

C. Vivienda habitual y propiedad horizontal.

Especial referencia a la problemática de las comunidades con viviendas turísticas*

Juan Pablo Murga Fernández
Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad de Sevilla
jpmurga@us.es

RESUMEN: *El presente trabajo analiza los problemas convivenciales que plantean las viviendas turísticas en los edificios sujetos a un régimen de propiedad horizontal. Se determinan las implicaciones que presenta la descripción del uso de la vivienda en el título constitutivo, así como las posibles medidas que pueden incluirse en los estatutos para afrontar las molestias ocasionadas por las viviendas turísticas. En este contexto, se determinan los problemas ocasionados por las limitaciones estatutarias redactadas con anterioridad a la entrada en vigor del artículo 17.12 LPH, las múltiples dudas interpretativas que ha planteado el referido precepto, la doctrina jurisprudencial recaída sobre el mismo, así como las últimas*

* El presente trabajo se enmarca en las Cátedras de Derecho Registral (Referencia: 4535/0681) y Derecho Notarial de la Universidad de Sevilla (Referencia: 2820/1135).



reformas legislativas operadas (en particular, el nuevo artículo 7.3 LPH y su conexión con el número de registro único).

PALABRAS CLAVE: *Propiedad horizontal, vivienda habitual, vivienda turística, modificaciones estatutarias.*

ABSTRACT: *This paper analyses the cohabitation problems caused by tourist homes in buildings subject to a horizontal property regime. It identifies the implications of the description of the use of the property in the condominium rules, as well as the possible measures that can be included in these rules to deal with the nuisance caused by tourist homes. In this context, the problems caused by the statutory limitations drafted prior to the entry into force of Article 17.12 of the LPH are determined, along with the multiple interpretative doubts raised by the aforementioned provision, the case law doctrine applicable to it, and the latest legislative reforms (in particular, the new Article 7.3 of the LPH and its connection with the single registration number).*

KEYWORDS: *Horizontal property, habitual residence, tourist home, condominium statutory modifications.*

SUMARIO: 1. Notas introductorias: vivienda habitual, propiedad horizontal y su problemático encaje con las viviendas de uso turístico. 2. Implicaciones del destino de la vivienda descrito en el título constitutivo de la propiedad horizontal. 3. La prohibición de actividades y usos de las viviendas contenidas en los estatutos de la comunidad: en particular, la prohibición de viviendas turísticas. 3.1 Redacción de la prohibición en los estatutos: criterios jurisprudenciales. 3.2 Inclusión de la prohibición en los estatutos en aplicación del artículo 17.12 LPH: controversias interpretativas, doctrina jurisprudencial e interpretación auténtica aclaratoria. 4. La verdadera novedad: el artículo 7.3 LPH y el papel desempeñado por el número de registro único. 5. El incremento de la cuota de gastos para el propietario de la vivienda turística y su inexplicable alcance irretroactivo. Bibliografía.

1. NOTAS INTRODUCTORIAS: VIVIENDA HABITUAL, PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU PROBLEMÁTICO ENCAJE CON LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Un importante porcentaje del parque de viviendas existente en España está constituido por inmuebles sujetos a un régimen de propiedad horizontal. En los núcleos urbanos de las grandes ciudades, de hecho, puede afirmarse que nos encontramos ante una realidad dominante. El Preámbulo de



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

la LPH de 1960 destaca que «la esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas». No dejan de ser paradójicas estas palabras en un mercado inmobiliario actual en que el acceso a la propiedad resulta cada vez más gravoso e inaccesible, al margen de tratarse de «pisos» en régimen de propiedad horizontal. A ello se une el correlativo aumento del precio del alquiler, cuyos motivos excederían de los límites de este trabajo. Para aumentar esta compleja realidad asistimos a una explosión del mercado de viviendas turísticas auspiciado, entre otras razones, por la gran desprotección que sufren los propietarios frente a los arrendatarios incumplidores. El alquiler turístico, señaladamente en las ciudades con una importante afluencia turística, constituye indudablemente una opción mucho más rentable y segura para los propietarios. El impacto económico de este auge de las viviendas turísticas es incuestionable, aunque no son pocas las consecuencias negativas que está provocando: a) encarecimiento del alquiler de las viviendas en los núcleos urbanos de las grandes ciudades hasta extremos que están haciendo inviable los arrendamientos de media y larga duración para uso de vivienda en tales zonas⁽¹⁾. b) Transformación de los barrios o zonas donde se concentra la oferta de este tipo de viviendas, que está acabando poco a poco con la población residente ordinaria. c) Intensificación de las actividades molestas llevadas a cabo por los usuarios de este tipo de viviendas, que alteran claramente los usos característicos de los residentes habituales. En este contexto, los establecimientos hoteleros vienen denunciando competencia desleal e intrusismo, pues no compiten en condiciones de igualdad dado el carácter clandestino de un importante porcentaje de las viviendas turísticas⁽²⁾.

(1) Así se subraya en el Preámbulo del Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: «Se observa que el incremento de los precios del mercado de la vivienda ha sido particularmente intenso en entornos territoriales de fuerte dinámica inmobiliaria caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existente. Ello se pone de manifiesto si se analiza la evolución de los precios en los últimos años: las provincias en las que los precios de la vivienda se han incrementado con mayor intensidad han sido Madrid, Barcelona, Las Palmas, Baleares, Málaga y Santa Cruz de Tenerife. No cabe duda de que, aunque pueden existir diversos factores que explican este incremento de los precios, el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p incide en un contexto en el que, además, la demanda de vivienda en alquiler está creciendo con intensidad».

(2) En distintas comunidades y municipios están adoptándose sanciones de diversa índole para luchar contra el carácter clandestino de las viviendas de uso turístico: *vid.* por ejemplo el caso reciente de Santiago de Compostela, donde el Ayuntamiento ha ordenado el 220 órdenes de suspensión de la actividad turística no autorizada e incluso se han llegado a precintar pisos turísticos (fuente: https://www.antena3.com/noticias/economia/santiago-compostela-precinta-primeras-viviendas-turisticas-licencia_2024092266f06d36b3741e0001ef6fe8.html).



Los conflictos se agudizan con especial intensidad cuando se trata de pisos turísticos integrados en edificios sujetos a un régimen de propiedad horizontal. El equilibrio entre las legítimas pretensiones del propietario que en ejercicio de las facultades que le son inherentes pretenda explotar económicamente su vivienda mediante su destino turístico y aquellas de los que pretendan dar un uso residencial a las mismas no es tarea sencilla.

El panorama normativo en esta materia tampoco ayuda, pues se agrupan normativas sectoriales autonómicas en materia turística⁽³⁾, regulaciones municipales de corte urbanístico (sujetas a constantes cambios que tratan de ofrecer respuestas a los innumerables retos planteados⁽⁴⁾) y la sucesión de reformas operadas en la Ley de Propiedad Horizontal que poco aportan para arrojar claridad sobre el particular. En este sentido merece especial mención el apartado 12 del artículo 17 LPH añadido en primer término por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler⁽⁵⁾, y reformado con carácter reciente a través de la Disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de

(3) Se trata de normas reglamentarias de carácter administrativo dictadas por las Comunidades Autónomas en materia de viviendas de alojamiento o fin turístico a raíz de la controvertida reforma de la LAU operada en 2013 a través de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Se introduce un nuevo apartado e) al artículo 5, por el que quedan excluidos del ámbito de aplicación de la LAU los contratos que consistan en «la cesión temporal de uso de la totalidad de una 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, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística». Esto es, como puede apreciarse, quedan excluidas precisamente en lo que a nosotros interesa, las viviendas turísticas, siempre que éstas se comercialicen o promocionen en canales de oferta turística (o por cualquier otro modo de comercialización o promoción), ello se haga con finalidad lucrativa y en la medida en que estén sometidas a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial. Existe, así, una remisión (de alcance «pretendidamente» general) de este tipo de contratos a la normativa sectorial que, en su caso, dicten las respectivas Comunidades Autónomas, de forma que aquéllas en las que no exista tal normativa reglamentaria, se seguirán aplicando las disposiciones de la LAU sobre arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Comunidades Autónomas, que pueden dictar tales normas en ejercicio de la competencia con la que cuentan en materia de promoción y ordenación del turismo, ex artículo 148.1.18.^a de la Constitución Española (en adelante, CE). ¿Pero acaso la normativa sectorial puede regular todos los aspectos de estos contratos? Nada más lejos de la realidad, pues los aspectos civiles del contrato son propios de la competencia en materia de legislación civil que es exclusiva del Estado, en virtud del art.149.1.8.^a CE, y no pueden ser objeto de regulación por parte de tales normas administrativas de carácter reglamentario (*vid.* al respecto MURGA FERNÁNDEZ, J. P. (2019), *RCDI*, pp. 2226 y ss).

(4) Como ejemplo representativo y reciente puede destacarse el controvertido Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos, de 23 de diciembre de 2021 dictado en Barcelona. El Plan establece el crecimiento cero de las VUT en toda la ciudad; para evitar una excesiva concentración y garantizar una distribución territorial equilibrada, cuando cese una VUT de una de las zonas saturadas se permitirá una nueva alta o la redistribución de la zona de crecimiento contenido.

(5) Este Real Decreto-Ley se vio precedido por otro de idéntico contenido, el 21/2018, de 14 de diciembre, que no fue convalidado Congreso de los Diputados, de modo que quedó derogado por Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados.



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Justicia⁽⁶⁾. Con este artículo 17.12 LPH, como se analizará en profundidad, se trata de facilitar la adopción de restricciones al destino turístico de las viviendas por parte de las comunidades de propietarios evitando la necesaria unanimidad exigible ante la modificación del título constitutivo o los estatutos (*ex* artículo 17.6 LPH). La redacción originaria del artículo 17.12 LPH provocó importantísimas dudas interpretativas⁽⁷⁾ superadas con dos importantes Sentencias de Pleno de la Sala Primera del TS, de 3 de octubre de 2024⁽⁸⁾, que posteriormente parecen haberse zanjado a nivel legislativo con la última reforma apuntada. La propia Ley Orgánica 1/2025 ha introducido un nuevo apartado tercero al artículo 7 LPH que da una nueva vuelta de tuerca a las viviendas turísticas en los edificios sujetos a un régimen de propiedad horizontal, toda vez que exige la autorización de la comunidad de propietarios para dicho destino turístico⁽⁹⁾. En este contexto, guarda también una enorme repercusión la creación del procedimiento de Registro Único de Arrendamientos implementado mediante el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El propósito perseguido por este Registro Único, en lo que aquí interesa y se verá con detalle, es el control del cumplimiento de las exigencias legales de las viviendas turísticas para admitir su comercialización por los canales turísticos. Hay importantes cuestiones de Derecho transitorio planteadas por esta compleja sucesión de reformas normativas que también deben ser aclaradas oportunamente.

2. IMPLICACIONES DEL DESTINO DE LA VIVIENDA DESCRITO EN EL TÍTULO CONSTITUTIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Un primer aspecto que debe analizarse es la descripción que, en su caso, puede hacer el título constitutivo acerca del uso o destino de las viviendas sujetas a propiedad horizontal. El artículo 5, párrafo 3.^º de la LPH

(6) La nueva redacción del apartado 12 del art.17 LPH ha entrado en vigor el 3 de abril del presente año 2025.

(7) Que anticipamos en nuestros trabajos MURGA FERNÁNDEZ, J. P. (2019), *RCDI*, pp. 2221-2276; MURGA FERNÁNDEZ, J. P. (2022), pp. 7-49.

(8) ECLI: ES: TS:2024:4790, ECLI: ES: TS:2024:4791.

(9) Se introduce el artículo 7.3 LPH a través de la Disposición final primera de la Ley Orgánica 1/2025, con entrada en vigor a partir del 3 de abril de 2025.



prevé que en el título constitutivo de la propiedad horizontal puedan constar «disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio y sus diferentes pisos o locales (...). Si en dicho título constitutivo se indica que el edificio y sus pisos integrantes están destinados a uso de vivienda, ¿se trata del único uso permitido, de modo que cualquier cambio de tal uso exigirá su la correlativa modificación? Nótese que la modificación del título constitutivo, con carácter general, exige unanimidad en aplicación del artículo 17.6 LPH. En el singular caso de Cataluña, la modificación de los estatutos, desde la redacción originaria de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, y hasta la actualidad, es posible con el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a voto, que deben representar a la vez las cuatro quintas partes de las cuotas de participación⁽¹¹⁾.

