

1.3. Derechos reales

El acuerdo de prohibición de los arrendamientos turísticos en la propiedad horizontal a través de la jurisprudencia *

The prohibition of tourist rentals in condominiums through jurisprudence

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA
Profesora Titular (acreditada) de Derecho civil
Universidad Francisco de Vitoria.

RESUMEN: Los arrendamientos turísticos en pisos de un edificio sometido a propiedad horizontal han sido continua fuente de conflicto desde su aprobación como arrendamientos especiales que se excluyen del ámbito de la LAU (art. 5.e)). Las molestias que este tipo de arrendamiento genera a los vecinos copropietarios que residen en el edificio ha hecho que, desde su inicio, se busquen fórmulas para limitar o prohibir dichos arrendamientos en la propiedad horizontal. El acuerdo de la Junta de los propietarios prohibiendo los arrendamientos turísticos ha generado discusión doctrinal y jurisprudencial, provocando incluso un cambio legislativo que, no obstante, no era de interpretación unívoca. La jurisprudencia del TS ha ido señalando cómo deben interpretarse la ley y los acuerdos limitativos en tal sentido. Por eso, en este trabajo, se va a analizar la doctrina jurisprudencial sobre la interpretación que debe hacerse del art. 17.12 LPH, que recoge la posibilidad de limitar, mediante acuerdo de la Junta, dichos arrendamientos. Se va a analizar la posibilidad de limitar o prohibir *ex novo* y expresamente los arrendamientos

* Este trabajo es fruto del proyecto de investigación: “Retos jurídicos del acceso a la vivienda en España” en la Convocatoria de Ayudas a Proyectos de Investigación 2025, Universidad Francisco de Vitoria, IP: María Goñi Rodríguez de Almeida, 2025-2026. Está también vinculado al proyecto: “La protección jurídica de la vivienda habitual: un enfoque global y multidisciplinar” (REF: PID2021-124953NB-I00), dirigido por Matilde Cuenca Casas, financiado en el programa “Proyectos de Generación de Conocimiento”, en el marco del Programa Estatal para Impulsar la Investigación Científico-Técnica y su Transferencia, del Plan Estatal de Investigación Científica, Técnica y de Innovación 2021-2023.

turísticos en una comunidad horizontal, teniendo en cuenta la interpretación final que han hecho las recientes sentencias del Tribunal Supremo de 3 octubre 2024, acogiendo la tesis de la posible prohibición acordada por mayoría de 3/5, en vez de la unanimidad requerida para la modificación de estatutos.

ABSTRACT: *Tourist rentals in apartments within buildings governed by condominium ownership have been a continual source of conflict since they were classified as special leases outside the scope of the Urban Leases Law (LAU) (Art. 5). The disturbances that this type of rental arrangement causes for resident co-owners have led, since its inception, to efforts to limit or prohibit such rentals within condominium properties. The decision by the Homeowners' Association to ban tourist rentals has sparked doctrinal and jurisprudential debate, even leading to legislative changes that, however, have not been subject to a uniform interpretation. The Supreme Court's jurisprudence has progressively clarified how the law and prohibitive resolutions on this issue should be interpreted. Therefore, this work will analyze the judicial doctrine regarding the interpretation of Art. 17 of the Horizontal Property Law (LPH), which outlines the possibility of banning such rentals through an Association resolution. This analysis considers the recent sentences October 3, 2024 Supreme Court ruling, which endorses the position that such prohibitions may be validly adopted by agreement.*

PALABRAS CLAVE: Arrendamientos turísticos, estatutos de propiedad horizontal, prohibición, acuerdos por mayorías, junta de propietarios.

KEYWORDS: *Tourist rentals, horizontal property statutes, prohibition, majority agreements, owners' meeting, tourist activity.*

SUMARIO: I. ARRENDAMIENTO TURÍSTICO Y PROPIEDAD HORIZONTAL.—II. PROHIBICIÓN DE ESTABLECER UN ARRENDAMIENTO TURÍSTICO EN PROPIEDAD HORIZONTAL. II.1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN: ACUERDOS ESTATUTARIOS PREVIOS Y GENERALES DE PROHIBICIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y ACUERDOS EX NOVO DE PROHIBICIÓN DE ACTIVIDAD TURÍSTICA. II.2. LIMITACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL: MARCO NORMATIVO. II.3. VALIDEZ DEL ACUERDO DE PROHIBICIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE SUS REQUISITOS Y FUNDAMENTO. II.4. ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS SSTs 3 OCTUBRE 2024.—III. CONCLUSIONES.—IV. RESOLUCIONES CITADAS.—V. BIBLIOGRAFÍA.

