3.2.2 Efectos: La acción de cesación del artículo 7.2. LPH. 4. Propuestas de *lege ferenda*. Bibliografía.

## 1. PRECISIONES PREVIAS. DEL ARTÍCULO 396 CC A LA LPH

Cuando se afronta el estudio de la propiedad horizontal como forma de tenencia de la vivienda habitual, hay que recordar, como se lee en la propia Exposición de Motivos de la Ley 49/1960, de 21 de julio<sup>(1)</sup> (desde ahora LPH), que la esencial razón de ser de su régimen descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital «menos cuantiosa» y «más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas». De ahí que se presentara en su momento como un gran avance y una solución atractiva y estable a efectos de lograr la finalidad de acceso a la propiedad urbana y dar cumplimiento así al derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada. Resulta loable la

---

(1) Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (BOE núm. 176, de 23 de julio de 1960).

intención de un legislador que, hace más de sesenta años, pretendió dotar de una regulación completa *ex novo* a la propiedad por pisos<sup>(2)</sup>.

La esencia de este régimen radica en que intervienen a la vez dos tipos de propiedades o dos grandes tipos de elementos que recaen sobre diferentes partes del edificio, a saber, los elementos privativos sobre los que los propietarios tienen un derecho de propiedad exclusivo, y los elementos comunes sobre los que existe un derecho de copropiedad a favor de todos los propietarios de pisos y locales, en función a la cuota asignada a estos elementos privativos.

Hasta la promulgación de la citada ley, el artículo 396 CC, modificado en diversas ocasiones<sup>(3)</sup>, la concebía como una modalidad de la comunidad de bienes. Este precepto fue el único apoyo normativo de la propiedad de casas por pisos. En la actualidad, su virtualidad reside en que, de una parte, fija la estructura básica de la propiedad horizontal fijando las líneas básicas de dicho régimen (apartados primero, segundo y tercero) y, de otra, contiene una norma de remisión en lo que respecta al régimen por el que habrá de regirse la propia normativa especial referida, incidiendo en la primacía del acuerdo de los interesados sobre la ley cuando esta contenga normas de carácter dispositivo<sup>(4)</sup>.

A partir de aquí los logros y ventajas de la LPH parecen desvanecerse. Aunque la redacción actual del articulado de dicha ley procede en buena medida de la reforma llevada a cabo por la Ley 8/1999, de 6 de abril<sup>(5)</sup>, ha sido posteriormente objeto de numerosas modificaciones<sup>(6)</sup>, algunas para

---

(2) Como refiere la propia Exposición de Motivos.

(3) La actual redacción del artículo 396 CC procede de la Ley 8/1999, de 6 de abril (disposición adicional única) que se limita a esbozar las líneas principales del régimen, como son la propiedad exclusiva de cada titular sobre los elementos privativos y la copropiedad sobre los elementos comunes, aunque haciendo una prolija enumeración de estos que, sin embargo, no puede considerarse taxativa. Además, el precepto contempla la imposibilidad de realizar actos de disposición separada sobre los elementos comunes por parte de los propietarios y la inexistencia del derecho de tanteo o retracto en caso de enajenación de elementos privativos.

(4) *Vid.* DÍAZ MARTÍNEZ, A., 2020, p. 19.

(5) Que con la rúbrica oficial de «Ley de reforma de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal», introduce algunas modificaciones respecto de los distintos órganos de la comunidad de propietarios, regula un nuevo régimen de convocatorias, reduce la presencia de la requerida unanimidad en los acuerdos de la junta de propietarios, crea *ex novo* la obligación para la comunidad de constituir un fondo de reserva, se priva a los propietarios morosos del derecho al voto en las juntas de la comunidad o, en fin, el nuevo artículo 24 que comprende el régimen de los complejos inmobiliarios privados, adecuando la tradicional regulación de la propiedad horizontal a las urbanizaciones privadas.

(6) Posteriormente, Ley 1/2000, de 7 de enero, introdujo en su disposición final primera algunas modificaciones relevantes, como la operada en el artículo 7.2 III en lo relativo al ejercicio de la acción de cesación, así como en el artículo 21, en relación con el procedimiento del cobro de morosos. Digna de mención es la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. El propósito de esta reforma es flexibilizar el régimen de adopción de acuerdos en el seno de la comunidad de propietarios, a fin de facilitar la realización de obras de mejora, accesibilidad y rehabilitación de los inmuebles. Como últimas reformas, cabe citar el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1

adaptarse a las actuales técnicas edificatorias y las recientes necesidades sociales, flexibilizando, por ejemplo, el paradigma de la unanimidad previsto especialmente para la renovación del tejido edificatorio urbano<sup>(7)</sup>. Esta manera de proceder por el legislador ha hecho que estas reformas aisladas carezcan de la más mínima técnica jurídica, lo que ha abocado a una regulación que adolece de la necesaria sistemática y ha propiciado la pérdida de calidad de la ley<sup>(8)</sup>.

Este telón de fondo legislativo poco clarificador ante la diversidad de supuestos y situaciones que genera el régimen de la propiedad horizontal ha potenciado la labor de la jurisprudencia que puede calificarse de encomiable. En efecto, ante una ley llena de defectos, en los diversos casos sometidos a su consideración y a fin de componer los intereses en juego, procura buscar la justicia del supuesto concreto lo que desemboca, con frecuencia, en pronunciamientos contradictorios con el inconveniente de no poder aventurar un posible fallo<sup>(9)</sup>. Estamos ante un campo cenagoso propiciado no solo por el panorama legislativo confuso, sino también por la complejidad ínsita en el propio régimen que deriva de la difícil armonización de los derechos individuales y comunes sobre un edificio<sup>(10)</sup>.

El problema en esa armonización se constata cuando se aborda por la jurisprudencia su naturaleza jurídica en la que se observa la falta de consenso al respecto<sup>(11)</sup>. Sea como fuere, siendo básico el elemento privativo en la configuración del régimen de propiedad horizontal, las limitaciones

---

de marzo; o la modificación acometida por la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

(7) Como ha ocurrido con la reforma operada por el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales, derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía. Su disposición final quinta modifica la LPH en línea con el camino de flexibilización que ya inició la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, siendo relevante la modificación del apartado 4.º del artículo 17, que regula el régimen de adopción de acuerdos para la alteración de elementos comunes, con independencia de si el aprovechamiento derivado es general o privativo. ABAD I.; SANDI, A., y PETROSYAN, A., *Diario La Ley*, pp. 1-8.

(8) ORDÁS ALONSO, M., 2023, p. 18.