Lo primero que debe aclararse a este respecto es el cambio de paradigma que para esta materia supuso la modificación introducida en el artículo 7 LPH tras la aprobación de la Ley 8/1999. Con anterioridad a la reforma los propietarios de pisos o locales sólo podían realizar las actividades permitidas en el título constitutivo o en los estatutos, quedando prohibidas todas las demás. Tras la reforma del 99 todas las actividades se encuentran permitidas, siempre que respeten la normativa administrativa correspondiente, a excepción de las prohibiciones específicas incluidas en los estatutos⁽¹²⁾.

Siguiendo esta evolución normativa, no es de extrañar que la respuesta ofrecida por la jurisprudencia y la doctrina de la actual DGSJFP haya sido vacilante en orden a determinar el alcance de la descripción del destino de la vivienda en el título constitutivo de la propiedad horizontal. En efecto, en un primer momento, pueden encontrarse Sentencias y Resoluciones de la DGRN en las que se entiende que el propietario del piso debe ajustar su uso a lo determinado en el título constitutivo. Así, por ejemplo, la STS de 28 de abril de 1978⁽¹³⁾, sostuvo que la expresión de la cláusula estatutaria «los pisos habrán de destinarse a vivienda» impedía la instalación de una oficina, y dio lugar a la resolución del contrato de arrendamiento, instado por la comunidad. Esta fue también la postura sostenida en la RDGRN de 25 de septiembre de 1991: en el título constitutivo constaba el destino del desván a trastero, de modo que tras las obras pertinentes los adquirentes

(10) Se trata, por tanto, de un contenido potestativo, aunque muy habitual en la práctica.

(11) Cfr., el vigente artículo 553-26.2 a) del CCCat: «Es preciso el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a voto, que deben representar a la vez las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para: a) Modificar el título de constitución y los estatutos, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario».

(12) Sobre esta modificación *vid.* ampliamente ECHEVERRÍA SUMMERS, F. M. (2020), pp. 319 y ss.

(13) ECLI: ES: TS:1978:88.



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

lo destinaron a vivienda; al solicitar la inscripción de la declaración de obra nueva el Registrador la denegó, criterio que fue confirmado por la DGRN, ya que el nuevo uso sólo tendría cabida tras la oportuna reforma del título constitutivo (por unanimidad) que así lo reflejara. También puede destacarse a este respecto, la STS de 23 de noviembre de 1995⁽¹⁴⁾: en los estatutos de la comunidad constaba el destino de los pisos a vivienda y el destino de los locales de planta baja y sótano a industrias o negocios; los constructores promotores otorgantes de los estatutos, posteriormente, destinaron un local y los dos pisos de la primera planta a un establecimiento hostelero, siendo demandados por el Presidente. En Primera Instancia se desestima la demanda, al entender que no se trataba de una actividad prohibida, y no se había acreditado tampoco que fuera incómoda o molesta. La Audiencia Provincial revocó la Sentencia de Instancia, entendiendo que el destino permitido era sólo vivienda y que además se trataba de una actividad incómoda. El Tribunal Supremo confirmó el criterio de la Audiencia Provincial.

No obstante, la postura contraria parece ser la prevalente en la jurisprudencia actualmente, a saber, que la mera descripción del destino en el título constitutivo no implica prohibición de realizar actividades diversas. A este respecto pueden destacarse las SSTS, de 23 de febrero 2006⁽¹⁵⁾ (permitiendo la instalación de un gimnasio en un local destinado a oficina), 20 de octubre de 2008⁽¹⁶⁾ (destinando dos locales a actividad comercial, a pesar del silencio del título constitutivo), o las de 24 de octubre de 2011⁽¹⁷⁾, 4 de marzo de 2013⁽¹⁸⁾ y 1 de octubre de 2013⁽¹⁹⁾, que permiten transformar en vivienda un elemento privativo, constando la descripción del mismo en el título constitutivo como local comercial⁽²⁰⁾. Son ilustrativas a este respecto las palabras empleadas por la STS de 23 de febrero de 2006⁽²¹⁾: «En el título constitutivo y los estatutos se hace constar de ordinario el uso y destino del edificio, pero esta mera descripción no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, tanto para los fundadores de la comunidad, como para los titulares posteriores, y a ninguno de ellos se le puede privar de la utilización de su derecho de propiedad como considere oportuno, siempre que el destino elegido no esté prohibido singularmente en aquellos documentos». Ahora bien, al margen de lo anterior, lo que sí

(14) ECLI: ES: TS:1995:8156.

(15) ECLI: ES: TS:2006:697.

(16) ECLI: ES: TS:2008:5457.

(17) ECLI: ES: TS:2011:8009.

(18) ECLI: ES: TS:2013:1641.

(19) RJ 2013, 6886; *vid. su* comentario a cargo de GARCÍA GARCÍA, J. M. (2017), pp. 1243 y 1244.

(20) ÁLVAREZ OLALLA, P. (2020), pp. 386-387.

(21) ECLI: ES: TS:2006:697.



se reitera unánimemente por parte de la jurisprudencia es la importancia de la descripción del edificio y de sus partes contenida en los estatutos o en el título de propiedad como elemento relevante en la labor interpretativa que deba llevarse a cabo⁽²²⁾.

En definitiva, como subraya la sentencia del TSJ de Cataluña, de 13 de septiembre de 2018⁽²³⁾ (admitiendo la posibilidad de que un piso se destine a uso turístico a pesar de que el título constitutivo lo vincule a vivienda), «los derechos de disfrute tienen a atribuir al titular de los elementos privativos las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que tiende a la conservación del edificio y a la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere de una base material y objetiva. De este modo, los propietarios de los elementos privativos pueden ejercitar todas las facultades propias del derecho de propiedad, entre ellas, destinarlos a los usos que prefieran sin más restricciones que las que deriven de la Ley y del régimen de propiedad horizontal (...). En este sentido, aunque en el título constitutivo de la propiedad horizontal conste un determinado destino de los elementos privativos, de hecho, el título puede ser modificado en este punto sin necesidad del consentimiento de la Junta de propietarios si los estatutos de la comunidad de propietarios no hubiesen prohibido alterarlo»⁽²⁴⁾.

(22) SSTS de 23 de febrero de 2006 (ECLI: ES: TS:2006:697), de 10 de octubre de 2007 (ECLI: ES: TS:2007:7016). Cabe destacar que la doctrina de la DGRN ha sido más vacilante que la del TS a este respecto, pudiendo encontrarse Resoluciones que impiden la inscripción de un cambio de destino previsto en el título constitutivo y otras que lo admiten, siendo mayoritarias las primeras; cfr. las Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 (RJ 1986, 7887), 20 de febrero de 1989 (RJ 1989, 1694), 25 de septiembre de 1991 (RJ 1991, 6236), 4 de marzo de 1993 (RJ 1993, 2471), 23 de marzo de 1998 (RJ 1998, 1860), 9 de mayo de 2005 (RJ 2005, 5641), 18 de junio de 2010 (RJ 2010, 4875), 24 de octubre de 2011 (RJ 2012, 431), 15 de julio de 2013 (RJ 2013, 6679), 21 de octubre de 2014 (RJ 2014, 6098); todas ellas comentadas por GARCÍA GARCÍA, J. M., (2017), 1263-1287.

(23) ECLI: ES: TSJCAT:2018:5827.

(24) Se sigue a este respecto la doctrina sentada igualmente por la STS de 20 de septiembre de 2007 (ECLI: ES: TS:2007:5835—admitiendo la conversión de un sótano en garajes—): «la concepción del derecho de propiedad en nuestro Ordenamiento Jurídico, no sujeta a otras limitaciones que las expresamente previstas en las leyes y as que convencionalmente se establezcan, así como la inexistencia en el título constitutivo de una prohibición expresa del cambio de uso o destino de los locales comerciales del edificio (...) implica que las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente, de tal forma que su titular pueda acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el título constitutivo». Son numerosas, además, las sentencias de Audiencias Provinciales que siguen fielmente este criterio jurisprudencial; vid., entre otras, las recientes sentencias de la AP de Barcelona, de 1 de marzo de 2010 (Roj: SAP B 2038/2010 – ECLI: ES: APB:2010:2038); de la AP de Valencia, de 30 de marzo de 2011 (Roj: SAP V 1623/2011 – ECLI: ES: APV:2011:1623); de la AP de Barcelona, de 12 de julio de 2011 (Roj: SAP B 7704/2011 – ECLI: ES: APB:2011:7704); de la AP de Barcelona, de 21 de mayo de 2015 (Roj: SAP B 5188/2015 – ECLI: ES: APB:2015:5188); de la AP de Barcelona, de 22 de marzo de 2018 (Roj: SAP B 2250/2018 – ECLI: ES: APB:2018:2250).



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Esta corriente jurisprudencial se ve además confirmada en Cataluña en el artículo 553-10.1.c) del CCCat, en el que se ha establecido que no se precisa el consentimiento de la Junta de propietarios para la modificación del título de constitución si la motivan: «c) *Las alteraciones del destino de los elementos privativos, salvo que los estatutos lo prohíban*»⁽²⁵⁾.

3. LA PROHIBICIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS DE LAS VIVIENDAS CONTENIDAS EN LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD: EN PARTICULAR, LA PROHIBICIÓN DE VIVIENDAS TURÍSTICAS

Se indicaba en el apartado anterior, que la mera descripción en el título constitutivo del uso al que se destine la vivienda no impide otros posibles usos. Cuestión distinta es la inclusión de una prohibición expresa de un determinado uso o actividad en las viviendas o locales de la propiedad horizontal. Estas prohibiciones son perfectamente posibles y su admisibilidad no está condicionada al carácter molesto de la actividad vedada: la STS de 20 de febrero de 1997⁽²⁶⁾, afirma que «no cabe apreciar que la prohibición concerniente a actividades no permitidas en los estatutos presuponga, necesariamente, que las mismas hubieren de ser dañosas, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres». La inclusión de estas prohibiciones presenta una ventaja práctica evidente: todo acto contrario a la prohibición estatutaria legitimará el ejercicio de la acción de cesación, pues el primero de los supuestos de hecho recogidos en el artículo 7.2 de la LPH es el desarrollo de una actividad prohibida en los estatutos. Esto es, se evita la necesidad de demostrar el carácter molesto de la actividad o uso prohibido, que siempre ha de ser probada, tratándose de un concepto jurídico indeterminado que no puede determinarse de forma apriorística.

Centrándonos en las prohibiciones relacionadas con el destino turístico de las viviendas de la propiedad horizontal, hay dos cuestiones que resultan especialmente controvertidas: ¿la prohibición debe ser textual en orden a la inclusión de la referencia al uso específicamente turístico prohibido de la vivienda? Tras la entrada en vigor del apartado 12 del artículo 17 LPH, en su redacción originaria ¿cabe incluir una prohibición del uso turístico de la vivienda con un acuerdo comprensivo de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación?

(25) MURGA FERNÁNDEZ, J. P. (2019), *RCDI*, pp. 2244 y ss.

(26) ECLI: ES: TS:1997:1168.



3.1 Redacción de la prohibición en los estatutos: criterios jurisprudenciales

Comenzando con la primera cuestión, con carácter reciente se han dictado distintas sentencias por parte de la Sala Primera del TS que acogen un criterio bastante uniforme sobre el particular. Nótese que son todos casos de prohibiciones ya contenidas en los estatutos de las respectivas comunidades que pretenden hacerse valer para lograr el cese del uso turístico de las viviendas. Se trata, así, de distintos casos de disposiciones estatutarias en las que sin existir una mención literal a la prohibición del destino «turístico» de las viviendas, se acaba estimando bajo el cobijo de fórmulas más genéricas (o con identidad de razón) que seguidamente se detallarán⁽²⁷⁾.