I. ARRENDAMIENTO TURÍSTICO Y PROPIEDAD HORIZONTAL

La propiedad horizontal es un tipo especial de propiedad establecida en edificios, en la que concurren un derecho de propiedad privada exclusiva sobre los elementos privativos y un derecho de copropiedad en los comunes. La comunidad y las relaciones entre los copropietarios generan conflictos en su organización y gestión, debiendo aunarse intereses particulares y colectivos. Los estatutos son la principal fuente dispositiva que regula el funcionamiento y organización de un edificio en propiedad horizontal (art. 5 LPH). Es cierto que estos estatutos no pueden contravenir los preceptos imperativos de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), pero será la autonomía de la voluntad de los comuneros plasmada en el título constitutivo, con

la incorporación de los estatutos, la que regirá de forma principal el funcionamiento de una propiedad horizontal. En consecuencia, cada edificio en comunidad se rige por lo dispuesto en sus estatutos y a ellos debe ceñirse en primer lugar, siempre que no contradigan lo dispuesto en los preceptos imperativos de la Ley.

El contenido de los estatutos es amplio, pero una de las cuestiones que puede plasmarse en ellos es, precisamente, el uso o destino al que se dedican cada uno de los elementos privativos que componen la propiedad horizontal, o bien, la prohibición de destinar a un uso concreto aquellos (vrg. a actividades comerciales, o de hostelería). Cuando el piso o elemento privativo está expresamente adscrito a un uso determinado, debe ser respetado por el propietario de cada elemento privativo, y no puede, *a priori*, destinarlo a un uso diferente del señalado en aquellos. Pero, si el uso es una mera referencia, sin que exista propiamente una adscripción a un uso concreto, el propietario puede cambiarlo, pues la modificación de destino entra dentro de sus facultades dominicales, como explicamos a continuación.

En efecto, no puede olvidarse, como reiteradamente ha señalado nuestro Alto Tribunal, que el propietario tiene entre las facultades dominicales, la de destinación y libre aprovechamiento del bien del que es propietario. Se trata de facultades propias del dominio, que componen su esencia y que no pueden limitarse o restringirse sin más; pues se estaría contraviniendo el propio concepto y contenido natural del derecho de propiedad. Un propietario puede destinar su propiedad privada al uso que considere. Por eso, el Tribunal Supremo ha insistido de forma reiterada en la interpretación restrictiva de la limitación de esas facultades de destinación y aprovechamiento. Baste ver, en este sentido, las sentencias que afirman que las meras indicaciones sobre el destino típico de los elementos integrantes de un edificio (vivienda, garaje, trastero, local comercial, oficina) que se haya hecho en la escritura de división horizontal, no vincula los futuros usos que los propietarios quieran darles, pues las limitaciones del derecho de propiedad deben interpretarse de forma restrictiva (SSTS de 21 de diciembre de 1993; 20 de septiembre de 2010; 10 de octubre de 2007, 20 de octubre de 2008; 27 de noviembre de 2008, 9 octubre 2013; RRDGRN de 20 de febrero de 1989; 23 de marzo de 1998; 26 de enero de 2002.)¹

Por otra parte, si los estatutos que recogen determinado uso están inscritos en el folio registral de la finca, son oponibles a terceros y no pueden ser desconocidos por futuros adquirentes de algún piso en propiedad horizontal². Si se quiere realizar un cambio en los estatutos de la comunidad, que afecte al título constitutivo, se necesitará unanimidad de todos los comuneros para llevarlo a cabo, salvo determinadas excepciones, y tal cambio, también, deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad para su oponibilidad *erga omnes*.

Por lo tanto, en principio, el uso o destino al que se dedique un piso en propiedad horizontal solo puede verse constreñido cuando se haya configurado expresamente una determinada adscripción a un uso concreto en el título constitutivo y si esta adscripción está inscrita afectará también a los terceros. Pero, si no se trata de verdadera adscripción a un uso determinado, el propietario, dentro de su facultad de destinación y libre aprovechamiento, puede dedicar su piso a lo que considere.

Cuestión distinta es si existe una prohibición concreta de realizar determinada actividad o uso en un edificio de propiedad horizontal, que esté recogida en los estatutos (y por tanto en el título constitutivo). En este caso, la prohibición expresa que han querido darse los comuneros debe respetarse y afecta a los adquirentes

de futuros pisos o locales, siempre que conste inscrita en el Registro o sea conocida por aquellos. Si existe prohibición expresa es, precisamente, porque se quiere impedir el libre ejercicio de la facultad de destinación y libre aprovechamiento del propietario que como tal tiene.

Esta limitación dominical solo procederá cuando sea expresa, conocida y mayoritariamente aceptada por los comuneros que integran la propiedad horizontal. No cabe otra interpretación más que la restrictiva cuando se trata de limitar derechos. En este sentido, la STS 3 diciembre 2014 afirma que “se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad”.

El fundamento de la prohibición de un uso concreto en un edificio de propiedad horizontal, que cercena el derecho de propiedad privada, solo puede encontrarse en el hecho de que el derecho de propiedad no es absoluto, admite limitaciones: las derivadas de las relaciones de vecindad en las que en este caso concreto se trata³ (no podrá destinarse un piso a un uso que moleste, perturbe al resto de comuneros si así lo deciden), y en la función social de la propiedad, contenido esencial de este derecho que cede ante un interés general superior.