(9) *Idem* nota anterior.

(10) *Vid.* DÍAZ MARTÍNEZ, A., 2020, p. 20.

(11) ORDÁS ALONSO, M., 2023, p. 17. Mientras que para el Tribunal Supremo constituye «una figura jurídica en la que, junto una propiedad exclusiva sobre un espacio concreto, coexiste una copropiedad obligada, necesaria e indivisible sobre unos elementos comunes [SSTS de 26 noviembre de 2007, (RJ 2008/26); o de 1 febrero de 2007, (RJ 2007, 704)], la DGRN en la Resolución de 17 enero de 2018 (RJ 2018/55) –actual DGSJFP–, señala que «se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad, cuyo objeto es complejo: el piso, local u otro departamento privativo [...] y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio. [...] No se trata de dos propiedades yuxtapuestas (la del piso local u otro departamento privativo) y la copropiedad sobre los elementos comunes, sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja».



del propietario sobre el elemento privativo –vivienda– son cada más mayores. A ellas nos vamos a referir en estas líneas.

De una parte, habría que distinguir las limitaciones o prohibiciones que tienen su origen en la autonomía de la voluntad de los propietarios, fundamentalmente, en los estatutos que, como conjunto de reglas plasmadas por escrito y con fuerza de ley establecidas de común acuerdo por los propietarios, tienen carácter vinculante. Estas limitaciones serán objeto de atención por ser las que suscitan mayor litigiosidad en la actualidad, especialmente por las reformas que han establecido mayorías rebajadas en aspectos que pueden coartar la libertad del propietario a la hora de destinar la vivienda a finalidades turísticas y que menoscaban su facultad de disfrute (por ejemplo, en lo relativo a la obtención de elevadas rentas derivadas del alquiler de vivienda a turistas en periodos de tiempo relativamente cortos)<sup>(12)</sup>.

De otra parte, como consecuencia de las intensas relaciones de vecindad entre los distintos propietarios de los pisos integrantes de los edificios, se imponen unos límites que inciden en las facultades de uso de los propietarios sujetos a este régimen. Es ahí donde adquiere una especial relevancia la acción de cesación del artículo 7.2 LPH por el ejercicio de actividades molestas, lo que guarda una profunda conexión con las instituciones de la interdicción del abuso del derecho y las relaciones de vecindad.

Todo ello, sin olvidar la existencia de otras obligaciones que comporta para el propietario la existencia de este régimen que, sin embargo, no van a ser objeto de atención en este lugar, no por menos importantes, sino por razones de espacio. En este sentido, no podemos dejar de mencionar el artículo 7.1. LPH que contempla como plasmación de sus facultades dominicales la de realizar obras en los elementos privativos cuando no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, estructura general, configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, pero con la obligación de comunicar la ejecución de dichas obras y sin que pueda, en el resto del inmueble, realizar alteración alguna de manera que si, además, advierte la necesidad de reparaciones urgentes, lo deberá comunicar sin dilación al administrador. No menos interesante es el artículo 9 por cuanto contiene como obligaciones la de respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes (apartado e); mantener en buen estado los elementos privativos (apartado b); permitir el acceso en su piso para la reparación de elementos comunes (apartado d); o la de observar la diligencia debida en el uso del inmueble (apartado g). Por su parte, mención especial merece

---

(12) Cfr: NASARRE AZNAR, S., y SIMÓN MORENO, H., *RCDI*, p. 1086.

el artículo 10.1.d) por cuanto contempla las obras y actuaciones en el régimen de la propiedad horizontal, siendo excesivas las facultades concedidas a la Administración por su injerencia excesiva en el derecho de propiedad; o las obras de conservación del inmueble y sus instalaciones a que quedan obligadas las comunidades de propietarios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad del edificio y de sus servicios e instalaciones comunes del apartado a) del mismo precepto, que no son sino una manifestación de la función social de la propiedad que consagra el artículo 33 CE<sup>(13)</sup>.

En efecto, en el contexto de la propiedad horizontal, el derecho de propiedad individual se encuentra sometido a una serie de limitaciones específicas que derivan de la propia naturaleza del régimen de copropiedad. Estos límites buscan armonizar los intereses de los propietarios individuales con los de la comunidad de propietarios. Algunas de las principales restricciones son las relativas al uso y destino del inmueble puesto que las normas de la comunidad pueden limitar el uso que los propietarios hagan de sus unidades privativas<sup>(14)</sup>.

Las modificaciones en las unidades privativas conforman también un aspecto limitativo de interés pues, aunque el propietario tiene libertad para modificar el interior de su unidad, existen limitaciones que impiden realizar modificaciones que afecten a elementos comunes o a la estructura del edificio, tales como fachada<sup>(15)</sup> o estructura y elementos comunes<sup>(16)</sup>.

Especial relevancia adquiere en este régimen la obligación de contribuir a sufragar los gastos generales, con la problemática que suscita en la actualidad las consecuencias de su contravención (morosidad).

Un aspecto a tener en cuenta también son las prohibiciones relacionadas con la convivencia, porque las comunidades pueden imponer normas de convivencia que limiten actividades que afecten negativamente a otros propietarios.

Por último, la obligación de someterse a las decisiones de la comunidad pone de manifiesto la existencia de limitaciones a las facultades dominicales que se hacen patentes en el régimen de la propiedad horizontal. El propietario individual está sometido a las que se tomen en la junta de

(13) [(SAP Guipúzcoa (Sección 3.ª), núm. 41/2015, de 3 marzo (JUR 2015, 122176))].

(14) Destino de la propiedad: Muchas comunidades establecen que las unidades solo pueden ser utilizadas con fines residenciales o comerciales, según lo estipulado en los estatutos o reglamentos de copropiedad; o actividades prohibidas: Algunas actividades que generan molestias a los vecinos, como el uso de las unidades para negocios que generen ruido o vibraciones, pueden estar prohibidas.

(15) Cambios en la fachada (por ejemplo, la instalación de toldos o cerramientos de balcones) suelen estar sujetos a la aprobación de la comunidad.

(16) Cualquier modificación que afecte la estabilidad o seguridad del edificio o implique un uso diferente de las áreas comunes requerirá generalmente la autorización de la comunidad o incluso de las autoridades locales.

propietarios, siempre que estas respeten la ley y los estatutos. Las decisiones relativas a gastos, mejoras o cambios en la comunidad pueden ser vinculantes, incluso si el propietario votó en contra.