La primera de las sentencias del TS que cabe mencionar es la de 27 de noviembre de 2023⁽²⁸⁾. Se trata de un edificio con dos portales, uno con acceso a locales comerciales y otro con entrada a pisos de uso residencial. Los estatutos de la comunidad especificaban literalmente lo siguiente: «En los departamentos independientes del edificio -viviendas- a los que se accede por el portal uno [...] no podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial. En el portal uno del edificio, no podrán, en consecuencia, instalarse placas anunciadoras de dichas actividades ni, en general, de ningún tipo, ni señal alguna que permita identificar a los propietarios o inquilinos de los componentes del inmueble». Dos viviendas se destinaron a alquiler turístico y la comunidad instó el cese de la actividad. El Juzgado de Primera Instancia desestimó las pretensiones de la comunidad y argumentó «que la doctrina jurisprudencial es constante en afirmar que, como el derecho a la propiedad privada está constitucionalmente protegido (artículo 33 CE) y que sus limitaciones deben interpretarse con carácter restringido, existe una plena libertad del propietario de un elemento privativo para decidir su uso, sin que la mera indicación de su carácter residencial en la descripción del inmueble pueda suponer una limitación en aquel sentido, salvo que exista en el título constitutivo una prohibición expresa. En definitiva, no cabe prohibir a los demandados la destinación de las viviendas a uso vacacional, pues ese uso no deja de ser residencial y, por tanto, al darles ese destino no contravienen los estatutos». La Audiencia Provincial confirmó la sentencia de Instancia con una argumentación similar. El TS, tras recordar que toda prohibición o limitación en la propiedad horizontal son posibles siempre que atiendan al

(27) Cfr. en este punto el amplio estudio de los criterios jurisprudenciales llevado a cabo por BERENGUER ALBALADEJO, M.ª C. (2021), pp. 187 y ss., y la clarificadora sistematización de posibles cláusulas estatutarias propuesta.

(28) ECLI: ES: TS:2023:5197.



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

interés general de la comunidad y que deben constar de forma expresa, estima el recurso de casación y sostiene que del tenor de los estatutos cabe deducir claramente la prohibición de destino turístico de las viviendas referidas. Señala el TS que «la actividad del alquiler de los pisos de uso turístico consiste [...] no solo en la puesta a disposición material de los inmuebles para su utilización por terceras personas, que acceden a su uso mediante el pago de un precio y, de esta forma, cubren sus transitorias necesidades de habitación, sino también la prestación de servicios adicionales a los que faremos referencia, algunos incluso dentro de los propios pisos litigiosos. Dicha actividad es prestada por una sociedad mercantil con ánimo de lucro, que actúa en el tráfico jurídico para su explotación, la cual voluntariamente se sometió al régimen jurídico del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico de Asturias». En la referida normativa autonómica se disponen un conjunto de obligaciones asumidas por los propietarios, que implican «la prestación de una serie de servicios y asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de los pisos como de uso turístico»; ello implica, «que la actividad de la empresa explotadora no se desarrolle extramuros de los inmuebles litigiosos, sino también en su interior, por lo que, si bien están destinados a residencia de los usuarios, en ellos también se lleva a cabo una actividad empresarial publicitada en el mercado turístico». En definitiva, se estima que la actividad desarrollada presenta una naturaleza empresarial y comercial, incurriendo en la prohibición estatutaria.

Esta misma doctrina sentada por la Sala Primera del TS es reiterada en la STS de 29 de noviembre de 2023⁽²⁹⁾. En este caso se plantea si el destino como apartamento turístico está comprendido en la cláusula de las normas de comunidad de un edificio establecidas por la promotora e incluida en los contratos de compraventa de las viviendas y conforme a la cual: «Sobre la utilización de las viviendas y los espacios comunes a ellas atribuidos - Queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc,...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado». El Juzgado de Primera Instancia y la Audiencia Provincial acogen las pretensiones de la comunidad de propietarios y sostienen que la actividad en cuestión está incluida en la prohibición estatutaria. Ello por cuanto el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad económica equiparable a las actividades económicas que, a título ejemplificativo, se enumeran en las normas de la comunidad, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en las que concurre un componente comercial, profesional

(29) ECLI: ES: TS:2023:5199.

o empresarial. Los propietarios que recurren en casación defienden que la prohibición de usos y la limitación del derecho de propiedad debe hacerse de forma expresa y con una interpretación restrictiva, de ahí que no quiera interpretar que la prohibición de actividades económicas comprenda toda posible actividad comercial, como pueda ser el alquiler turístico no mencionado textualmente en los estatutos. El TS establece que «a la vista de la legislación sectorial turística de la Comunidad Autónoma y las ordenanzas municipales aplicables, destaca, en primer lugar, la condición de actividad económica de la actividad de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica. El que el desempeño de esa actividad comporte una serie de requisitos y condiciones, incluidos los de funcionamiento, implica la prestación de una serie de servicios y la asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de las viviendas para uso turístico que determinan que la actividad y la prestación del servicio turístico se desarrolle en la propia vivienda. Lo señalado permite, como bien dice la Audiencia, concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad incluida en la prohibición estatutaria, pues es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. Esta interpretación es conforme con la jurisprudencia de la sala acerca de que las limitaciones tienen que ser claras, precisas y expresas porque la inclusión de la actividad turística en la prohibición estatutaria es perfectamente coherente con su letra y espíritu, que no es otra que prohibir que en las viviendas se ejercite una actividad económica con un carácter comercial, profesional o empresarial como sucede con los apartamentos turísticos».

En definitiva, las limitaciones y prohibiciones al uso de las viviendas sometidas a un régimen de propiedad horizontal adoptadas por la comunidad son posibles siempre que respondan a un interés general⁽³⁰⁾ de la comunidad, sean expresas y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad (con ello, evitamos la posible existencia de terceros de buena fe a los que no resulte oponible la

(30) Así lo destaca ÁLVAREZ OLALLA (2020), pp. 389-390: «No puede tratarse, pues, de una prohibición o restricción que responda al mero capricho o a la mera arbitrariedad, o que se inspire en principios discriminatorios, como aquéllos 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».

C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

prohibición de destino turístico de la vivienda, *ex arts. 32 y 34 de la LH*⁽³¹⁾. El carácter expreso de la prohibición no exige que deba existir una previsión literal de todas las actividades posibles para que puedan verse afectadas por la misma. Una referencia, así, a una actividad comercial o económica alcanza la actividad turística (también la alusión a la prohibición de «pensión», «hospedería» o destino exclusivo como «residencia familiar»). Así se colige de los cánones de interpretación gramatical y teleológico de las disposiciones estatutarias que parece razonable (no tendría sentido exigir la mención al alquiler turístico cuando constituye una actividad desconocida en la generalidad de los casos en que se establecieron las prohibiciones enjuiciadas por las sentencias citadas, a lo que se une una falta de uniformidad en la terminología empleada en las distintas normas para referirse a las viviendas turísticas⁽³²⁾), si bien abocado a un análisis necesariamente casuístico de las distintas prohibiciones objeto de conflicto. Se trata de una doctrina que ha sido reiterada por el TS en las SSTS de 24 de enero de 2024⁽³³⁾, 29 de enero de 2024⁽³⁴⁾ y 30 de enero de 2024⁽³⁵⁾.

(31) MOLINA ILLESCAS, S. (2024), *La Buhaira*, p. 33.

(32) CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2024), *La Buhaira*, p. 46.

(33) ECLI: ES: TS:2024:196. En este caso, los estatutos contenían la siguiente prohibición que el TS entendió aplicable a las viviendas turísticas: «Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares o inquilino o terceras personas ninguna actividad profesional, comercial o industrial o cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de «residencia familiar». Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia o cualquier otra causa».

(34) ECLI: ES: TS:2024:315. En este caso los estatutos prohibían dedicar las viviendas a «pensión»; el TS sostiene que «no se puede afirmar que dicho piso esté destinado a vivienda y no dedicado a pensión, tal y como exige el mencionado artículo estatutario, ya que, entendidas estas palabras conforme a lo que resulta del diccionario de la lengua española de la RAE, la vivienda es el lugar en el que se habita, se vive, o se mora, es decir, el lugar en el que se reside habitualmente, mientras que la pensión es el lugar en el que se reciben huéspedes mediante precio convenido. Y disfrutar de una estancia en una vivienda turística no es, propiamente, tener una vivienda, es decir, una residencia habitual en la que se vive, se habita o se mora, sino estar en una vivienda, de forma ocasional, hospedado o alojado a cambio de un precio. [...] la inclusión de la actividad turística en la prohibición estatutaria es perfectamente coherente con su letra y espíritu, ya que es claro que la contraposición entre la vivienda y la pensión como destinos de los pisos debido y prohibido, respectivamente, refleja una diferencia de fines expresa de la voluntad comunitaria de que aquellos se dediquen a la residencia habitual o permanente de personas y no al simple hospedaje o alojamiento mediante la ocasional estancia de estas a cambio de precio».

(35) ECLI: ES: TS:2024:331. En este supuesto los estatutos de la comunidad contemplaban la prohibición siguiente: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley». El TS sostiene que la referencia a una «hospedería» alcanza el destino como vivienda turística de las viviendas: «[...] Ejerce la demandada una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho».



3.2 Inclusión de la prohibición en los estatutos en aplicación del artículo 17.12 LPH: controversias interpretativas, doctrina jurisprudencial e interpretación auténtica aclaratoria

Aquellas comunidades que carezcan de prohibiciones al uso turístico en sus estatutos (o en términos más genéricos, como acaba de verse, de actividades comerciales, económicas, o semejantes que puedan alcanzar dicho uso) se ven abocadas a su inclusión. Es aquí donde entra en juego el apartado 12 del artículo 17 LPH, cuyo tenor literal, en su versión originaria, merece reproducirse en este punto: «El acuerdo por el que se limite o condicione 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, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá 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. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos». Como puede comprobarse, se aludía a la posibilidad de «limitar o condicionar» el ejercicio de la actividad turística mediante una eventual modificación del título constitutivo o los estatutos, con el voto favorable de tres quintas partes de las cuotas de participación. No se mencionaba expresamente el término «prohibición» y esto ha generado un mar de dudas⁽³⁶⁾ con posiciones contrapuestas a nivel doctrinal y por parte de las Audiencias Provinciales, así como la propia DGSJFP: en unos casos se admitía la inclusión de una prohibición con ese voto favorable de las tres quintas partes de las cuotas de participación y, en otros, se exigía unanimidad. El TS, como era previsible, sentó doctrina sobre el particular para zanjar la disparidad de criterios a través de dos sentencias de Pleno de la Sala Primera, de 3 de octubre de 2024⁽³⁷⁾. El legislador, por su parte, mediante la última reforma implementada en el texto del artículo 17.12 LPH, a modo de interpretación auténtica, ha confirmado igualmente dicha doctrina ju-

(36) FUENTES-LOJO RIUS, A. (2018), AC, p. 6/10 critica el carácter confuso de la redacción del artículo 17.12 LPH a este respecto, subrayando que la propia Abogacía Española informó al Ministerio sobre el particular: «No obstante, a la luz de este nuevo redactado tan confuso de la LPH, habrá que estar a atento a lo resuelvan los tribunales para ver si siguen la senda de la jurisprudencia catalana. La Abogacía Española informó al Ministerio de la importancia de ser más conciso en este aspecto para evitar que se generara litigiosidad en torno a esta cuestión».

(37) ECLI: ES: TS:2024:4790, ECLI: ES: TS:2024:4791. El interés casacional que presentaba esta disparidad de criterios a nivel de las Audiencias Provinciales era evidente *ex* artículo 477. 3 LEC.



risprudencial. Conviene hacer un recorrido por estas corrientes interpretativas dispares y por el criterio finalmente asentado jurisprudencial y legislativamente.