Pues bien, corresponde ahora que pongamos estas premisas en relación con los arrendamientos turísticos en edificios de propiedad horizontal.

En primer lugar, debemos plantearnos si, de forma general, puede destinarse un piso a vivienda turística. La respuesta inicial es que sí, siempre que se cumplan con los requisitos que la ley establece para ello, teniendo en cuenta la libertad de destinación de un propietario y los requisitos administrativos para ello. Esto es así porque están admitidos en nuestro ordenamiento: La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) recoge estos arrendamientos, pero, precisamente, para eliminarlos de su ámbito. Se trata de arrendamientos que se dedican a una actividad concreta, turística, no residencial, que se regulan por la ley sectorial correspondiente (turística). Se introduce en la LAU un nuevo apartado al art. 5, el art. 5.e LAU⁴, por la reforma de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de fomento y flexibilización del alquiler, donde se describe este tipo de arrendamiento breve, de una vivienda entera equipada y amueblada, comercializada por canales de oferta turística.

A partir de ahí, prácticamente todas las CCAA en virtud de su competencia exclusiva sobre el turismo los han regulado en sus respectivas leyes; estableciendo diferentes requisitos para cada uno de ellos según la comunidad en la que se instalen⁵.

Por lo tanto, estos arrendamientos turísticos son una realidad, y han proliferado muchísimo por las ventajas económicas y la libertad que ofrecen a sus propietarios, al no estar sometidas a los estrictos requisitos de la LAU para los arrendamientos de vivienda; los propietarios están detrayendo del mercado del alquiler residencial sus pisos para pasarlos al arrendamiento turístico. De hecho, las viviendas turísticas y vacacionales representan ya un 10% del mercado total⁶, y España se sitúa en segundo lugar, por detrás de Francia, como país con mayor número de viviendas turísticas en la Unión Europea⁷.

Pero, además, tienen una cobertura y legal y jurídica indubitada, perfectamente regulados en nuestro país por las CCAA e incluso por los ayuntamientos, lo que, sin duda ofrece un panorama de dispersión normativa importante.

La Unión Europea, sin embargo, se ha dado un plazo de dos años para establecer un registro único que supervise las plataformas turísticas que se ocupan del alquiler turístico, lo que facilitará en gran medida una armonización también dentro de España⁸. Por otra parte, y a pesar del crecimiento de este tipo de arrendamientos, o precisamente por ello, estamos viviendo un momento de restricción y mayor control de estas viviendas, llegando incluso varias CCAA a denegar la concesión de más viviendas turísticas en sus territorios (o determinados municipios). En este sentido, ya lo ha limitado Cataluña, y Madrid⁹ está preparando una modificación a su ley de viviendas turísticas con la misma finalidad restrictiva.

A pesar de todo ello, hoy por hoy, los arrendamientos turísticos están permitidos, regulados y pueden establecerse en pisos en propiedad horizontal con los requisitos que cada administración establezca; salvo que se prohíban por la propia comunidad horizontal.

La prohibición de destinar un piso —elemento privativo— a alquiler vacacional o turístico cuando se encuentra en un edificio de propiedad horizontal, ha generado muchas cuestiones jurídicas, jurisprudencia dispar, e interrogantes que vamos a tratar de analizar en las siguientes líneas, a la luz de la doctrina jurisprudencial más reciente que pone fin a parte de la polémica suscitada.

¿Es posible prohibir el uso de vivienda turística en un edificio en propiedad horizontal, ¿o por el contrario solo puede limitarse...? ¿Cómo debe hacerse y con qué mayorías? ¿Afecta retroactivamente el acuerdo de prohibición a arrendamientos ya existentes? ¿Debe prevalecer la facultad de destino y libre aprovechamiento sobre los intereses de la comunidad?

Analizamos a continuación estas cuestiones.

II. PROHIBICIÓN DE ESTABLECER UN ARRENDAMIENTO TURÍSTICO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

II.1. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN: ACUERDOS ESTATUTARIOS PREVIOS Y GENERALES DE PROHIBICIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y ACUERDOS *EX NOVO* DE PROHIBICIÓN DE ACTIVIDAD TURÍSTICA

La prohibición de establecer un arrendamiento turístico en la propiedad horizontal ha tomado fuerza en los últimos años, en los que, gracias a la economía de las plataformas, ha proliferado este tipo de arrendamiento de corta duración, gran rotación, y mayor rentabilidad para el propietario.

Si para el propietario es un buen negocio, para el resto de copropietarios que conviven con los turistas ha sido una fuente de continuos conflictos por los ruidos, molestias, suciedad, abuso de uso de elementos comunes, e inseguridad que ha generado entre ellos.