## 2. LA AUTONOMÍA DE VOLUNTAD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL: EL TÍTULO CONSTITUTIVO. LOS ESTATUTOS

El régimen de la propiedad horizontal se rige, como es sabido, además de por la ley que lleva su nombre en lo atinente a sus preceptos imperativos, por la autonomía de la voluntad de las partes de los copropietarios que la conforman de plena aplicación en este ámbito<sup>(17)</sup>. Buena muestra de ello es el título constitutivo de la propiedad, instrumento privado que conforma un «negocio jurídico de carácter dispositivo dirigido a proclamar que el edificio se halla en situación de propiedad dividida por apartamentos o está en trance a ello»<sup>(18)</sup>. Su virtualidad descansa en que solo a través de su otorgamiento con los requisitos legales se consigue la plena efectividad del régimen de la propiedad horizontal<sup>(19)</sup>. Junto a su contenido necesario (descripción del edificio en su conjunto, descripción de los pisos o locales –elementos privativos– y fijación de las cuotas de participación), es contenido facultativo el estatuto privativo (art. 5.3 LPH) cuyo carácter voluntario descansa sobre la base de la pretendida autosuficiencia de la regulación legal. Sin embargo, la adopción de esta normativa se presenta como altamente aconsejable para adaptar las normas legales a las circunstancias concretas concurrentes en cada caso<sup>(20)</sup>.

En el título constitutivo de la propiedad horizontal se incorporan los estatutos que recogen las normas de constitución, funcionamiento y gobierno de cada comunidad horizontal<sup>(21)</sup>. Están definidos de una manera amplia en el referido precepto como las «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». Repárese en que su contenido no

---

(17) SSTs de 3 septiembre de 2014 (RJ 2014, 4945), 3 diciembre de 2014 (RJ 2014, 6502); o 15 diciembre de 2020 (RJ 2020, 4913).

(18) *Cfr.* SUMMERS ECHEVARRÍA, F. M., 2020, p. 288.

(19) *Cfr.* SUMMERS ECHEVARRÍA, F. M., 2020, p. 317.

(20) *Idem* nota anterior.

(21) *Vid.* GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, 2021, p. 2469.

está especificado, lo que permite afirmar que siempre que no vulnere las disposiciones de la propia ley «es lo suficientemente amplio para que se incorporen en los mismos un sinnúmero de cuestiones o materias»<sup>(22)</sup>.

Por lo tanto, desde el momento en que se entra a formar parte de la comunidad de propietarios, los estatutos son de obligado cumplimiento por lo que es muy importante su conocimiento por parte de los propietarios, especialmente por los nuevos adquirentes<sup>(23)</sup>.

La adopción de las decisiones por la comunidad de propietarios se lleva a cabo a través de la Junta de propietarios con los requisitos legalmente establecidos requiriéndose unanimidad o mayorías concretas según el acuerdo de que se trate. La aprobación o modificación de los estatutos requerirá la unanimidad de los propietarios (art. 17.6 LPH). Sin embargo, la regla de la unanimidad se ha flexibilizado en los últimos años en determinados aspectos mediante mayorías rebajadas para facilitar la gobernabilidad y administración de las comunidades, pues en otro caso es difícil adoptar acuerdos que supongan la modificación del título o de los estatutos para decisiones importantes<sup>(24)</sup>. Es aquí donde la autonomía se ve en cierta medida limitada en base a diversas consideraciones que deben ser objeto de reflexión.

## 2.1 **Prohibiciones o limitaciones de uso o destino contenidas en los estatutos.**

### 2.1.1 *Precisiones previas*

El propietario de una vivienda en el régimen de propiedad horizontal puede verse afectado por cláusulas prohibitivas o limitativas de determinadas actividades que se contemplen en los estatutos comunitarios que, en la medida en que inciden sobre el derecho de propiedad privada, deberían estar establecidas en atención al interés general de la comunidad de propietarios.

El artículo 7.2 LPH prohíbe al propietario y al ocupante del piso o local, desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos. De ahí se deriva indirectamente la legitimidad de cláusulas estatutarias limitativas del uso o destino de pisos (y locales). El problema que se ha planteado radica en determinar si es suficiente la constancia expresa de la prohibición en los estatutos para predicar la validez de

---

(22) *Idem* nota anterior.

(23) *Cfr.* GONZÁLEZ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, 2021, p. 2470.

(24) *Idem* nota anterior.



cualquier tipo de limitación o prohibición. La doctrina<sup>(25)</sup> y jurisprudencia<sup>(26)</sup> se han encargado de perfilar los requisitos que debe reunir una cláusula de limitación de uso o destino, como las relativas a la imposibilidad de que puedan constar en los reglamentos de régimen interior (fraude de ley); la concurrencia de un interés legítimo digno de protección, lo que queda reservado a criterio del juzgador; la necesidad de que respondan al interés general de la propia comunidad, causa justa o un interés público atendible, entre otros<sup>(27)</sup>. Por ello, en caso contrario, la propia LPH contiene un mecanismo para permitir que los acuerdos de la Junta de propietarios puedan ser impugnados ante los tribunales, de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, cuando entre otros supuestos, supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo, o se haya adoptado con abuso de derecho [(art. 18.1.c) LPH].

De resultas, en línea de principio deben considerarse ilícitos «los pactos restrictivos que no sirvan a un interés legítimo digno de protección, sino al mero capricho o la mera arbitrariedad; o bien que se inspiren en principios discriminatorios, como aquellos que impidiesen la utilización del inmueble (la adquisición o el arrendamiento), por parte de personas pertenecientes a determinadas razas, orientaciones sexuales, o con determinadas circunstancias familiares»<sup>(28)</sup>. Serían nulas, entonces, las cláusulas que afectan al contenido esencial del derecho de propiedad como las que implican la anulación «ius utendi» o «ius disponendi», a modo de ejemplo, la prohibición de no arrendar o no enajenar<sup>(29)</sup>.

### 2.1.2 *Prohibición de destino del elemento privativo vivienda a alojamiento turístico*

Si bien es objeto de tratamiento detenido en otro lugar de este Tratado<sup>(30)</sup>, voy a referirme de forma sucinta por la controversia que viene generando esta cuestión en los últimos años, a la posibilidad de prohibir la

(25) Con detalle, recientemente, ORDÁS ALONSO, M., 2023, pp. 26-32.

(26) SSTs de 3 diciembre de 2014 (RJ 2014, 6502), o de 15 junio de 2018 (RJ 2018, 2453).