Comenzando con la posición contraria a la inclusión de la eventual prohibición en el marco del originario artículo 17.12 LPH, a nivel doctrinal puede destacarse la posición encabezada por GOMÁ LANZÓN, para quien «lo que dice la norma es que la junta de propietarios podrá limitar o condicionar esa actividad, no dice expresamente que la pueda prohibir de plano, y esa ausencia es significativa. Limitar supondría establecer restricciones (por ejemplo, que no más de un tanto por ciento de los inmuebles del edificio se dediquen a esto, que exista un horario de entrada y salida de usuarios, impedir celebrar fiestas por parte de inquilinos, no permitir que usen la piscina o el gimnasio u otras instalaciones comunes, temas de ruidos, basuras... puede ser muy variado). Y condicionarlo sería establecer requisitos previos o simultáneos para poder ejercer esa actividad, quizá uno podría ser tener un seguro que específicamente cubra los daños que pudieran derivarse a instalaciones de la comunidad, que solamente se estén utilizando simultáneamente un determinado porcentaje de las viviendas totales para este uso, etc.»⁽³⁸⁾. Esta misma inteligencia ha sido la acogida por distintas Audiencias Provinciales en tiempos recientes: señaladamente, las de Madrid, Málaga (si bien no con carácter uniforme en este caso, pues hay sentencias que admiten la prohibición de uso turístico en aplicación del artículo 17.12 LPH), Granada y Huesca.

La AP de Madrid dictó tres sentencias que reiteran la imposibilidad de prohibir en aplicación del artículo 17.12. En la SAP Madrid de 15 de junio de 2022⁽³⁹⁾ se establece que «a través del acuerdo impugnado se ha introducido una cláusula estatutaria que no persigue limitar o condicionar el uso turístico, que es lo que permite el artículo 17.12 de la LPH, sino prohibir esa actividad. Ello es así dado que la exigencia de unanimidad para

(38) GOMÁ LANZÓN, F. (2019). Seguido, entre otros, por MAGRO SERVET, V. (2019). GOMÁ añade, que «pueden ser restricciones muy variadas y en ocasiones no exentas de dudas sobre su admisibilidad. Hay que tener en cuenta que, aunque el nuevo párrafo 12 del artículo 17 de la LPH establezca simplemente un régimen de mayorías para adoptar el acuerdo, éste deberá ser proporcional a las necesidades de la comunidad y tener una causa clara. Y ello porque en caso contrario podría entenderse que perjudica innecesariamente a los propietarios que no han votado a favor, y ser anulado por haberse adoptado con abuso de derecho (artículo 18.1.c LPH). Por ejemplo, si el problema es que hay un uso inadecuado del portal que perjudica a los vecinos, no se antoja justo prohibir el uso también a propietarios de viviendas que tengan acceso directo desde la calle. [...] Por todo ello parece muy conveniente que los acuerdos de comunidad que se refieran a la actividad de alquiler turístico, para restringirlos, estén especialmente explicados y casualizados. Indicando el problema que se ha detectado, y las soluciones, y cuidando de que con las restricciones impuestas no se llegue a una práctica imposibilidad de alquilar, porque eso implica excederse de lo permitido por la ley. Y lo mismo respecto del establecimiento de cuotas especiales para las viviendas que realicen esta actividad. [...]».

(39) ECLI: ES: APM:2022:9236.



consentirlos alojamientos de uso turístico en la finca se traduce en un auténtico voto a la facultad de los propietarios de arrendar su vivienda para ese uso, y ello mediante la imposición de un quórum diferente al establecido en la ley. Lo que el citado precepto permite es que, mediante una mayoría cualificada, se establezcan limitaciones o condiciones a dicha actividad, pero en el caso que nos ocupa mediante esa mayoría lo que se acuerda, en realidad, es una modificación estatutaria que hubiera requerido de unanimidad (art. 17.6 LPH), al tratarse de un supuesto de prohibición que carece de encaje en el artículo 17.12 LPH. No es cierto, como afirma la juzgadora de instancia, que la comunidad de propietarios pueda prohibir el ejercicio de la actividad turística, sino que lo único que se le reconoce en dicho precepto es la posibilidad de limitarlo o condicionarlo. Prohibición que, además, implica una restricción de las facultades dominicales, lo que enlaza con el motivo de impugnación que denuncia la infracción del artículo 33 CE. En efecto, el derecho a la propiedad privada, consagrado en dicha norma, es concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. [...] A lo que se añade que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad». Esta misma postura se acoge en las Sentencias de 6 de julio de 2022⁽⁴⁰⁾ y 29 de septiembre de 2023⁽⁴¹⁾; y también, como se ha anticipado, en las Sentencias de las AAPP de Málaga 8 de abril de 2022⁽⁴²⁾, de Granada de 24 de mayo de 2024⁽⁴³⁾ y de Huesca de 22 de abril de 2024⁽⁴⁴⁾.

Otro sector doctrinal, liderado por CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA y al que nos adscribimos, estimaba que sí cabía la prohibición, atendiendo a una

(40) ECLI: ES: APM:2022:10835.

(41) ECLI: ES: APM:2023:15448.

(42) ECLI: ES: APMA:2022:946.

(43) ECLI: ES: APGR:2024:959. La Audiencia incluye en su argumentación un interesante ejemplo que aclara su posición (propuesto por la parte recurrente): «Aquí se trata de que una Comunidad de Propietarios prohíbe una actividad en su ámbito, pero el precepto de cobertura dice «límite o condicione» el ejercicio de esa actividad. De ahí que el ejemplo al que alude la parte de la prohibición de circular a velocidad superior a una determinada no sirva, puesto que no es que prohíba circular (aquí sería el uso de la vivienda o ejercicio de una concreta actividad en ella), sino que se prohíbe hacerlo a más de esa velocidad, con lo que si cabe circular por la vía afectada (aquí el ejercicio de actividad) pero con esa limitación. Otra cosa es que se pongan límites o condiciones al ejercicio de esa actividad en las viviendas integradas en esa propiedad horizontal. Surge la duda de qué contenido podría tener ese acuerdo que ponga límite o condiciones al ejercicio de esa actividad de arrendamientos turísticos. Aquí, podría entrar la de limitar el número de usuarios, permitir o no mascotas, establecer días u horas de ingreso o salida, obligación de aseguramiento específico por daños, presencia del propietario o arrendador a la entrada para comunicar específicamente al usuario las reglas de uso de elementos comunes, etc.».

(44) ECLI: ES: APHU:2024:123.



interpretación gramatical y teleológica del precepto: desde un punto de vista gramatical la posibilidad de prohibir el uso turístico de un piso es una clara limitación (la mayor limitación posible, ciertamente). Nótese que el canon de interpretación gramatical consagrado en el artículo 3.1 CC debe atender en primer término al significado técnico-jurídico de los términos empleados por la norma. En este sentido, bajo la noción de «limitación» al derecho de propiedad (en contraste con los límites que delimitan el contenido esencial del derecho) se recogen técnicamente las mayores restricciones posibles a su contenido, donde llega a tener cabida hasta la propia prohibición de disponer (*ex arts. 26 y 27 LH*; ello supone una ablación, aunque sea temporal, de la facultad de disposición integrante del derecho de propiedad). Desde esta óptica, pues, el término «limitación» ampara indudablemente la prohibición de un determinado uso o destino de la propiedad. Del mismo modo, la mejor doctrina afirma unánimemente que el criterio gramatical no puede ser el único que emplee el intérprete: debe conjugarse con los criterios sistemático y teleológico⁽⁴⁵⁾, siendo este último especialmente relevante en la controversia que nos ocupa (y ante posibles discrepancias entre el criterio gramatical y teleológico, ha de preverse este último)⁽⁴⁶⁾. En efecto, atendiendo a la finalidad perseguida por el Real Decreto que implanta el nuevo precepto (el fomento del mercado del alquiler, en el que se consideran los alquileres turísticos como un claro obstáculo para ello), ¿cómo no va a ser conforme a tal espíritu la posibilidad de prohibir tal fenómeno? Sería, incluso, la opción más conforme a tal propósito de la norma⁽⁴⁷⁾. Finalmente, como argumento *a fortiori* puede destacarse que el CCCat emplea en su artículo 553-2.e) el término «limitación» y no «prohibición» al referirse a las cláusulas estatutarias que

(45) Así lo afirmaba el ilustre Don Federico DE CASTRO Y BRAVO (2008), pp. 521-522: «En ningún caso basta la interpretación gramatical. Esta afirmación hay que hacerla contra la tendencia introducida por los humanistas, con sus métodos filológicos, en contra del *mos vetum* y de su preferencia por la *ratio legis*; toda regla jurídica, aun la de apariencia más clara gramaticalmente, requiere una interpretación jurídica conforme a su fin. No es cierto que en el sentido gramatical indudable de las palabras encuentra la actividad interpretadora un límite infranqueable, ni que pueda encontrarse detenida por erratas de imprenta, errores de expresión o defectos de redacción. [...] La letra de la ley es un medio para conocer el mandato y nunca causa o pretexto para que no se cumpla el verdadero sentido de la ley». En sentido análogo se pronuncia PÉREZ ÁLVAREZ, M. A. (2022), p. 127: «Es cierto que la interpretación gramatical constituye el primer elemento de interpretación. Sin embargo, el gramatical, no debe ser el único canon a emplear al objeto de desvelar el significado de las normas. Ello por cuanto que la interpretación que resulta de la literalidad se debe contrastar con la que se deriva del empleo de los demás cánones. Sobre todo [...], con las consecuencias derivadas del empleo del canon sistemático y de la consideración del espíritu y finalidad de la norma aplicable».

(46) PÉREZ ÁLVAREZ, M. A. (2022), p. 128: «En ciertos casos puede suceder que existan divergencias en orden a la interpretación que resulta de emplear el canon gramatical y la que se deriva del recurso de la consideración del espíritu y finalidad de la norma. En tales supuestos, la interpretación derivada del canon gramatical cobra carácter subsidiario».

(47) CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2019), *RDP*, pp. 14 y 15.



deben considerarse válidas y la jurisprudencia del TSJ de Cataluña y de la AP de Barcelona admiten de forma unánime la posibilidad de que las prohibiciones se incluyan en los estatutos de la comunidad⁽⁴⁸⁾.

Esta última posición favorable a la posibilidad de establecer una verdadera prohibición del destino turístico de las viviendas en los estatutos ha sido la sostenida igualmente por la DGSJFP. Así lo apuntó por primera vez, aunque sin tratarse de la cuestión principal recurrida en el caso, la Resolución de la DGSJFP de 16 de junio de 2020⁽⁴⁹⁾, mostrándose opuesta a la interpretación contraria a la prohibición defendida por algunos Registradores: «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 Ley sobre propiedad horizontal, como alega el recurrente, el propio texto de la norma, literalmente entendido, cuando alude a que ‘se limite’, es decir, ‘poner límites a algo’, en modo alguno impide la prohibición de una actividad. Es más, cuando expresa «límite o condicione», la disyuntiva indica claramente que se refiere a supuestos distintos y alternativos, admitiéndolos de mayor a menor en cuanto a las facultades limitativas que se reconocen a la comunidad de propietarios». Esta misma argumentación es reiterada por la DGSJFP a través de resoluciones posteriores que sí abordaron la problemática como cuestión principal: las de 5 de noviembre de 2020⁽⁵⁰⁾, 15⁽⁵¹⁾ y 22 de enero de 2021⁽⁵²⁾. Se acoge, así, la doble fundamentación, gramatical y teleológica, que entendemos más razonable⁽⁵³⁾.

Por su parte, en la jurisprudencia menor también puede constatarse, como se ha advertido, sentencias de AAPP que han admitido la prohibición del destino turístico bajo el cobijo del artículo 17.12 LPH. Así, pueden destacarse las Sentencias de las AAPP de Cantabria (23⁽⁵⁴⁾ y 28 de noviembre de 2022⁽⁵⁵⁾), Guipuzkoa (30 de septiembre⁽⁵⁶⁾ y 20 de mayo de 2022⁽⁵⁷⁾), Pontevedra (28 de abril de 2022⁽⁵⁸⁾) y Alicante (26 de febrero de 2024⁽⁵⁹⁾). De entre todas ellas, cabe subrayar lo establecido en la SAP de

(48) *Vid.*, por todas, la reciente STSJ de Cataluña de 13 de septiembre de 2018 (ECLI: ES: TSJCAT:2018:5827). Así lo destaca igualmente FUENTES-LOJO RIUS, A. (2018), *AC*, p. 6/10.