Al ser una actividad de reciente incorporación, la mayoría de los estatutos de nuestras comunidades horizontales no los recoge ni los prohíbe originariamente de forma expresa; luego, con la libertad de destino que tiene el propietario se han “instalado” en muchísimas comunidades de propietarios.

Dos son las situaciones que pueden darse en una propiedad horizontal en relación con estos arrendamientos y sus estatutos:

- a) La posibilidad de que les alcance una prohibición estatutaria previa, más genérica, haciendo una interpretación extensiva de dicha prohibición a los arrendamientos de vivienda uso turístico (VTU), que impida su ejercicio en una comunidad determinada. Por ejemplo, el caso en que los estatutos de una comunidad prohíben que los pisos se destinen al ejercicio de una actividad económica. ¿Alcanza esta previa prohibición general al establecimiento de un arrendamiento turístico? La reciente jurisprudencia del TS ha resuelto la confusa y contradictoria jurisprudencia menor al respecto, considerando que el arrendamiento turístico es una actividad económica, se equipara a ellas y, por tanto, le alcanza la prohibición estatutaria prevista en esos términos generales. Así lo ha establecido de forma clara en las SSTS de 27 y 29 noviembre 2023¹⁰ y ha reiterado en las sentencias de 24, 29 y 30 enero 2024¹¹. Esta última da incluso un paso más allá, confirmado esta tesis, ya que directamente entiende que la prohibición estatutaria de dedicar un piso a hospedería es aplicable a los pisos turísticos; el arrendamiento turístico es, equivale, a una actividad de hospedería. Las recientes sentencias de 3 octubre de 2024, que analizaremos a continuación, confirman esta doctrina y resumen de forma clara la misma: “En esas sentencias, resumidamente, consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la 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. Y ello permite concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico puede considerarse incluido en una prohibición estatutaria que impida el ejercicio de actividades económicas en los pisos o viviendas, en el sentido de tratarse de actividades que implican usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. Prohibición estatutaria que en tales sentencias consideramos lícita, en los términos que expondremos a continuación.”
- b) Cuestión distinta, aunque relacionada con esta, es la posibilidad de limitar o prohibir *ex novo* y expresamente —ahora sí—, los arrendamientos turísticos en una comunidad horizontal, con independencia de anteriores restricciones generales estatutarias. Lo analizamos a continuación, pues este es el objeto específico de este trabajo.

II.2. LIMITACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL: MARCO NORMATIVO

Como hemos dicho, es difícil que unos estatutos de propiedad horizontal contemplen la prohibición expresa de destinar los pisos a arrendamiento turís-

tico, por su novedad. Pero, es probable que, ante las molestias enumeradas, se planteen las comunidades horizontales prohibir que en sus edificios se instalen viviendas turísticas a pesar de estar amparadas por la ley y ser una manifestación del ejercicio de libre aprovechamiento de su propietario. ¿Pueden prohibirse de forma expresa, y *a posteriori* estas actividades? ¿Cómo debe ser el acuerdo para adoptar esa prohibición?

La LPH modificada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo¹², introdujo la posibilidad de que la Junta de propietarios (órgano de gobierno de una propiedad horizontal) adoptara un nuevo acuerdo para limitar los arrendamientos turísticos, aprobado a través de una mayoría de 3/5 partes de los propietarios. En concreto, el nuevo art. 17. 12 LPH establece que “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.”

La nueva mayoría establecida para tomar este acuerdo supone una novedad importante respecto a la legislación anterior. La limitación de las viviendas turísticas en una comunidad horizontal, que afecta al uso o destino de los elementos privativos del edificio, en principio, por suponer un cambio o modificación del título constitutivo requería la unanimidad de todos los propietarios, según establecía el anterior art. 17 LPH. Al requerirse la unanimidad de todos para limitar o impedir el uso como vivienda turística, era prácticamente imposible que ese acuerdo progresara, ya que el propietario que quería destinar su vivienda a un uso turístico se negaría y, por tanto, ejercería un derecho de veto a dicho acuerdo, abocado al fracaso. La mayoría de 3/5 supuso un alivio para el resto de copropietarios que vieron cómo, por fin, se podían limitar esos arrendamientos en sus comunidades.

Se rebajan las mayorías anteriores con el fin de poder limitar este tipo de arrendamientos. Por tanto, sí caben estos arrendamientos, y sí cabe su limitación con mayoría de 3/5 de los propietarios.