(27) Se está produciendo cierta ampliación jurisprudencial de lo que debe considerarse actividad prohibida, estimando que lo es aquella de la que se derive un uso o utilización diferente del inmueble de aquel que está previsto en el título constitutivo. En consecuencia, por vía jurisprudencial se ha encontrado una vía de hecho para que, por ejemplo, los copropietarios puedan «echar» al inquilino turista y poner fin a los alquileres vacacionales. Vid. GONÍ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, núm. 765, 2018, p. 502; y, de la misma autora, *RCDI*, 2024, p. 449, nota número 10.

(28) Cfr. ÁLVAREZ OLALLA, P., 2020, pp. 389-390.

(29) Cfr. ÁLVAREZ OLALLA, P., 2020, pp. 390-391; y la doctrina que cita en p. 390 (nota número 37).

(30) Sección 4. Bloque VIII. Apartado c).

actividad de destinar los elementos privativos, en particular, la vivienda a alojamientos turísticos, esto es, a alquiler de «vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada, en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa», arrendamiento que queda fuera del ámbito de aplicación de la LAU (art. 5.e LAU).

Nadie duda de que las perturbaciones y molestias causadas por las viviendas turísticas en los edificios sometidos a un régimen de propiedad horizontal son considerables, especialmente respecto a los elementos comunes del inmueble<sup>(31)</sup>, lo que repercute de manera negativa en la convivencia. Sin embargo, más allá de las posibles consecuencias negativas en el estricto ámbito interno de la comunidad, el fenómeno de las viviendas turísticas en las comunidades de propietarios comporta efectos a tener cuenta, como el encarecimiento del alquiler de viviendas en los núcleos urbanos de las grandes ciudades, haciendo inviable los arrendamientos de media y larga duración; la invasión de turistas en barrios o zonas donde se concentra la oferta de este tipo de viviendas, que va acabando poco a poco con la población residente ordinaria; o la competencia desleal e intrusismo frente a los establecimientos hoteleros reglados<sup>(32)</sup>. De ahí que, hayan sido objeto de atención por las normas sectoriales que son las propias de las CCAA en materia de turismo en las que soluciones varían considerablemente entre unas y otras<sup>(33)</sup>.

A la vista de lo expuesto, el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, reformó el artículo 17 LPH, mediante la adición de un nuevo apartado 12, permitiendo a las comunidades «limitar o condicionar» el alquiler o explotación turísticas de los pisos pertenecientes a un edificio sujeto a la LPH, con una mayoría rebajada frente a la unanimidad de cuotas y propietarios exigida para la aprobación o modificación de los estatutos con carácter general, donde hasta entonces había que encajar este supuesto (art. 17.6 LPH). Desde su entrada en vigor, para desbloquear la imposibilidad de aprobación del acuerdo de prohibición por la «segura» negativa del propietario del piso turístico, bastará el voto de las tres quintas partes de los propietarios que, a su vez,

(31) Vid. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., *RDP*, p. 55.

(32) Vid. MURGA FERNÁNDEZ, J. P., *RCDI*, p. 2223; y BETHENCOURT RODRÍGUEZ, G., *RCDI*, pp. 3041-3043.

Informe Exceltur 2015, «Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados. Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles, derivados del exponencial, aumento del alquiler de viviendas, turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2», 24 junio 2015. Disponible en <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-tur%C3%ADstico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf>.

(33) Vid. MURGA FERNÁNDEZ, J. P., *RCDI*, p. 2237.

representen las tres quintas partes de las cuotas (doble mayoría). Así será posible establecer dicha limitación al alquiler turístico en el piso en propiedad horizontal. Obsérvese, que se trata de una previsión que será operativa para la nueva incorporación en los estatutos de dicha limitación de destinar uno de los elementos privativos (un piso) a uso turístico, porque si ya estuvieran incorporadas de manera expresa en el mismo título o estatutos no habría mayor problema al ser una manifestación de esa autonomía privada de los copropietarios<sup>(34)</sup>.

La interpretación del nuevo apartado del artículo 17 LPH ha venido generando una controversia jurídica en el ámbito doctrinal relativa a si la comunidad de propietarios puede prohibir el destino de la vivienda a uso turístico con esa mayoría de 3/5 puesto que el tenor literal del precepto no recoge expresamente el término prohibición, sino los de «limitar o condicionar». Entonces, solamente se podría prohibir dicha actividad si se alcanza el acuerdo unánime de todos los propietarios mediante la modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o de los estatutos (art. 17.6 LPH). Además, contra dicha prohibición se ha aducido el «ius fruendi» de todo propietario de inmueble, lo debe incluir la facultad de arrendar de la manera que estime oportuna. Sin embargo, a favor de la prohibición de uso se manifiesta la doctrina mayoritaria<sup>(35)</sup>, o la propia doctrina administrativa de la DGSGFP en la Resolución de 16 junio de 2020<sup>(36)</sup>.

Desde el punto de vista jurisprudencial, en un primer momento, ya el Tribunal Supremo en las SSTs de 27 y 29 de noviembre de 2023<sup>(37)</sup>, se mostró contrario a las viviendas turísticas en comunidades de propiedad horizontal, argumentando que, si en el título constitutivo o en los estatutos se incluye una prohibición genérica de actividad comercial en los pisos o elementos privativos, la actividad del alquiler turístico estaría prohibida por ser comercial. En consecuencia, los propietarios podrían ordenar el cese de dicha actividad. La unificación de esta doctrina se realizó en la sentencia de 30 de enero de 2024<sup>(38)</sup>.

(34) Vid. GONÍ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, 2021, p. 2472.

(35) Vid. ÁLVAREZ OLALLA, P., 2020, p. 391, en especial nota núm. 38.

(36) RDGSJFP de 16 junio de 2020 (RJ 2020, 3393): «En cuanto al alcance de la modificación que se pueda hacer en los estatutos amparándose en la mayoría especial establecida por el artículo 17.12 de la LPH, [...] el propio texto de la norma, literalmente entendido, cuando alude a que “se limite”, es decir, “poner límites a algo”, en modo alguno está reñida con la prohibición de una actividad. Es más, cuando expresa “limite o condicione”, la disyuntiva indica claramente que se refiere a supuestos distintos la utilización de la “o”, cuando se dice “limite o condicione”, nos indica claramente que se refiere a supuestos distintos, alternativos, yendo de mayor a menor, en cuanto a las facultades limitativas que se reconocen *ex novo* en la Comunidad de Propietarios». FUENTES-LOJO RIUS, A., *RCDI*, pp. 536-554.

(37) RJ 2023/6109) y (RJ 2023/6107), respectivamente.