(49) *BOE* núm. 209, de 3 de agosto de 2020.

(50) *BOE* núm. 309, de 25 de noviembre de 2020.

(51) *BOE* núm. 24, de 28 de enero de 2021.

(52) *BOE* núm. 37, de 12 de febrero de 2021.

(53) Para una explicación detallada de las distintas posiciones doctrinales acogidas en esta materia, *vid.* CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2022), pp. 114 y ss.

(54) ECLI: ES: APS:2022:1728.

(55) ECLI: ES: APS:2022:1679.

(56) ECLI: ES: APSS:2021:1573.

(57) ECLI: ES: APSS:2022:588.

(58) ECLI: ES: APPO:2022:1127.

(59) ECLI: ES: APA:2024:358.



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Pontevedra, en la que se incide en sinsentido que supone exigir unanimidad para incluir una prohibición atendiendo a la finalidad perseguida por el artículo 17. 12 LPH: «[...] Para aprobar la limitación del alquiler turístico por una comunidad de propietarios bastará el voto de las tres quintas partes del total de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. La pretensión de la demandante de que el acuerdo de prohibición de alquiler turístico necesitaba unanimidad, lo era antes de la entrada en vigor del apartado 12 del artículo 17 LPH (6 de marzo 2019) introducido por ley 7/2019 de 1 de marzo, pues con la reforma operada por esta ley se trata de permitir adoptar un acuerdo que excluya un uso concreto, el de cesión para uso turístico, no por unanimidad, lo que ya hubiera sido posible en el ámbito de la propiedad horizontal antes de la ley 7/2019, sino por una mayoría cualificada, de no ser así, seguiría siendo necesario contar con el consentimiento del propietario potencialmente afectado para adoptar este acuerdo, lo que, desde luego, no responde al sentido de la reforma». La SAP de Guipuzkoa de 20 de mayo de 2022 apoya, por su parte, su fundamentación en el criterio de interpretación gramatical del artículo 17.12 LPH: «Consideramos que comprender dentro del objeto de los acuerdos que precisan el voto favorable de tres quintos del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, aquellos que prohíben la actividad de uso de piso turístico en los pisos del edificio de la comunidad no supone realizar una interpretación extensiva del artículo 17.12 LPH, sino una interpretación acomodada a su tenor literal. Es cierto que el citado precepto no utiliza la expresión 'prohibir', sino 'limitar', pero entre las diversas acepciones de dicho verbo, la primera es 'poner límites a algo'; y prohibir el desarrollo de una concreta actividad en las viviendas privativas del inmueble constituye un límite a su uso, no una prohibición absoluta del mismo. Por ello, no podemos compartir la conclusión que establece la sentencia de instancia en el sentido de que el acuerdo impugnado debió haberse adoptado por unanimidad, habiéndose alcanzado en el caso de autos las mayorías legalmente exigibles».

El Tribunal Supremo, a la vista del interés casacional que presentaba la materia dada la disparidad de criterios observada entre Audiencias, ha sentado doctrina mediante dos importantes sentencias de Pleno de 3 de octubre de 2024⁽⁶⁰⁾. En la primera de ellas una comunidad de propietarios, que acordó la prohibición de destino turístico de las viviendas por mayoría de tres quintos, recurre en casación una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid en la que se estima el recurso de apelación interpuesto por una entidad mercantil propietaria de uno de los pisos decretando así

(60) ECLI: ES: TS:2024:4790, ECLI: ES: TS:2024:4791.

su nulidad. La segunda de las sentencias de Pleno tiene por objeto el recurso de casación frente a una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Málaga, donde tres sociedades mercantiles propietarias de cinco apartamentos impugnan un acuerdo de prohibición del uso turístico de las viviendas adoptado por la comunidad amparándose en el artículo 17.12 LPH. Las recurrentes estiman que la Audiencia realiza una interpretación extensiva del artículo 17.12 de la LPH, cuando las limitaciones a las facultades dominicales del propietario deben interpretarse restrictivamente, y además debe prevalecer la interpretación literal, sin que el término limitar sea sinónimo de prohibir. Limitar es «poner límites a algo», mientras que prohibir es «vedar o impedir el uso o la ejecución de algo». Por todo ello, se estima que los acuerdos de las comunidades de propietarios que prohibían esa actividad son nulos, al exceder de los términos permitidos por la ley, que únicamente autoriza limitar o condicionar el alquiler turístico.

El Alto Tribunal reitera, en primer término, su jurisprudencia sobre la admisibilidad del establecimiento, dentro del régimen de propiedad horizontal, de restringir o prohibir ciertas facultades de goce de los propietarios sobre sus pisos o locales, con el fin de armonizar los intereses particulares con los comunes. Tales restricciones son válidas si se acuerdan conforme a Derecho, respetando los límites del artículo 1255 del CC, y sin que los derechos constitucionales a la propiedad privada (artículo 33) y a la libertad de empresa (artículo 38) supongan un impedimento. En este contexto, se afirma que «impedir el uso para alquiler turístico constituye una prohibición, que es legítima, y que, por lo tanto, no cabe negar, dado que no altera el contenido esencial del derecho de propiedad. O, dicho de otra forma, las facultades de los propietarios, para definir el destino de sus pisos o locales, no son omnímodas, sino susceptibles de ser sometidas a límites tanto legales como convencionales. Ello es así, dado que la titularidad dominical de los comuneros no abarca una relación de pertenencia absoluta con facultades inquebrantables de gozar y disponer, puesto que caben legítimas restricciones al *agere licere* (al actuar permitido) que les corresponde y, específicamente, en el régimen de la propiedad horizontal».

Sentado lo anterior, se apela a la prevalencia que debe conferirse al criterio de interpretación teleológico, que en este caso conduce a una invocación del Preámbulo del RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, confirmando así la admisibilidad de la posible prohibición de uso turístico ex artículo 17.12 LPH: «[e]l espíritu y finalidad de la norma no es contrario, sino que propicia precisamente la interpretación de que la limitación de la actividad del alquiler turístico comprenda su prohibición. La voluntad del legislador proclive a favor del arrendamiento residencial frente al alquiler turístico, que se pretende restringir con la finalidad de incrementar el parque de viviendas para



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

arrendamiento, con la natural repercusión sobre los precios y correlativa reducción del esfuerzo de las economías familiares. Condicionar o restringir el ejercicio de aquella actividad no soluciona, al menos, en la misma medida, la problemática de las dificultades de acceso a la vivienda, que se pretenden corregir por medio de tal disposición normativa».

A esta misma conclusión se llega en aplicación del canon de interpretación gramatical: «Desde un punto de vista semántico, la expresión legal «límite o condicione» establece dos supuestos distintos y alternativos, uno de menor intensidad (el condicionamiento) y otro de mayor alcance (la limitación), y dentro de esta última nada impide que la limitación pueda llegar a la prohibición de la actividad. Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, «limitar» no solo significa «poner límites a algo», sino también, «fijar la extensión que pueden tener la autoridad o los derechos y facultades de alguien». Es decir, la posibilidad de limitación conferida legalmente a las comunidades de propietarios de limitar la actividad de pisos turísticos en el inmueble puede suponer también su completa prohibición, que sería el máximo del límite. Interpretación gramatical que queda reforzada por el significado de «límite» en el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico: «Delimitación de un territorio, de un derecho o del ámbito de las competencias administrativas o jurisdiccionales». Lo que ha hecho el legislador es permitir que las comunidades puedan delimitar el ejercicio de la actividad de pisos turísticos, lo que, en su caso, incluye la posibilidad de su prohibición».

En definitiva, «no tiene sentido que cuando el legislador emplea ambos términos lo haga de forma redundante, y no para ampliar los contornos de las posibilidades que ofrece el artículo 17.12 de LPH. Este precepto constituye precisamente una excepción al régimen de la unanimidad para conseguir que el acuerdo comunitario de voto al alquiler turístico sea posible en derecho. Si no, bastaría con la oposición de quien quiera destinar el inmueble a tal actividad para que el uso turístico deba tolerarse, generándose entonces la problemática derivada de la imposición de condiciones que lo hiciesen inviable en la práctica con la rica problemática judicial e incremento de la litigiosidad que generaría. Se sostiene que no puede admitirse «que las únicas posibilidades que el artículo 17.12 de la LPH oferta a los propietarios con respecto a las molestias y perjuicios derivados del alquiler turístico sean las del artículo 7.2 de la LPH; es decir, una vez producidos, reaccionar frente a ellos a través de lo dispuesto en este precepto, cuando las propias normas estatutarias posibilitan vedar de antemano determinadas actividades que permitan delimitar los copropietarios la finalidad fundamentalmente residencial de sus inmuebles, sin que la vida vecinal se vea alterada por actividades económicas que la experiencia demuestra introducen un elemento perturbador en la convivencia comunitaria».



Nótese que con esta doctrina jurisprudencial nada se está alterando, de ahí que no quepa plantear el carácter retroactivo o irretroactivo de la misma: desde la entrada en vigor del artículo 17.12 LPH los acuerdos prohibitivos adoptados por la mayoría de tres quintos son perfectamente válidos⁽⁶¹⁾.

Con posterioridad a estos importantes pronunciamientos del TS, el legislador ha tenido a bien modificar el problemático tenor del artículo 17.12 LPH, a modo de interpretación auténtica aclaratoria, consolidando la antedicha doctrina jurisprudencial⁽⁶²⁾. Podría haberse decantado por acoger una solución diversa, pero en la medida en que la mantiene, la nueva redacción del precepto no puede tildarse como novedosa: se aclara lo que desde la redacción originaria de la norma ya se establecía. Este matiz presenta enorme relevancia en el plano del carácter irretroactivo que proclama la propia norma: no puede sostenerse que la prohibición adoptada por mayoría de tres quintos solo sea posible desde la entrada en vigor del precepto reformado, sino realmente desde el mismo momento en que comenzó a surtir efectos su redacción originaria⁽⁶³⁾.

(61) Desde el 19 de diciembre de 2018 hasta el 22 de enero de 2019, en la efímera vigencia de la redacción originaria del artículo 17.12 LPH con ocasión de la derogación del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler; y seguidamente desde el 6 de marzo de 2019, con la publicación del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

(62) Esta misma conclusión es la que se realiza en la STTSJ de Madrid de 22 de febrero de 2024 (ECLI: ES: TSJM:2024:1908), donde se resuelve el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Madrid ante la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso núm. 32 de Madrid, que había estimado de una entidad mercantil contra la resolución administrativa que ordenó el cese y clausura de la actividad de una vivienda de uso turístico que contaba con la declaración responsable exigida por la normativa turística autonómica. El Juzgado entendió que no era preceptiva la obtención de licencia municipal porque no debía aplicarse con carácter retroactivo el Plan Especial de Hospedaje de 2019. El TSJ Madrid, confirma que el uso de VUT es terciario (hospedaje) y, conforme al PGOUM 97 (Artículo 7.6), de conformidad además con el acuerdo interpretativo de la Comisión de Seguimiento del PGOU de Madrid que aclaró que las VUT sí constituyen sector terciario, de forma que requiere una licencia municipal previa que habilite dicho uso (licencia de cambio de uso de residencial a terciario y/o licencia de actividad), siendo insuficiente la DR autonómica. El TSJ Madrid insiste en que el Acuerdo de la Comisión de Seguimiento del PGOUM de 23/01/2018 no innovó el ordenamiento, sino que interpretó y clarificó la normativa urbanística ya vigente (PGOUM 97), que ya distinguía entre uso residencial y terciario-hospedaje. Por tanto, no hay aplicación retroactiva de una disposición restrictiva. La exigencia de licencia deriva de normas preexistentes.