II.3. VALIDEZ DEL ACUERDO DE PROHIBICIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE SUS REQUISITOS Y FUNDAMENTO

La primera cuestión que debemos abordar es si cabe, y es válido, el acuerdo por el que se prohíbe de forma expresa realizar en los pisos de una propiedad horizontal la actividad turística conforme a la ley vigente y una mayoría de 3/5 partes (art. 17.12 LPH). Y si no cupiera dicha prohibición con base en ese precepto legal, cuál sería, en su caso, la mayoría necesaria para adoptar dicho acuerdo. El análisis que se hace de esta cuestión es anterior a la última reforma de la LPH por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del

Servicio Público de Justicia, que entrará en vigor el 3 abril 2025, y que no existía al tiempo de escribirse este trabajo. Esta ley añade un nuevo párrafo al art. 7 LPH, estableciendo la obligación para el propietario de pedir autorización expresa a la Junta de propietarios para establecer un arrendamiento turístico, y modifica el art. 17.12 LPH, de forma que, ahora, contempla expresamente que pueda prohibirse esta actividad por acuerdo de la Junta por la doble mayoría de 3/5 partes de propietarios y cuotas. Cuestión que con la redacción en vigor en el momento de redactar este trabajo no era clara, y es precisamente, la que analizamos aquí. Como ya hemos dicho, este trabajo se realizó antes de esta modificación legal y, por lo tanto, se refiere a la jurisprudencia anterior que allanó el cambio legislativo que luego se ha producido.

Esta cuestión ha suscitado cierta controversia doctrinal y, posteriormente, jurisprudencial. Las posturas enfrentadas, teniendo en cuenta que esta prohibición supone una limitación de las facultades del propietario que, en teoría, deberían restringirse mínimamente, y ser, su prohibición, objeto de interpretación restrictiva, han sido las siguientes:

Por una parte, quienes consideran que el art. 17.12 LPH no permite prohibir dicha actividad turística, sino solo “limitarla”¹³; es decir, se pueden establecer condiciones, o limitaciones a estas actividades, pero no cabe prohibirlas mediante un acuerdo aprobado por 3/5 partes¹⁴.

Las razones para entenderlo así son: en primer lugar, una interpretación literal de la norma. El art. 17.2 LPH señala que se podrán “limitar”, y no “prohibir”. Entienden que dentro de la palabra limitar no cabe una prohibición, que, al ser restrictiva de derechos (en concreto de la facultad de destino y libre aprovechamiento del propietario), hay que interpretarlo de forma estricta y según el sentido literal de sus palabras (art. 3.1CC). La palabra limitar no significa prohibir, que sería la imposibilidad total del ejercicio de la actividad. Además, consideran estos autores y la jurisprudencia, que el perjuicio para el propietario y sus facultades dominicales son grandes, y suponen asimismo una modificación de lo previsto en los estatutos, por lo que solo podría adoptarse por unanimidad de todos los propietarios. MAGRO SERVET afirma a este respecto, lo siguiente: “el legislador había querido derivar la prohibición de alquiler vacacional en las juntas de las comunidades de propietarios a la unanimidad por tratarse de una importante restricción del derecho de posesión de los propietarios en una comunidad de propietarios y dejar el quórum de 3/5 para establecer normas de régimen interno sobre alquiler vacacional. Ello se debía a que una medida de prohibición de un sistema arrendaticio en una comunidad de propietarios supone una restricción del derecho de posesión por parte de los comuneros de destinar a un tipo de alquiler concreto, como es el vacacional, el inmueble que han adquirido y que no están usando habitualmente”¹⁵. En definitiva, este sector considera que no cabe prohibir estas actividades por acuerdo adoptado por mayoría de 3/5 partes.

Por otra parte, otras sentencias y autores han entendido que donde la ley dice “limitar” cabe también entender que se refiere a “prohibir”¹⁶. De este modo, podría adoptarse el acuerdo prohibitivo de la Junta de propietarios por una mayoría de 3/5 partes, facilitando enormemente su supresión, en contra de la voluntad del propietario arrendador de vivienda turística y contradiciendo, en principio y como excepción, la unanimidad exigida para la modificación de los estatutos; pues

no podemos olvidar que en ellos figura el uso o destino de los elementos privativos. La DGSJFP, en numerosas resoluciones¹⁷, se adhirió a esta postura, diciendo que sí cabe prohibir estas actividades por una mayoría de 3/5 partes, tal y como flexibilizó el RD Ley 7/ 2019, de 1 de marzo, a pesar de que la regla general para la aprobación de acuerdos que supongan modificación de las reglas contenidas en los estatutos o título constitutivo sea la unanimidad: «es admisible la prohibición, no solo la limitación, del alquiler turístico o vacacional (entendiendo por tal el recogido en la letra e) del art. 5 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994)), bastando al efecto la mayoría de 3/5 del art. 17.12 LPH».

En concreto, y en la resolución de 5 abril 2020, que vale por todas, afirmó que: “Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística. Por ello, la calificación objeto de impugnación debe ser confirmada.”

El Tribunal Supremo en dos sentencias del 3 octubre 2024 pone fin a esta discusión doctrinal y vaivén jurisprudencial. Las referidas sentencias 1232/2024 y 1233/2024, de 3 de octubre, van a considerar y sentar doctrina jurisprudencial defendiendo la segunda tesis apuntada: Cabe adoptar un acuerdo de prohibición de actividad turística por un acuerdo de 3/5 partes, aunque suponga la modificación de estatutos o título constitutivo¹⁸.