(38) (JUR 2024/39980).

Como era previsible, posteriormente, la cuestión ha quedado zanjada definitivamente por el Tribunal Supremo terminando así con la inseguridad jurídica suscitada hasta la fecha. Es digna de especial mención la interpretación teleológica del citado artículo 17.12 LPH efectuada por el Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, en las SSTS núm. 1232/2024<sup>(39)</sup> y 1233/2024<sup>(40)</sup>, ambas de 3 octubre. Dicha interpretación lleva al Alto Tribunal a defender la legitimación de las prohibiciones de uso de los elementos privativos en régimen de propiedad horizontal, tanto de conformidad con la Constitución Española, en cuanto no alteran el contenido esencial del derecho de propiedad, como a los efectos de conciliar los intereses generales de los propietarios y los de la colectividad. Como expresa la STS 1233/2024<sup>(41)</sup>, la titularidad dominical de los propietarios en el régimen de propiedad horizontal no les concede una pertenencia absoluta con «facultades inquebrantables de gozar y disponer», puesto que caben legítimas restricciones al *agere licere* (al actuar permitido)<sup>(42)</sup>.

En consecuencia, la Sala Primera reconoce en ambas sentencias la licitud de la prohibición estatutaria de alquiler de viviendas de uso turístico, entre otras razones, por la voluntad del legislador proclive al arrendamiento residencial frente al turístico, fundamentada en una interpretación finalista de la expresión «límite o condicione» del citado art. 17.12 de la LPH. Así, de conformidad con el art. 3.1 del Código Civil, atendiendo al sentido gramatical y literal de la norma, señala que aquel precepto no excluye la prohibición y, de otra parte, respondiendo a un criterio teleológico, en coherencia con la finalidad y espíritu del RD 7/2019, reflejado en su Preámbulo, afirma que en la expresión de limitación de la actividad queda incluida su prohibición si el acuerdo que la determine es adoptado por la comunidad de propietarios por la doble mayoría de tres quintos. De exigirse la unanimidad, el solo voto en contra de quien esté interesado en dedicar una vivienda a piso turístico, sería suficiente para obstar el acuerdo y perjudicar a la comunidad de propietarios.

Como corolario de este proceso, el 3 de abril de 2025 entró en vigor la reforma del artículo 7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (Ley de Propiedad Horizontal), efectuada por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Esta reforma ha introducido los esperados y anunciados cambios en la regulación de la actividad de alquiler turístico en el seno de las comunidades de propietarios, restringiéndola y reforzando el control de éstas sobre el uso turístico de las viviendas.

(39) (JUR 2024/369472).

(40) (JUR2024/369473.)

(41) (JUR 2024/369472).

(42) F. D. 3º.

La disposición final cuarta de la citada Ley Orgánica 1/2025, modifica el apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. Con nueva redacción, la comunidad de propietarios puede prohibir esta actividad mediante un acuerdo adoptado por tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Se ha terminado así con la imprecisión terminológica empleada por la redacción del referido precepto que desde ahora se refiere de manera indubitable al «acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (...)».

La reforma también introduce un nuevo apartado 3 en el artículo 7 de la LPH que establece que el desarrollo de la actividad de viviendas turísticas se sujeta a la aprobación previa y expresa de la comunidad de propietarios que debe obtenerse mediante un acuerdo adoptado con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Hasta ahora la regla general era que se admitían las viviendas turísticas salvo prohibición en contrario. Sin embargo, a partir de ahora, no se admitirán, salvo autorización expresa.

Las modificaciones introducidas no tienen efectos retroactivos. La disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025 también introduce una disposición adicional segunda en la Ley de Propiedad Horizontal en cuya virtud, los propietarios que ya estuvieran ejerciendo la actividad de alquiler turístico antes de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025 y que se hubieran acogido a la normativa sectorial turística, podrán seguir ejerciendo la actividad bajo las condiciones y plazos establecidos en dicha normativa.

### 2.1.3 *¿Prohibición de destino del elemento privativo vivienda a alquiler habitacional?*

Es previsible además que los arrendamientos de habitaciones en propiedad horizontal empiecen a proliferar debido a las restricciones para los propietarios derivadas de la LAU tras reforma por la LDV, con lo que nos encontraríamos con un nuevo problema que presenta cierto paralelismo respecto al expuesto *supra* <sup>(43)</sup>. En efecto, si el propietario decide alquilar todas las habitaciones de un piso con la finalidad de obtener rendimientos, se puede afirmar que la vivienda está destinada a una actividad económica, aunque el uso que los arrendatarios hagan siga siendo residencial. En tal hipótesis, habría que plantear la necesidad de la aprobación de la comuni-

---

(43) Vid. CALLEJO RODRÍGUEZ, C., *RCDI*, pp. 2681-2728, y GONÍ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, 2024, pp. 431-449.

dad de propietarios, en el caso de que el cambio de uso exija consentimiento, según los estatutos de la comunidad, o si ese uso comercial o económico está expresamente prohibido en estos<sup>(44)</sup>.

En relación con esto último, si bien no se trata de un uso propiamente comercial o económico, ya que el piso se destina a vivienda, la doctrina<sup>(45)</sup> ha planteado con buen criterio las semejanzas con una actividad económica y, en concreto, con el arrendamiento de viviendas turísticas cuando todo el piso está destinado a su arrendamiento parcial por habitaciones. Si tenemos en cuenta la doctrina jurisprudencial contenida en las citadas SSTs de 27 y 29 de noviembre de 2023<sup>(46)</sup>, habría que plantear si es pertinente hacerla extensiva al supuesto que nos ocupa, de manera que puedan llegar a tener que autorizarse y/o prohibirse por la Junta de propietarios de la comunidad en la que se establecen<sup>(47)</sup>.

Sin embargo, hay una diferencia importante a tener en cuenta, y es que una prohibición o limitación *a posteriori* de tales arrendamientos que no esté contemplada en los estatutos, no podrá hacerse mediante un acuerdo de mayoría rebajada que se prevé para los arrendamientos turísticos, sino por unanimidad. La especialidad y excepcionalidad del artículo 17.12 LPH impide la aplicación extensiva a otro supuesto fuera de legalmente previsto<sup>(48)</sup>. El problema está precisamente aquí, pues dicha unanimidad será difícil de alcanzar, dado que el propietario que tiene arrendado su piso por habitaciones no dará fácilmente su consentimiento. Por ello, en su caso, la acción de cesación de actividad molesta de estos arrendamientos, cuando se pruebe adecuadamente, puede ser un remedio para paliar los problemas que puedan ocasionar a los vecinos, lo cual deberá ser objeto de prueba, pues no se puede afirmar que el arrendamiento de un piso por habitaciones sea *per se* una actividad molesta en absoluto<sup>(49)</sup>.