(63) Así lo subraya con gran claridad CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2025), *RDP*, p. 104: «Y así también, precisamente, debemos entender que ahora el artículo 17.12 LPH incluya expresamente la posibilidad de prohibir por acuerdo comunitario los pisos turísticos, no como novedad legislativa (ni mucho menos como una vuelta de tuerca en la cuestión), sino a modo de interpretación auténtica de lo que ya antes debía entenderse dentro de la posibilidad de limitar por acuerdo vecinal los pisos turísticos. El legislador, pues, no ha venido a innovar, ni a modificar, para extender el alcance de los posibles acuerdos comunitarios limitativos o condicionantes de los pisos turísticos, sino a aclarar lo que ya debía así entenderse, o interpretarse desde su letra y espíritu con aquel resultado declarativo, ratificando con ello la interpretación ya oficial –y meramente declarativa, insisto, del precepto– hecha por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo».



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Con esta premisa, el verdadero alcance que presenta dicho carácter irretroactivo proclamado en la parte final del artículo 17.12 LPH no puede entenderse por completo si no se pone en conexión con el nuevo artículo 7.3 LPH (introducido por la misma Ley Orgánica 1/2025), reforzado extraordinariamente con el igualmente novedoso número de registro único de la vivienda. Afrontaremos el estudio de estas cuestiones en el apartado siguiente.

4. LA VERDADERA NOVEDAD: EL ARTÍCULO 7.3 LPH Y EL PAPEL DESEMPEÑADO POR EL NÚMERO DE REGISTRO ÚNICO

Como viene advirtiéndose, la verdadera novedad introducida por la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2025 viene constituida por el apartado tercero del artículo 7 LPH cuyo tenor reproducimos a continuación: «El propietario de cada vivienda que quiera realizar 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, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior».

Como puede apreciarse, se supedita el destino turístico de la vivienda a la autorización por parte de la comunidad de propietarios; en particular, con un acuerdo comprensivo de la misma mayoría exigida para la prohibición de uso turístico de conformidad con el artículo 17.12 LPH: 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. De este modo, el punto de partida en lo sucesivo pasa a ser la prohibición general del destino turístico de la vivienda, que solo puede exceptuarse mediante acuerdo expreso de la comunidad en los términos expresados. De ahí que los acuerdos prohibitivos, a partir de la entrada en vigor del nuevo artículo 7.3 LPH, pasen a ser superfluos desde el punto de vista de sus consecuencias prácticas: partiendo de la prohibición legal que subyace a la exigencia de autorización por la comunidad, cualquier vivienda que inicie una actividad turística sin recabarla será «ilícita», dando cabida al posible



ejercicio automático de la acción de cesación (tal y como por lo demás aclara el propio apartado tercero del artículo 7 en su parte final, donde existe una remisión expresa al artículo 7.2 LPH en la que se regula precisamente la acción de cesación) ⁽⁶⁴⁾.

Esta nueva realidad ha comenzado a surtir efectos desde el 3 de abril del presente año 2025, toda vez que el novedoso artículo 7.3 LPH no puede aplicarse con carácter retroactivo en virtud de lo dispuesto por la Disposición adicional segunda de la LPH: «Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma».

Antes de hacer un ejercicio de recapitulación de las implicaciones que presenta la aplicación conjunta del artículo 17.12 y el artículo 7.3 LPH y de su alcance irretroactivo en términos prácticos, conviene hacer una breve referencia a la última novedad planteada en esta materia: a saber, el número de registro único de las viviendas turísticas introducido por el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración ⁽⁶⁵⁾.

El citado Real Decreto 1312/2024 pretende adaptar el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, regulando el procedimiento de registro único de arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrenda-

(64) CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2025), *RDP*, p. 119, sostiene acerca de los posibles acuerdos prohibitivos a partir de la entrada en vigor de la exigencia de autorización por parte de la comunidad que «En ese aspecto estrictamente jurídico, en principio, no parece haber obstáculo para admitir, aunque *ad abundantiam*, aquella prohibición estatutaria, expresa y clara en cuanto sea posible, pero sin olvidar que tal cláusula estatutaria se muestra *secundum legem*, como subrayado de la ilicitud por abusiva, molesta y dañosa, que ya implícita, aunque genéricamente, contenía ya la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 7.2, y ahora más expresa y particularmente, tras su reforma en 2025, en el ap. 3 de ese mismo artículo 7 LPH. Se trataría, a lo más, de una interpretación o concreción consensuada, voluntaria, de lo que ya en general presume la propia norma, evitando así cualquier nimia duda que pudiera plantearse. De modo que nada impediría una interpretación amplia por su resultado de tal cláusula estatutaria prohibitiva, en tanto esa sea la voluntad de la comunidad, sin que al respecto haya apriorismos que obliguen a su necesaria interpretación restrictiva».

(65) A la fecha de redacción de este trabajo se desconoce la suerte que correrá el Real Decreto 1312/2024, toda vez que ha sido objeto un recurso contencioso administrativo por parte Gobierno de Andalucía por invasión competencial. Cfr. la noticia sobre el recurso interpuesto: <https://efe.com/andalucia/2025-05-22/andalucia-recurre-el-registro-unico-de-alquiler-turistico-por-invadir-sus-competencias/> (fecha de consulta: 22 de mayo de 2025).



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

mientos. El Reglamento europeo establece una serie de obligaciones y regulaciones en materia de información que se aplican a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración cuando los Estados miembros hayan establecido procedimientos de registro para las unidades situadas en su territorio. Además, dispone que cuando existan ese tipo de procedimientos de registro, se deberá crear una Ventanilla Única Digital que funcione en el conjunto del Estado miembro. En este contexto y en lo que aquí interesa, a partir del 1 de julio de 2025 toda vivienda turística que pretenda comercializarse en una plataforma en línea de alquiler de corta duración (ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no), deberá obtener previamente el número de registro único en el Registro de la Propiedad. Es una exigencia imperativa para poder ofrecer el servicio de alquiler turístico a través de las plataformas en línea⁽⁶⁶⁾. Para la obtención de dicho número de registro único deberá acreditarse que la vivienda se ajusta al conjunto de exigencias civiles y administrativas para su comercialización⁽⁶⁷⁾. Esto es, si existe una prohibición de destino turístico incorporada en los estatutos e inscrita en el Registro de la Propiedad que resulte oponible, no se expedirá el número de registro; y tampoco se hará si no se acredita la preceptiva autorización de la comunidad en los supuestos exigibles.

(66) Cfr. el artículo 2, apartado c) del Real Decreto 1312/2024, donde se ofrece una definición del «anfitrión o persona arrendadora»: «una persona física o jurídica que presta, o tiene la intención de prestar, un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración a cambio de una remuneración a través de una plataforma en línea de alquiler de corta duración ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no»; apartado f), en el que se da una definición del «procedimiento de Registro Único de Arrendamientos»: «es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo»; y el apartado i), donde se ofrece una definición del «número de registro»: «el identificador único de una unidad expedido por el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles competente que permite la identificación de una unidad». También el artículo 5. a) del Real Decreto 1312/2024, sobre obligaciones de las personas arrendadoras: «Obtener previamente el número de registro definido en el artículo 2.i) en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles a los efectos de poder ofrecer sus servicios a través de las plataformas en línea. Este número será otorgado de manera automática e inmediata conforme al artículo 9». Así como el artículo 6 del Real Decreto 1312/2024, donde se impone a las plataformas en línea de alquiler un conjunto de obligaciones tendentes a garantizar que los anfitriones que comercialicen sus viviendas dispongan necesariamente del número de registro único.

(67) MATAS BENDITO, M. (2025), p. 18, destaca que «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. En definitiva, es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».



Existe un aspecto un tanto confuso acerca de la entrada en vigor de este novedoso procedimiento de registro único de arrendamientos. En la Disposición final cuarta del Real Decreto 1312/2024 se indica que «El presente Real Decreto entrará en vigor el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma [...]. Esta peculiar distinción entre la «entrada en vigor» y el «despliegue de sus efectos», entendemos que debe interpretarse de la forma siguiente: desde el 2 de enero de 2025 puede obtenerse el número de registro único con carácter voluntario y sólo será realmente exigible de forma imperativa a partir del 1 de julio de 2025. Si se conecta este aspecto con la entrada en vigor del artículo 7.3 LPH, puede decirse que desde el 2 de enero hasta el 2 de abril de 2025 las viviendas turísticas han podido obtener el registro único de arrendamientos sin necesidad de aportar la autorización expresa por parte de la comunidad. Hay autorizadas voces doctrinales que discrepan de este parecer, al considerar que con ello se estaría posibilitando lo que podría calificarse como verdadero «fraude de ley» a través de una norma reglamentaria, al margen de que nos encontremos en el período de *vacatio legis* de la norma defraudada (además, se apunta, de rango superior)⁽⁶⁸⁾.

(68) CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2025), *RDP*, pp. 110 y 111: «A la postre, parece que ambas disposiciones finales aunadas (la 38.^a de la LO 1/2025 y la 4.^a del RD 1312/2024), con la complicidad de aquella nueva disposición adicional 2.^a de la LPH (al declarar irretroactiva la nueva reforma de la LPH), pudieran dejar un margen para el fraude de ley, incluso ante la mirada –atónita– de los propios registradores de la propiedad, al permitir aquellas disposiciones finales y adicional que desde el 2 de enero (fecha de entrada en vigor del RD 1312/2024), y durante 3 meses, hasta el 3 de abril en que entran en vigor los nuevos artículos 7.3 y 17.12 LPH, cualquier interesado en destinar comercialmente su piso a alojamiento turístico, aunque aún no lo esté comercializando ni lo haya arrendado antes 27, así lo haga ante el Registro de la Propiedad sin la previa autorización de la comunidad de propietarios, bastándole con una licencia administrativa para el alquiler turístico que haya obtenido entre el 2 de enero y el 3 de abril; y todo ello aunque la concesión del número de registro obtenido y anotado, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad no tenga efectos hasta el 1 de julio de 2025; lo cual, si cabe, hace aún más obscura aquella posible actuación fraudulenta, al saberse que tales números de registro ya concedidos por el Registro se harán efectivos en una fecha, el 1 de julio, en que el artículo 7.3 LPH tendrá plena vigencia, desde varios meses antes, cuando exige siempre la autorización expresa previa de la comunidad de vecinos para que cualquiera pueda por primera vez destinar su piso al alquiler turístico. [L]a Ley vigente pero en *vacatio legis*, que puede ser objeto de fraude, sería la LPH en su reforma hecha por la LO 1/2025, y la disposición administrativa –involuntariamente– permisiva del fraude, sería una norma reglamentaria: el RD 1312/2024. De modo que de haber contradicción o antinomía, como la apuntada, por exigencias –incluso constitucionales– de jerarquía normativa debe prevalecer la norma con rango legal sobre la reglamentaria (cfr., arts. 9.3 CE y 1.1 CC). El autor invoca para su posición la autorizada posición de Don Federico de Castro (p. 110): «Como siempre, puede que las enseñanzas del maestro don Federico de Castro nos guíen en tal cuestión, cuando en su Derecho Civil de España (reed., 1984, p. 628), refiriéndose a la vigencia de las normas, decía: «la ley, durante el transcurso de la *vacatio*, sufre el aplazamiento de su eficacia, pero desde su promulgación es ya ley; por ello, no se podrán dictar disposiciones administrativas que difi-



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Es hora de recapitular tratando de poner cierto orden a este galimatías propiciado por el legislador planteando los principales escenarios posibles.

a) La primera hipótesis comprendería los casos en que la comunidad incluyera en sus estatutos una prohibición una *prohibición de destino turístico de la vivienda* (o de una actividad comercial, siguiendo la interpretación realizada por el TS a este respecto comprensiva de dicha actividad turística).

– La prohibición será válida en todo caso, lógicamente y al margen de la fecha del acuerdo, si se ha adoptado de forma unánime por la comunidad (artículo 17. 6 LPH).

– La prohibición será igualmente válida, si se acuerda 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 (artículo 17.12 LPH), desde el 19 de diciembre de 2018 hasta el 22 de enero de 2019 (conforme a la efímera vigencia de la redacción originaria del artículo 17.12 LPH con ocasión de la derogación del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler); o a partir del 6 de marzo de 2019. Así debe interpretarse de conformidad con la doctrina jurisprudencial dictada por el TS y confirmada a modo de interpretación auténtica aclaratoria por el legislador en la redacción vigente dada al artículo 17.12 LPH.