Las razones que expone el tribunal después de afirmar que hasta la fecha no se había manifestado al respecto, y que trasladamos a continuación, son las siguientes:

— La jurisprudencia anterior ha tratado de discernir si los acuerdos comunitarios de prohibición de la explotación de pisos o apartamentos turísticos en la comunidad, anteriores a la introducción del art. 17.12 LPH, eran acordes a Derecho. Concluye el Tribunal después de recoger estas sentencias que son válidos y lícitos ya que “el alquiler de viviendas para uso turístico puede considerarse incluido en una prohibición estatutaria que impida el ejercicio de actividades económicas en los pisos o viviendas, en el sentido de tratarse de actividades que implican usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.”. Tal y como hemos comentado anteriormente.

— A continuación, en los fundamentos Cuarto (STS 1232) y Tercero (STS 1233) aborda la cuestión de la “La legitimidad de las prohibiciones de uso de los elementos privativos en el régimen de la propiedad horizontal y su conformidad con la Constitución”. El Alto Tribunal, tras un análisis de su doctrina anterior; señalando que las limitaciones o cambios de uso que se impongan a un propietario deben interpretarse de forma restrictiva, y siempre que consten de forma expresa y hayan sido válidamente adoptadas, en aras de conciliar un interés general de la comunidad con el particular del propietario (SSTS 6 febrero 1989; 7 febrero 1989; 24 julio 1992; 21 abril 1997; 29 febrero 2000; 20 octubre 2008 y 30 diciembre 2010; 5 octubre 2023; 3 diciembre 2014, 27 noviembre 2023), concluye que dichas prohibiciones de uso para un propietario en una comunidad horizontal son válidas y

debe soportarlas. Además, no dejan sin contenido su derecho de propiedad que, al no ser omnímodo ni absoluto, puede verse limitado por la función social de la propiedad y la confluencia con los derechos de propiedad y posesión pacífica del resto de los copropietarios. En concreto el TS afirma que:

“en el régimen de propiedad horizontales perfectamente legítimo, a los efectos de conciliar los intereses estrictamente privativos con los generales concurrentes inherentes a su naturaleza jurídica, establecer restricciones o prohibiciones a las facultades de goce que, con respecto a los pisos o locales del inmueble, corresponden a sus propietarios. Siempre que se trate, claro está, de un acuerdo adoptado conforme a derecho y con los límites derivados del art. 1255 del CC, sin que los arts. 33 (derecho a la propiedad privada) y art. 38 (libertad de empresa) reconocidos por la Constitución, vedan unas limitaciones de tal clase. En efecto, las prohibiciones de actividad en los elementos privativos fueron declaradas conformes con la Constitución por las SSTC 301/1993, de 21 de octubre y 28/1999, de 8 de marzo, en las que se proclamó, con respecto al régimen de propiedad horizontal, que: «[...] la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos, justifica, sin duda, la fijación, legal o estatutaria, de específicas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares». En definitiva, 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.”

Termina su argumentario añadiendo que ya el Tribunal Constitucional ha señalado que el contenido esencial del derecho de propiedad no puede establecerse atendiendo solo a los intereses individuales, sino que debe incluir la referencia a la función social.

— A continuación, el Tribunal Supremo interpreta la dicción del art. 17.12 LPH, en un sentido gramatical, pero, sobre todo, teleológico. Respecto a la interpretación literal o gramatical, entiende que, cuando el art. 17.2 LPH dice “el acuerdo por el que se limite o condicione”, debe entenderse incluido dentro de la “limitación” también la prohibición. Ello porque limitar tiene dos acepciones: establecer condiciones y fijar límites, cuyo exponente máximo es la prohibición; luego queda incluida dentro de la palabra limitar. Por otra parte, continúa, no tendría sentido que, si solo significa establecer condiciones, el legislador hubiera dicho a continuación exactamente lo mismo, “límite o condicione”¹⁹.

Pero, es el argumento teleológico el de mayor peso en su tesis: el por qué y para qué de la norma²⁰. En efecto, considera el tribunal que las normas deben interpretarse según “la realidad social del tiempo en que deben ser interpretadas” atendiendo “al espíritu y finalidad de aquellas” (art. 3.1 CC). De este modo, entiende que, teniendo en cuenta el contexto en el que se publica ese artículo, atendiendo a la propia exposición de motivos del RD Ley 7/2019, queda patente que nos

encontramos ante una realidad de dificultad en el acceso a la vivienda y escasez de la misma. Los arrendamientos turísticos (por su alta rentabilidad y “escape” de las rígidas normas de la LAU) suponen una de las posibles causas de esa escasez, pues detraen inmuebles del mercado residencial. En consecuencia, la voluntad del legislador, al establecer esta nueva mayoría para limitar esos arrendamientos, era facilitar su supresión, para contribuir, de alguna forma al aumento de oferta de vivienda.