Otra cuestión es que, si dichos alquileres proliferan como es previsible y las molestias que producen van en aumento, la jurisprudencia, al igual que ha ocurrido con las viviendas turísticas, podría optar por flexibilizar los requisitos y catalogar en determinados casos al arrendamiento de habitaciones como actividad molesta con el fin de otorgar a los copropietarios algún mecanismo de defensa<sup>(50)</sup>. Por último, no es desdeñable<sup>(51)</sup> que la comunidad de propietarios pudiera aplicar el artículo 398.4 CC, previsto para la comunidad de bienes en las que parte de la cosa es privativa y otra

(44) Vid. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, 2024, pp. 438-439.

(45) *Idem* nota anterior.

(46) (RJ 2023/6109) y (RJ 2023/6107), respectivamente.

(47) Cfr. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, 2024, p. 439.

(48) Cfr. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, 2024, p. 441.

(49) Cfr. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, 2024, p. 443.

(50) *Idem* nota anterior.

(51) Cfr. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, 2024, p. 444.



común, pudiendo adoptarse un acuerdo por mayoría para limitar el uso de la parte común, es decir, portales, escaleras, jardines, piscina o, en su defecto, una resolución judicial que así lo aprobara. La operatividad de este precepto al supuesto contemplado facilitaría a la comunidad de propietarios una herramienta para el control del uso y de las molestias que el abuso de este tipo de arrendamientos pueda ocasionar<sup>(52)</sup>.

### 3. LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE ELEMENTOS PRIVATIVOS DERIVADOS DE LAS RELACIONES DE VECINDAD

#### 3.1 Precisiones previas

En la propiedad horizontal la existencia de relaciones de vecindad entre los distintos propietarios de los pisos integrantes de los edificios es más intensa que cuando la forma de tenencia es la propiedad individual e independiente. Por ello, en este ámbito se ponen de manifiesto de forma más especial los problemas que derivan de aquellas relaciones en el que se hacen patentes, en consecuencia, las limitaciones en el ejercicio del derecho de propiedad sobre los elementos privativos y comunes, puesto que el propietario (o tercero ocupante) se puede ver constreñido en su ejercicio porque puede causar molestias a sus vecinos y viceversa<sup>(53)</sup>. No estamos ante límites del mismo derecho, puesto que no conforman el contenido esencial del derecho de propiedad, sino limitaciones impuestas a los propietarios y ocupantes de viviendas en régimen de propiedad horizontal, a modo de prohibiciones de carácter legal, íntimamente conectadas con las instituciones de las relaciones de vecindad y el abuso del derecho<sup>(54)</sup>. En este ámbito el legislador ha prescindido expresamente de ellas optando por la acción de cesación del artículo 7.2. LPH en el caso de que se lleven a cabo las actividades prohibidas en los estatutos; las que resulten dañosas para la finca, y las que contravengan las disposiciones generales sobre las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas<sup>(55)</sup>. Su virtualidad radica en que, sobre la base de la prevalencia de los intereses generales sobre los particulares, se impide que el propietario u ocupante del piso lleve a cabo actividades prohibidas, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que se traduzca en un perjuicio del derecho

---

(52) *Idem* nota anterior.

(53) *Cfr.* GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, núm. 765, 2018, p. 497.

(54) *Vid.* MURGA FERNÁNDEZ, J. P., *RCDI*, p. 2237.

(55) STS 27 de noviembre de 2008 (RJ 2008/6069).

ajeno o en menoscabo del conjunto que generen perturbaciones más allá de lo socialmente admisible. Algunos supuestos significativos de este tipo de actividades serían la del ruido, tenencia de animales de compañía o el ejercicio de la prostitución, entre otras<sup>(56)</sup>. Sin embargo, vamos a hacer una mención particular a los pisos dedicados al turismo.

## 3.2 Actividades molestas

### 3.2.1 Supuestos

Es un caso controvertido en la práctica el de destino de un piso a alojamiento turístico a efectos de su consideración como actividad molesta. Al respecto he de indicar que hay varias hipótesis.

La primera posibilidad se refiere al supuesto en que en el título constitutivo o en los estatutos de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal figure expresamente establecida la prohibición de que los inmuebles no puedan destinarse al uso turístico. En este caso la comunidad puede ordenar la inmediata cesación de dicha actividad sin que sea necesario entrar a valorar si se trata de una actividad molesta o no. Debido al carácter reciente en que se está llevando a cabo este tipo de actividades en las comunidades de propietarios, lo más probable es que no esté expresamente prohibido este supuesto.

Por su parte, la segunda hipótesis alude a que en el título constitutivo o en los estatutos se haya incluido una prohibición genérica de actividad comercial en los inmuebles<sup>(57)</sup>. Como supuesto más frecuente hasta el momento, el Tribunal Supremo ha considerado en las SSTs de 27 y 29 de noviembre de 2023<sup>(58)</sup> que la actividad del alquiler turístico es comercial y por tanto tendría cabida en esa prohibición, por lo que la comunidad de propietarios, al igual que en el caso anterior, puede poner en marcha la medida de cesación de dicha actividad *ex* artículo 7.2 LPH. En sentido similar, la STS de 30 enero 2024 estima que procede la acción de cesación del uso de la vivienda para destino turístico dado que en los estatutos de la comunidad figura una limitación a la industria de hostelería<sup>(59)</sup>.

En tercer lugar, si en el título constitutivo o en los estatutos no figura ninguna prohibición al respecto, sino a lo sumo una prohibición genérica de actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, mientras se lleva

(56) *Vid.* ÁLVAREZ OLALLA, P., 2020, pp. 404-410.

(57) O de hospedaje. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, núm. 765, 2018, p. 500.

(58) (RJ 2023/6109) y (RJ 2023/6107), respectivamente.

(59) (JUR 2024/39980).



a cabo, en su caso, la oportuna modificación de los estatutos para incorporar expresamente el alquiler vacacional como actividad prohibida, habrá que determinar, esto es, probar de forma concluyente y convincente, pues no cabe hacer dicha calificación de forma apriorística<sup>(60)</sup>, si esa actividad turística de vivienda colaborativa que se está llevando a cabo es dañosa, molesta, insalubre, nociva o peligrosa o ilícita en cuyo caso procedería también la acción de cesación.