– La prohibición adoptada no puede tener alcance retroactivo, lo cual debe ir referido lógicamente a la actividad de alquiler turístico en sí misma considerada, y no a un concreto alquiler turístico que esté en vigor a la fecha de adopción del acuerdo. Esto es, no puede sostenerse que la prohibición sea inaplicable a los alquileres turísticos en curso, pero sí a los sucesivos, pues tal conclusión vaciaría de contenido el carácter irretroactivo acogido imperativamente por la norma: los alquileres turísticos son para períodos muy breves, de ahí lo absurdo de esta interpretación⁽⁶⁹⁾. Así las cosas, todo propietario que haya iniciado la actividad de alquiler turístico con carácter previo a la prohibición, no se verá afectado por la misma.

– Al tratarse de una prohibición dirigida con carácter uniforme y por igual a todos los pisos integrantes del edificio sometido a propiedad horizontal, es irrelevante que el propietario eventualmente afectado hubiera estado ausente de la Junta en que se adopte el acuerdo o se haya opuesto expresamente al acuerdo. Lo relevante, pues, de cara a la irretroactividad

culten su puesta en práctica, y los actos realizados en aquel plazo por los particulares, para preparar su defraudación, podrán ser tachados de fraudulentos»».

(69) Así lo defiende igualmente GONZÁLEZ CARRASCO, M.ª C. (2020), p. 820.



del acuerdo prohibitivo es estar desempeñando la actividad de alojamiento turístico con carácter previo al mismo. Prueba de ello es que el propio artículo 17.12 de la LPH no hace mención alguna a la necesidad de que en la mayoría de tres quintos deba contarse con la presencia o voto favorable de determinados propietarios. En Cataluña la problemática se suscitó en relación con la redacción originaria del artículo 553-25.4 del CCCat, en el que se decía lo siguiente: *«Los acuerdos que disminuyan las facultades de uso y goce de cualquier propietario o propietaria requieren que este los consienta expresamente»*; de forma que se discutía acerca de la necesidad o no de contar con el consentimiento del propietario afectado por la prohibición de uso turístico de los pisos. La jurisprudencia menor y el TSJ consideraban que el consentimiento expreso sólo resultaba necesario en los casos en que las restricciones o prohibiciones de uso sólo se refirieran a un piso en particular, pero no para los supuestos en que se dictaran con carácter general para todos de modo igualitario. El criterio jurisprudencial se tradujo en una reforma del precepto en cuestión, dadas las dudas interpretativas que suscitaba, de modo que en la actualidad se precisa que sólo será necesario el consentimiento expreso del propietario afectado cuando se adopte un acuerdo que *«prive a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes»*. En este sentido, afirma la SAP de Barcelona de 5 de julio de 2017⁽⁷⁰⁾ (referida a la redacción originaria del controvertido artículo 553-25.4 CCCat): *«(...) no es aplicable en estos casos, salvo que la modificación estatutaria se refiera específicamente al uso de un piso o local concreto y no a la generalidad de los departamentos de la comunidad, la previsión del artículo 553.25.4 del Código Civil de Cataluña conforme al cual los acuerdos que disminuyan las facultades de uso y goce de cualquier propietario o propietaria requieren que este los consienta expresamente, toda vez que interpretarlo de ese modo dejaría vacía de contenido la posibilidad de modificar los Estatutos con el régimen de los cuatro quintos»*. A la misma conclusión puede llegar con la interpretación de la irretroactividad proclamada en la parte final del artículo 17.12 de la LPH: dejaríamos vacía de contenido la posibilidad de modificar los estatutos para prohibir las viviendas turísticas si el voto favorable de tres quintos debiera incluir la presencia o voto favorable de determinados propietarios.

– ¿Qué sucedería en el hipotético (e improbable) caso en que alguno de los propietarios que ejercieran la actividad turística votaran a favor del acuerdo prohibitivo? En virtud de la doctrina de los actos propios no podría hacer valer la irretroactividad de la medida, pues ello supondría aten-

(70) ECLI: ES: APB:2017:7254



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

tar frente a la buena fe que debe observarse en el ejercicio de los derechos subjetivos *ex* artículo 7.1 del CC.

– Los propietarios que no hayan iniciado la actividad de alojamiento turístico a la fecha de adopción del acuerdo prohibitivo pero que hubieran ya iniciado los trámites necesarios para obtener las licencias administrativas oportunas, ¿se verán afectados por la prohibición? Entendemos que sí, porque en ese caso sólo tendrían una legítima expectativa, y no un verdadero derecho asimilable al existente en manos de quien ya ejerce realmente la actividad turística en su piso⁽⁷¹⁾.

– Cualquier contravención que se lleve a cabo de la prohibición de destino turístico dará lugar a que pueda ejercitarse automáticamente sin demostración de molestia alguna la acción de cesación. Cabe matizar que, si se trata de una prohibición decretada antes de la adquisición de la vivienda por un tercero y no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, no resultará oponible⁽⁷²⁾ salvo que pueda demostrarse que el tercero conocía la existencia del acuerdo prohibitivo (carecerán en ese caso de la buena fe necesaria para ser protegidos por el sistema registral *ex* arts. 34 y 32 de la LH, siguiendo en este último caso un dualismo moderado acerca del tercero hipotecario⁽⁷³⁾).

(71) Coincidimos en este caso con CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2019), *RDP*, pp. 32 y 33: «Admitida, no obstante, la irretroactividad de tales acuerdos prohibitivos o restrictivos, habría que matizar que ello solo protege o deja a salvo a los vecinos que ya antes del acuerdo viniesen alquilando sus pisos al uso turístico, pero, en contra de lo que otros defienden⁵⁴, no nos parece⁵⁵ que pueda decirse lo mismo de los vecinos que en el momento en que se adopta el acuerdo se hubiesen opuesto al mismo, ni siquiera a quienes estuviesen en ese momento tramitando las oportunas licencias administrativas para el alquiler turístico. De lo contrario, en realidad el acuerdo prohibitivo solo afectaría a los vecinos que han votado favorablemente a tal acuerdo (precisamente, a quienes quieren protegerse de abusos y molestias) y a futuros adquirentes de los pisos⁵⁶, quedando, entonces, a salvo de tal prohibición los que se opusieron al acuerdo o estaban en trámite de destinar sus pisos a alquiler turístico, cuando en ninguno de tales casos ostentan ya un derecho adquirido que proteger con la irretroactividad que, precisamente a tal fin, establece el artículo 17.12 LPH *in fine*». Así se confirma igualmente en la reciente STSJ Asturias de 26 de mayo de 2021 (ECLI: ES: TSJAS:2021:1367).

(72) FUENTES-LOJO RIUS, A. (2018), *AC*, p. 7/10 destaca que «El principio de seguridad jurídica también impone la necesidad de que la modificación estatutaria de prohibición de uso turístico se inscriba en el Registro de la Propiedad para dotarlo de eficacia frente a terceros que no eran propietarios en el momento en que se adoptó el acuerdo, con independencia de si lo han consultado o no. En virtud del principio jurídico de publicidad registral, si dichos estatutos han sido publicados registralmente, el ulterior adquirente de un piso o local no podrá alegar eficazmente su ignorancia o desconocimiento. La inscripción de los estatutos no es constitutiva, ni por tanto, obligatoria, de manera que su falta de inscripción en nada afecta a su valor normativo para los propietarios que lo eran en el momento en que se adoptó, ni para los adquirentes que conocieron o podían conocer dicha norma comunitaria en el momento de la transmisión, y por tanto, que no son terceros de buena fe conforme al artículo 553-11.3 del Código Civil de Cataluña. Respecto de los terceros de buena fe, no les vincula si no han sido inscritos (STS, Sala de lo Civil, núm. 720/2015, de 29 de diciembre)».

(73) Sobre la anquilosada cuestión del monismo o dualismo hipotecario, *vid.* el fantástico estudio de GORDILLO CAÑAS, A. (2004), *AAMN*, pp. 95-136.



– La prohibición decretada, siempre que conste en el Registro de la Propiedad, impedirá la expedición del número de registro único de la vivienda turística.

– Por último, cabe plantear una hipótesis nada descabellada que puede darse en la práctica: ¿cabría la expedición del número de registro único de la vivienda a pesar de la existencia de la prohibición si se ha recabado el acuerdo para tal destino por parte de la comunidad de propietarios? Entendemos que resultaría perfectamente posible al tratarse de un acuerdo posterior a la prohibición que quizás se justifique por las especiales características de la vivienda en cuestión (por ejemplo, bajo con salida independiente...); y téngase en cuenta que la mayoría requerida es exactamente la misma que se exigió para la prohibición. No tendría sentido en ese caso que la autorización solo fuera posible previa modificación de los estatutos⁽⁷⁴⁾.

b) La segunda hipótesis comprendería los casos en que la comunidad de propietarios no incluyera en sus estatutos una prohibición de destino turístico de la vivienda.

– En ese caso, cabe destinar la vivienda a uso turístico, sin necesidad de recabar el acuerdo expreso por parte de la comunidad, hasta el 2 de abril de 2025.

– Hasta esa misma fecha cabría obtener el número de registro único de la vivienda, si bien no sería preceptivo para admitir su comercialización por los canales turísticos hasta el 1 de julio de 2025, en virtud de la confusa Disposición final cuarta del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre ya analizada. A partir del 1 de julio de 2025 sí deberá contarse con dicho código para que la promoción en los canales turísticos pueda seguir siendo posible. Nótese que la obtención del número de registro no es demostrativa por sí sola de la actividad turística desarrollada, de forma que para evitar la aplicación de la exigencia de la autorización deberá demostrarse que la actividad turística estaba ya iniciada realmente.

Al margen de lo anterior, la comunidad siempre podrá ejercitar acción de cesación frente al carácter molesto de la actividad turística desarrollada, si bien deberá demostrarse oportunamente.

(74) PERTEGUER PRIETO, R. (2025), p. 55, defiende la posición contraria: «En los casos en los que si existan prohibiciones estatutarias inscritas en relación con el ejercicio de la actividad de vivienda turística, la autorización previa al ejercicio de la actividad no será suficiente para el ejercicio de la misma, habida consideración de que supone una modificación estatutaria que requerirá cumplir los requisitos de forma y de inscripción para tener efectos conforme a la LPH no siguiendo el régimen de una autorización sino de una modificación estricta de los estatutos».



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Por último, hay un supuesto particularmente controvertido que a buen seguro será fuente de litigiosidad: se trataría de aquellos casos en los que el propietario de la vivienda, amparándose en la inexistencia de una prohibición estatutaria y antes de la exigencia legal del acuerdo por parte de la comunidad, destinase su vivienda a uso turístico y obtuviera de forma voluntaria el número de registro único; con posterioridad, transmitiría esa misma vivienda a un tercero. Cabe preguntarse si el nuevo adquirente debe recabar la autorización en todo caso por parte de la comunidad de propietarios si la fecha de adquisición es posterior al 3 de abril de 2025. La LPH nada dice sobre el particular, si bien acudiendo al texto de la Disposición Adicional segunda de la LPH, parece que el nuevo propietario sí deberá recabar autorización: se alude a «aquel propietario», de forma que el derecho adquirido será exclusivamente del propietario en particular y no de la vivienda.