En concreto, el Tribunal Supremo afirma en estas sentencias: “Conforme a estas intenciones expresas del legislador, el 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 es proclive a favor del arrendamiento residencial frente al alquiler turístico, que se pretende restringir con la finalidad de incrementar el parque de viviendas para la venta y 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”.

— Por otra parte, el tribunal acude al argumento de la existencia de limitaciones propias del dominio, derivadas de su función social, cuando se realizan actividades que pueden suponer o provocar molestias o perturbaciones en los vecinos. Se trata de la actualización de las relaciones de vecindad como limitaciones dominicales. En este sentido, manifiesta que la actividad turística produce molestias al resto de copropietarios, y que, en consonancia con la teoría de la inmisión (añado yo), los vecinos que las sufren pueden intentar limitar el ejercicio abusivo del otro propietario, como consecuencia de la función social de la ‘propiedad’²¹. Y pueden hacerlo, por supuesto, a través de la acción de cesación del art. 7.2 LPH (que implica que ya se haya realizado el daño o molestia), pero también, y nada obsta a ello, a través de acuerdos “preventivos” que prohíban dichas actividades. “Las restricciones legales o estatutarias al derecho de goce de los pisos en comunidades de vecinos no son, por sí mismas, contrarias al art. 33 CE, siempre que obedezcan a la función social de la propiedad privada (SSTC 301/1993, de 21 de octubre, y 28/1999, de 8 de marzo)”, concluye esta sentencia.

— Por último, se señala en estas sentencias que seguir exigiendo unanimidad para adoptar el acuerdo prohibitivo sería tanto como hacerlo inútil, ya que el propietario arrendador turístico siempre se opondría; por lo que necesariamente hay que interpretar que esa limitación ampara la prohibición. Reafirma la posibilidad de que tales acuerdos prohibitivos se adopten por la doble mayoría de 3/5 partes de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas²².

II.4. ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS SSTS 3 OCTUBRE 2024

Las sentencias cuyos fundamentos se acaban de exponer no dejan de suscitar algunas reflexiones sobre los argumentos utilizados y solución adoptada que pasamos a exponer.

1) Doble mayoría. En primer lugar, el Tribunal Supremo admite que los acuerdos para la prohibición de arrendamientos turísticos deben adoptarse por la mayoría de 3/5 partes de propietarios que a su vez representen 3/5 partes de las cuotas. Es lo que se ha denominado la “mayoría doble”. Esta doble mayoría ha suscitado cierto revuelo entre la doctrina y los operadores jurídicos, pero entendemos que sin fundamento. Ello es así, porque siempre se han exigido las dobles mayorías para adoptar los acuerdos en la Junta de propietarios, con independencia del porcentaje necesario. Es decir, siempre ha sido preciso que los acuerdos se adopten por mayoría de copropietarios que representen la mayoría de las cuotas. Así se desprende reiteradamente del art. 17 LPH que, en las distintas mayorías requeridas según el tipo de acuerdo, siempre exige mayoría de propietarios y cuotas²³, y también lo ha dicho la jurisprudencia en repetidas ocasiones.

Cuestión distinta es la observación que hace MAGRO SERVET, que compartimos, respecto a que este acuerdo prohibitivo puede llegar a adoptarse por mayoría simple de los presentes, cuando hubiera ausentes en la votación, por lid del art. 17.8 LPH²⁴. El voto de los ausentes en la Junta que no se opongan al cabo de los 30 días, tal y como establece este artículo, se sumarán a los votos favorables, facilitando la toma de este acuerdo. Así lo explica este autor: “teniendo que adoptar en la Junta de propietarios por mayoría simple de presentes, tanto de propietarios como de coeficiente, el acuerdo a favor de la medida de prohibir el alquiler vacacional, ya que el quórum de 3/5 del art.17.12 de la ley lleva voto presunto del ausente, y de esta manera habrá que esperar al transcurso de los 30 días desde la notificación del acta los ausentes para comprobar si éstos apoyan la decisión de la Junta de propietarios por mayoría simple de prohibir el alquiler vacacional, o, simplemente, no dicen nada, en cuyo caso la situación de silencio de los ausentes permite la suma a los que han votado favorablemente como permite el art.17.8 de la ley lo que deriva a una mayor facilidad en la adopción de estos acuerdos que llevan voto presunto del ausente como el de la prohibición ahora del ejercicio de alquiler vacacional, ya que solo se exigirá en la Junta de propietarios el quórum de mayoría simple de presentes”. Hay que señalar que las abstenciones juegan en contra y no participan de lo dispuesto en el art. 17.8 LPH, pues acudieron a la Junta y no pueden sumarse²⁵.

Luego, la mayoría de 3/5 puede alcanzarse fácilmente con mayoría simple de presentes siempre que no se impugne el acuerdo por los ausentes.