Por lo que se refiere al alquiler vacacional, atendiendo al Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, estimamos con la doctrina<sup>(61)</sup> que la actividad del alojamiento turístico puede encajar en actividades molestas o, incluso dañosas, cuando el deterioro se va a produciendo desde el inicio del alojamiento turístico. No parece pertinente su catalogación como insalubres porque no se trata normalmente de actividades que perjudican la salud humana, ni tampoco de nocivas, por cuanto no encajan bien en el entorno de la propiedad horizontal de naturaleza urbana. Tampoco resulta coherente con el referido Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, su conceptualización como peligrosas puesto que normalmente el alojamiento turístico no tiene que ver con ese tipo de actividades. Respecto a su consideración como actividad ilícita, solamente lo sería si estuviera prohibida expresamente en la correspondiente legislación administrativa, o no cumple los requisitos legales necesarios.

### 3.2.2 Efectos: La acción de cesación del artículo 7.2. LPH

Las consecuencias del incumplimiento de lo prohibido en los estatutos, o el ejercicio en los pisos de una actividad de alojamiento turístico como supuesto bastante frecuente en la actualidad, no son irrelevantes porque se legitima el presidente de la comunidad para instar la acción de cesación inmediata de la actividad ante la vía judicial, e incluso llegar a una medida que comporta el límite más importante al derecho de propiedad como es la privación del uso de la vivienda (o local) al propio propietario, por un plazo no superior a tres años sin que cese el pago de los gastos inherentes a su titularidad.

En el caso de que el inmueble lo ocupe un tercero (arrendatario, comodatario, precarista) se faculta al presidente a instar la resolución del contrato o derecho sobre la vivienda, así como su inmediato lanzamiento. La prevalencia del interés general y la limitación del derecho a la propie-

(60) Cfr: GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, núm. 765, 2018, p. 502.

(61) Cfr: GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, núm. 765, 2018, p. 501.

dad llega en este supuesto a tal extremo que un tercero está facultado para entablar la acción judicial, pudiendo obtener sobre la base de dicho precepto la resolución de relaciones jurídicas que les sean absolutamente ajenas<sup>(62)</sup>.

Sobre el ejercicio de la acción de cesación frente a los huéspedes que son los que realmente realizan las actividades molestas, el artículo 7.2 LPH suscita alguna reflexión. Es verdad que las actividades molestas las realizan los ocupantes y en ese sentido frente a ellos debería dirigirse la acción. Sin embargo, la brevedad del uso impide que pueda dirigirse la acción también frente a ellos pues muchas veces habrán abandonado ya el piso y por lo tanto no se les puede ordenar el cese de su actividad, ni menos, en última instancia su lanzamiento, máxime cuando es probable, además, que sus acciones aisladamente consideradas no sean tan molestas o dañosas. Con buen criterio precisa Goñi Rodríguez de Almeida<sup>(63)</sup> que lo más adecuado es utilizar esta acción frente al propietario del piso.

#### 4. PROPUESTAS DE *LEGE FERENDA*

Antes de terminar este breve disertado sobre la propiedad horizontal conviene hacer una reflexión sobre la necesidad de la reforma legislativa de la materia que la regula a fin de adecuarla a las actuales necesidades socioeconómicas de las comunidades de propietarios, puesto que la sociedad actual dista mucho de ser la de los años sesenta, la que vio nacer a nuestra LPH. Ello sin olvidar, además, que la mayoría de los ciudadanos desenvuelve su vida en una vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal. Sin ánimo de exhaustividad, no pueden desconocerse los problemas que afectan a un buen número de comunidades de propietarios como el mal estado de muchos edificios consecuencia de su antigüedad y del mal estado de conservación del parque de viviendas<sup>(64)</sup>. Ello obliga a apostar de manera urgente por el mantenimiento de los edificios, a incidir en la importancia de las ayudas públicas para sufragar parte del gasto de la rehabilitación y en la conveniencia de conseguir una mayor rentabilidad del fondo de reserva de la comunidad, lo que suscita diferentes problemas jurídicos de gran calado<sup>(65)</sup>. Es necesario también poner el foco de atención en la accesibilidad y la mejora energética de los edificios siendo per-

(62) Vid. LA MONEDA DÍAZ, F., *RCDI*, p. 1488.

(63) Vid. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *RCDI*, núm. 765, 2018, p. 505.

(64) Vid. NASARRE AZNAR, S., y SIMÓN MORENO, H., *RCDI*, pp. 1068-1071.

(65) Vid. ALONSO PÉREZ, M.<sup>a</sup> T., *AC*, pp. 1-19.

tinente, incrementar los subsidios públicos, tanto para la rehabilitación de viviendas como para la mejora de la eficiencia energética<sup>(66)</sup>.

En consecuencia, el legislador debería contemplar la necesidad de dotar personalidad jurídica a la comunidad de propietarios pues es una realidad innegable que han dejado de asemejarse a las comunidades de bienes ordinarias. A mayor precisión, cabe predicar de ellas los elementos que toda organización de personas debe tener para que el ordenamiento jurídico le reconozca personalidad jurídica, lo que se ha advertido de manera detallada por la doctrina<sup>(67)</sup>. La falta de dicho reconocimiento plantea numerosos problemas en el tráfico jurídico, uno de los de mayor trascendencia es la imposibilidad de inscribir derechos en el Registro de Propiedad a favor de tales comunidades<sup>(68)</sup>. Sin embargo, pueden llevar a cabo determinados actos jurídicos cuando conviene al legislador a través de la figura del presidente (art. 13.3 LPH) como ocurre para el pago de impuestos y tasas, para la asistencia a juicio en representación de los intereses de la comunidad una vez existe un acuerdo previo de la junta de propietarios, o para la celebración de contratos laborales, entre otros. Pero no pueden actuar plenamente en el tráfico jurídico con seguridad pues no pueden ser propietarias de bienes con carácter general, ni tampoco ser declarada la comunidad de propietarios en concurso de acreedores<sup>(69)</sup>, con los efectos que ello comporta<sup>(70)</sup>. Entonces, el elemento de mayor importancia para poder afirmar que las comunidades de propietarios poseen personalidad jurídica en el ordenamiento español depende de su reconocimiento por parte del legislador español, pues las comunidades de propietarios no comparten ninguna nota con los demás entes sin personalidad jurídica<sup>(71)</sup>.