5. EL INCREMENTO DE LA CUOTA DE GASTOS PARA EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA TURÍSTICA Y SU INEXPLICABLE ALCANCE IRRETROACTIVO

Por último, el artículo 17.12 LPH, desde su redacción originaria incluye una medida que ya venía adoptándose particularmente en Cataluña (*ex art. 553-45.4 del CCCat*) y que no ha sido objeto de modificación con las últimas reformas operadas: la posibilidad de acordar un aumento de las cuotas de gastos comunes a los propietarios de las viviendas turísticas⁽⁷⁵⁾. Se trata de una medida que puede estar justificada por la utiliza-

(75) Hay una interesante SAP de Santa Cruz de Tenerife, de 28 de abril de 2017 (ECLI: ES:APTF:2017:2498), en la que se plantea, sobre la base de la regulación precedente al Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, la posibilidad de imputar determinados gastos de la comunidad exclusivamente al propietario del piso turístico, en la medida en que responden únicamente a su actividad. El supuesto de hecho enjuiciado tenía por objeto la impugnación del acuerdo adoptado por la junta ordinaria de la comunidad de propietarios celebrada el 12 de abril de 2.013 referido al punto siete del orden del día, sobre la presentación y aprobación del presupuesto de gastos y cuotas para el ejercicio de 2.013. Se solicitaba la nulidad del acuerdo adoptado y se pedía que como consecuencia de ello se procediera a modificar las cuotas aprobadas reduciéndolas bajo la consideración de determinados aspectos, así como la devolución de las cantidades que hubieran sido cobradas en exceso. La sentencia declaró la nulidad del acuerdo por resultar contrario al sistema de reparto de gastos del artículo 9.1 de la LPH y haberse adoptado con abuso de derecho. En realidad, la razón fundamental para acordar esa nulidad fue, según se argumenta en el fundamento de derecho quinto de la sentencia, que se imputaron a la comunidad (formada por todos los propietarios, tanto los que tienen sus viviendas en explotación turística como los que no) gastos que no le son propios sino que son atribuibles únicamente y exclusivamente a los propietarios que tienen sus viviendas en explotación turística, lo que no solo se contrapone al sistema de distribución del gasto contenido en el artículo 9.1 de la LPH, sino que entraña un abuso de derecho, pues



ción más intensa que pueden hacer de los elementos y servicios comunes (consustancial al mayor provecho que llevan a cabo de su elemento privativo). El vigente artículo 17.12 de la LPH indica a este respecto que la misma mayoría de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación «*se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%*»⁽⁷⁶⁾. Esto es, basta la mayoría de tres quintos para adoptar un incremento en la cuota de gastos del propietario del piso turístico, aunque con un límite cuantitativo del 20% máximo respecto a la cuota de gastos ordinaria. La razón de ser de este límite se desconoce y parece ser un tanto arbitraria, pues nada se dijo al respecto en el texto introductorio del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

De forma incomprensible, el legislador extiende el carácter irretroactivo también para este acuerdo de aumento de cuotas⁽⁷⁷⁾. Así lo establece el artículo 17.12 LPH que a modo de cierre proclama que «estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos» (incluyendo, así, tanto al acuerdo que prohíbe el uso turístico, cuanto al que incremente las cuotas de gastos). ¿Acaso puede interpretarse el alcance de esta proclamada irretroactividad de forma dispar respecto de la prohibición de uso turístico para tratar de sortearla en aras de aplicarla a un propietario que ya viene destinando su vivienda a uso turístico? Si la norma no distingue el alcance de la irretroactividad en uno y otro caso (prohibición y aumento de la cuota de

el acuerdo beneficia a unos comuneros (los que tienen la finca en Explotación Turística) en perjuicio de otros (los que no la tienen) sin que genere beneficio para la Comunidad sino, muy al contrario, un perjuicio derivado de la aplicación de las cuotas de la Comunidad al pago de gastos propios de la Explotación Turística.

(76) La modificación de la cuota de gastos (en todo caso, antes del nuevo artículo 17.12 de la LPH) y en contextos diversos a los de las viviendas de uso turístico exigen acuerdo por unanimidad, pues ello supone modificar el título constitutivo donde dichas cuotas vienen establecidas, ex artículo 5 de la LPH. Así lo reitera la jurisprudencia de modo unánime, *vid.* a este respecto la STS de 29 de diciembre de 2015 (ECLI: ES: TS:2015:5690); y el comentario de la Sentencia a cargo de GARCÍA GARCÍA, J. M. (2017), pp. 962 y 963: «Esta sentencia confirma la jurisprudencia existente, representada en las Sentencias que cita, y la propia dicción del párrafo último del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, respecto a la necesidad de acuerdo por unanimidad para la modificación de las cuotas de gastos establecidas en el título constitutivo, sin que pueda admitirse que la Junta pueda tomar un acuerdo por mayoría para la modificación estatutaria de la contribución de los propietarios a los gastos conforme a su cuota de participación. Lo que sí cabe modificar por mayoría son los gastos establecidos por un acuerdo de la Junta, pero no cuando resultan de una cláusula de los Estatutos, pues no es lo mismo la modificación de un acuerdo de Junta que la modificación de los Estatutos».

(77) Sobre los interrogantes que plantea el alcance irretroactivo de los acuerdos proclamado por el artículo 17.12 LPH reproducimos las apreciaciones realizadas en nuestro trabajo MURGA FERNÁNDEZ, J. P. (2019), *RCDI*, pp. 2250 y ss.



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

gastos), tampoco debemos hacerlo nosotros como intérpretes⁽⁷⁸⁾. En definitiva, el aumento de las cuotas sólo afectará:

- a) A los propietarios que no hayan destinado su piso a uso turístico con carácter previo a la adopción del aumento.
- b) A los terceros adquirentes, cuando el acuerdo sobre el aumento de las cuotas esté inscrito en el Registro de la Propiedad, o tengan conocimiento del mismo.

Ahora bien, siendo ello así, consideramos que la irretroactividad declarada imperativamente por el artículo 17.12 de la LPH no debería haberse extendido al aumento de la cuota de gastos, ya que el sentido de la medida (de menor intensidad que la prohibición de la actividad turística) es precisamente ajustar dicha cuota al mayor uso de los elementos comunes llevado a cabo por los propietarios de las viviendas turísticas. De muy poco servirá dicho aumento en las cuotas si los propietarios que vienen destinando la vivienda a uso turístico permanecen ajenos a ello. Es incomprendible que no se haya aprovechado la última reforma operada del artículo 17.12 LPH para ajustar este aspecto.

(78) CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2019), *RDP*, p. 33, discrepa de este planteamiento y sostiene un alcance diverso de la irretroactividad de los acuerdos sobre aumento de cuota de gastos: «Excluida, pues, con tales matices la retroacción de los acuerdos prohibitivos, ¿cabe decir lo mismo de los acuerdos condicionantes a que también se refiere el artículo 17.12 LPH, como, por ejemplo, pudiera ser el de incrementar las cuotas de mantenimiento, la exigencia de un contrato de seguro por posibles daños a terceros o en el inmueble, o de responsabilidad solidaria en tales casos entre el dueño-anfitrión y el cliente-huésped...? En mi opinión, para tales acuerdos su irretroactividad significará la inaplicación de estos al alquiler turístico ya realizado, ya consumado en el pasado, antes de la adopción del acuerdo, pero no para los futuros alquileres que los vecinos que puedan hacerlo sigan haciéndolo. Así, por ejemplo, no se le podrá exigir al vecino que venía alquilando para uso turístico su piso que pague el incremento de cuotas de gastos acordado o que sufrague los daños causados por sus huéspedes en el pasado, desde el primer alquiler turístico que hubo, pues ello sí supondría darle efectos retroactivos a tales acuerdos, pero si se le podrá exigir el pago de tales incrementos e indemnizaciones para el futuro, para los posteriores alquileres de uso turístico que celebre tras la adopción del acuerdo comunitario». Las AAPP no parecen acoger este criterio, tal y como se desprende, entre otras de la SAP de Málaga de 12 de enero de 2024 (ECLI: ES: APMA:2024:358): «El artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su inciso final, establece que los acuerdos que afecten a la limitación de actividades de uso turístico no tendrán efectos retroactivos, por lo que no puede afectar a las actividades que en el momento de su adopción ya se venían desarrollando en apartamentos privativos del edificio. Sin perjuicio de la eficacia general de dicho acuerdo que limita temporalmente la actividad turística en las viviendas en los períodos indicados, que lo ha sido sin referencia concreta a ningún propietario ni a la entidad apelante, y sin perjuicio que la eficacia con respecto a terceros exija la correspondiente inscripción registral, la limitación no tiene efecto retroactivo respecto de los derechos derivados del reconocimiento de licencia para dicha actividad concedidos con anterioridad, y en el caso que nos ocupa, consta el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos por las autoridades administrativas competentes [...]».



BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ OLALLA, P., «Comentario al art.7.2 LPH», en Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Coordinador), *Comentarios de la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Cizur-Menor, 2020, 6.^a Edición, pp. 373-430.
- BERENGUER ALBALADEJO, M.^a C., «Acuerdos comunitarios para regular el ejercicio del arrendamiento turístico de vivienda: exégesis del artículo 17.12 LPH», en López Sánchez, C. (Coordinadora), *El alojamiento colaborativo. Problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*, Dykinson, Madrid, 2021, pp. 153-220.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., «De nuevo, sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: a propósito del nuevo artículo 17.12 LPH», *Revista de Derecho privado*, núm. 3, 2019, pp. 3-33.
- «Prohibición estatutaria de pisos turísticos en comunidades de vecinos ¿por ser una actividad económica o potencialmente molesta y abusiva? (Comentario a las SSTS de 27 y 29 de noviembre de 2023)», *La Buhaira*, 2024, núm. 36, pp. 40-55.
- *Pisos turísticos y comunidades de vecinos (Comentario al artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal)*, Reus, Madrid, 2022.
- «De vuelta sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: ¿reforma o contrarreforma? ¿otra vuelta de tuerca, o una vuelta al redil?», *Revista de Derecho Privado*, núm. 1, 2025, pp. 95-123.
- DE CASTRO Y BRAVO, F., *Derecho Civil de España*, Vol. I, T. I, Civitas, reimpresión 2008.
- ECHEVERRÍA SUMMERS, F. M., «Comentario al artículo 5 de la LPH», en Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Coordinador), *Comentarios de la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Cizur-Menor, 2020, 6.^a Edición, pp. 287-328.
- FUENTES-LOJO RIUS, A., «El Real Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos de propiedad horizontal, arrendamientos y viviendas de uso turístico», AC, núm. 12, 2018.
- GARCÍA GARCÍA, J. M., *La propiedad horizontal en la legislación, en la doctrina y en la jurisprudencia*, Civitas, Madrid, 2017.
- GOMÁ LANZÓN, F., «Limitación del uso turístico de las viviendas en el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre», en www.hayderecho.com, 22 de enero de 2019.
- GONZÁLEZ CARRASCO, M.^a C., «Comentario al artículo 17 LPH», en Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (Coordinador), *Comentarios de la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Cizur-Menor, 2020, 6.^a Edición, pp. 753-854.
- GORDILLO CAÑAS, A., «¿Monismo o dualismo hipotecario?: hablen los autores del sistema», *AAMN*, Tomo 42, 2004, pp. 95-136.
- MAGRO SERVET, V. «¿Pueden las juntas de propietarios prohibir sin justa causa el alquiler vacacional o solo limitarlo o condicionarlo?», en www.elderecho.com, de la ed. Lefebvre, de 8 de junio de 2019.
- MATAS BENDITO, M. «La calificación del registrador de la propiedad en el procedimiento del registro único de arrendamientos: el requisito habilitante necesario para el destino conforme al uso previsto en la ordenación autonómica o



C. VIVIENDA HABITUAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL

- local aplicable», Boletín del Colegio de Registradores de España, núm. 133, 2025, pp. 12-64.
- MOLINA ILLESCAS, S., «Modificación del título constitutivo y estatutos en edificios en propiedad horizontal», *La Buhaira*, 2024, núm. 36, pp. 28-33.
- MURGA FERNÁNDEZ, J. P., «Propiedad horizontal y viviendas turísticas: la experiencia del Derecho español en tiempos recientes», en Costa Andrade, M., Teixeira, M., Abrantes Pinto, N. (Coordinadores), *Propriedade Horizontal Jornadas*, Gestlegal, Coimbra, 2022, pp. 7-49.
- 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*, 2019, núm. 775, pp. 2221-2276.
- PÉREZ ÁLVAREZ, M. A., «La aplicación de las normas jurídicas», en DE Pablo Contreras, P. (Coordinador), *Curso de Derecho Civil (I)*, Vol. I, Edisofer, Madrid, 2022, 3.^a Edición, pp. 119-170.
- PERTEGUER PRIETO, R., «Número de Registro único de alquiler, comercialización en plataformas, Ventanilla única digital y Registro de la Propiedad», *Revista Registradores de España*, núm. 108, pp. 54-56.