Desde el punto de vista de su funcionamiento interno, como aspectos relativos a su gestión y administración, sería bueno mejorar los mecanismos actuales de cobro de las comunidades más allá del crédito preferencial que regula el artículo 9.1 LPH<sup>(72)</sup>. Son interesantes también las propuestas de mejoras que atienden a la potenciación del uso de herramientas digitales en el día a día de las comunidades de propietarios (notifica-

---

(66) Vid. NASARRE AZNAR, S., y SIMÓN MORENO, H., *RCDI*, p. 1078.

(67) Vid. MURUAGA HERRERO, P., *RCDI*, pp. 31-51.

(68) Si se ha permitido la inscripción de derechos a su favor en los supuestos de «ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios». MURUAGA HERRERO, P., *RCDI*, pp. 44-49.

(69) Cfr. NASARRE AZNAR, S., y SIMÓN MORENO, H., *RCDI*, p. 1076.

(70) Sus acreedores deben demandar por la vía civil primero a la comunidad y posteriormente a cada uno de sus propietarios (art. 22.1 LPH). Respecto a las deudas de la comunidad éstos tienen una responsabilidad subsidiaria, mancomunada y proporcional a su cuota de participación en el régimen de propiedad horizontal. Vid. NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H., *RCDI*, p. 1076 y la doctrina que allí cita.

(71) Vid. MURUAGA HERRERO, P., *RCDI*, pp. 13-65.

(72) Vid. NASARRE AZNAR, S., y SIMÓN MORENO, H., *RCDI*, pp. 1077-1078.

ción de convocatorias por vía telemática, asistencia y votación a las reuniones por videoconferencia). Además, a efectos de afrontar los problemas y conflictos entre los propietarios de la comunidad que generan mucha litigiosidad, se propone la potenciación de los mecanismos extrajudiciales de resolución de conflictos como el arbitraje y la mediación, a la vista de la preferencia por los procesos judiciales en el ámbito de las comunidades de propietarios para algunas controversias<sup>(73)</sup>.

Por último, en relación con la limitación de las facultades de los propietarios que parece imponerse con fuerza en la práctica por vía estatutaria tras la reforma del artículo 17.12 LPH, concuerdo con que el ámbito de libertad del propietario se está restringiendo de una manera que podría calificarse abusiva y acaso contraria al artículo 33 CE, pues solo mediante un análisis caso por caso habrá que determinar si la existencia de viviendas de uso turístico o, más recientemente, el alquiler de todas las habitaciones de una vivienda en un edificio en propiedad horizontal conforma una actividad contraria a la convivencia normal en la comunidad.

Este tipo de actividades se ha convertido hasta el momento en una vía de escape atractiva para obviar las importantes restricciones establecidas al derecho de propiedad en materia de arrendamientos urbanos a favor de los arrendatarios y poder así obtener los propietarios rendimientos económicos rápidos y elevados de la vivienda como activo patrimonial. Sin embargo, es previsible que el destino de la vivienda a actividad turística y/o alquiler habitacional tenga los días contados porque desde las CCAA se están empezando a adoptar medidas para su prohibición y poder incorporar a la oferta de vivienda para alquiler residencial o venta un buen número de viviendas.

## BIBLIOGRAFÍA

- ABAD, I.; SANDI, A., y PETROSYAN, A., «Las modificaciones operadas en la ley de propiedad horizontal por el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre», *Diario La Ley* Núm. 10515, Sección Tribuna, 29 de mayo de 2024, pp. 1-8.
- ALONSO PÉREZ, M.<sup>a</sup> T., «La financiación de la rehabilitación para mejorar la sostenibilidad de los edificios en régimen de propiedad horizontal», *AC*, núm. 7, julio 2024, pp. 1-19.
- ÁLVAREZ OLALLA, P., «Comentario al artículo 7.2», en VV. AA., *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 6.<sup>a</sup> edición, 2020.

---

(73) *Vid.* NASARRE AZNAR, S., y SIMÓN MORENO, H., *RCDI*, p. 1083.

- BETHENCOURT RODRÍGUEZ, G., «La comunidad de propietarios ante el fenómeno del alquiler vacacional», *RCDI*, núm. 776, 2019, pp. 3040-3060.
- CALLEJO RODRÍGUEZ, C., «Régimen jurídico aplicable al alquiler y al subarriendo de habitaciones destinados a vivienda permanente», *RCDI*, núm. 799, 2023, pp. 2681-2728.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., «Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de Derecho», *RDP*, núm. 102, 2018, pp. 53-88.
- DÍAZ MARTÍNEZ, A., «Comentario al artículo 396», en VV. AA., *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 6.<sup>a</sup> edición, 2020.
- FUENTES-LOJO RIUS, A., «Últimas novedades sobre acuerdos comunitarios prohibitivos de viviendas de uso turístico y de otras modalidades de alojamiento turístico. Comentarios a la RDGSJFP de 16 de junio de 2020», *RCDI*, núm. 783, 2021, pp. 536-554.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., «El alquiler habitacional como actividad molesta en la Comunidad de propietarios», *RCDI*, núm. 765, 2018, pp. 496-512.
- «El cambio de uso de un elemento privativo en propiedad horizontal: de vivienda a alojamiento turístico», *RCDI*, núm. 767, 2018, pp. 1545-1556.
- «Acuerdos para el establecimiento de prohibiciones en los estatutos de propiedad horizontal», *RCDI*, núm. 786, 2021, pp. 2468-2481.
- «El arrendamiento de habitación en un edificio en propiedad horizontal», *RCDI*, núm. 801, 2024, pp. 431-449.
- LA MONEDA DÍAZ, F., «El concepto de propiedad y su incidencia en la actual crisis económica», *RCDI*, núm. 725, 2011, pp. 1477-1489.
- MURGA FERNÁNDEZ, J. P., «Viviendas turísticas y comunidades de propietarios: *status quaestionis* y posibilidades de actuación a la luz del nuevo artículo 17.12. De la ley de propiedad horizontal», *RCDI*, núm. 775, 2019, pp. 2221-2276.
- MURUAGA HERRERO, P., «Personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal y la inscripción a su favor de derechos en el Registro de la Propiedad: 13 Rue del Percebe», *RCDI*, núm. 795, 2023, pp. 13-65.
- NASARRE AZNAR, S., y SIMÓN MORENO, H., «Los efectos de diez años de crisis en las comunidades de propietarios», *RCDI*, núm. 778, 2020, pp. 1065-1099.
- ORDÁS ALONSO, M., *Propiedad horizontal: derechos y deberes de los propietarios*, Bosch, Madrid, 2023.
- SUMMERS ECHEVARRÍA, F. M., «Comentario al artículo 5», en VV. AA., *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 6.<sup>a</sup> edición, 2020.