2) Efectos retroactivos. Una vez aprobado por mayoría de 3/5 el acuerdo prohibitivo, ¿puede tener efectos retroactivos y afectar a un arrendamiento turístico que ya se instaló en la comunidad? La ley en el art. 17.12 LPH dice claramente que no: “dichos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”. Luego, en principio, si ya se instaló una vivienda turística en un edificio porque no existía prohibición estatutaria alguna, y se cumplieron para ello todos los requisitos administrativos y sectoriales —turísticos— que exige cada comunidad autónoma, el nuevo acuerdo *ex novo* de prohibición no debería afectarles, y podrá seguirse con la actividad. Parece, *a priori*, lógico, porque se están restringiendo facultades de uso del propietario, y porque no puede darse mayor validez e importancia a un acuerdo fruto de la autonomía de la voluntad de las partes que a una autorización administrativa con su correspondiente licencia ya otorgada —¿o sí?—. Cuando se limitan derechos, en principio no cabe la retroactividad.

Sin embargo, cuando no se está ejercitando todavía la actividad turística en ese edificio, pero ya se ha obtenido la licencia para ejercerla, parece que el acuerdo posterior de la Junta, prohibiendo tal actividad, puede afectar a esa concesión e impedir la actividad turística en esa comunidad horizontal. Como dice MAGRO SERVET, aquí no nos cuestionamos la aplicación retroactiva de una norma, sino la aplicación retroactiva de la interpretación y doctrina jurisprudencial. La jurisprudencia permite estos acuerdos prohibitivos por mayoría de 3/5, ¿puede esta interpretación aplicarse retroactivamente? Según este autor sí, pues considera que quedará prohibida tal actividad sea cual sea la fecha en que se obtuvo la licencia. Afirma este autor: “quedará prohibido el ejercicio de alquiler vacacional, sea cuando sea el momento en el que han obtenido la licencia, ya que la jurisprudencia es retroactiva y aunque existan comunidades donde algunos propietarios tengan licencia para destinar su inmueble a alquiler vacacional, si se adopta el acuerdo por la Junta de propietarios a partir de ahora por 3/5 del art.17.12 LPH, ello afectará a todos los propietarios, aunque tengan una licencia de alquiler vacacional, y a partir de ese momento quedará prohibido el ejercicio de esta actividad en esa comunidad de propietarios, por cuanto el efecto de ambas sentencias tiene efectos retroactivos al tratarse de un criterio jurisprudencial aplicable, no solamente a partir del dictado de las sentencias, sino con retroactividad para cualquier comunidad de propietarios donde se adopte el acuerdo.” Cita para ello, la STS 21 febrero 2024, sala de lo penal, que confirma la retroactividad de la doctrina jurisprudencial, aunque sea desfavorable²⁶.

La posible aplicación retroactiva de esta doctrina jurisprudencial puede ocasionar, en cualquier caso, cuestiones delicadas o de difícil solución. Por ejemplo, supongamos que se ha obtenido la licencia de vivienda turística, y que la misma ha llegado al Registro de la Propiedad, donde consta que tal vivienda se destinará a un uso turístico, a través de la correspondiente nota marginal. Posteriormente, llega la modificación de los estatutos que recogen la prohibición estatutaria nueva, para su oponibilidad *erga omnes*, tal y como exige la constante jurisprudencia. ¿Puede alterar este nuevo acuerdo la inscripción de uso de vivienda turística previo? ¿No debería aplicarse el principio de prioridad registral, *prior tempore potior iure* en este caso? Debemos tener cuidado con esta interpretación retroactiva, pues puede dar lugar al quebrantamiento de los esenciales principios registrales, cuya finalidad no es sino garantizar la seguridad jurídica preventiva. No creemos que ese nuevo acuerdo estatutario, aprobado a lo mejor por pura mayoría simple, pueda dejar sin efecto y cambiar el uso de un inmueble previamente inscrito²⁷.

3) Limitación de las facultades del propietario. Por último, no queremos dejar de señalar que con estas nuevas sentencias se está dando un paso más en la —cada vez mayor— limitación del derecho de propiedad privada. Es cierto que el contenido de nuestro derecho de propiedad privada (art. 33 CE) está conformado por la función social, que el derecho de propiedad, hoy en día, nada tiene que ver con el derecho decimonónico del Código civil, totalmente liberal y absoluto. Estamos de acuerdo en que el derecho de propiedad privada tiene importantes limitaciones, y que sus contornos se han redibujado por esa función social, y por el interés general de las personas implicadas. Esto, por otra parte, aunque en menor escala, no es nuevo. El derecho de propiedad, como hemos dicho, se ha visto desde siempre sometido a las relaciones de vecindad, y el propietario ha tenido que limitar el

ejercicio de su derecho de propiedad cuando fuera abusivo y molestara a sus vecinos. Por el contrario, estos han tenido que soportar inmisiones que no suponían un abuso de derecho por parte del propietario que las realizase.

Pero, la doctrina establecida en estas sentencias supone la limitación de las facultades de destinación y de libre aprovechamiento, propias del propietario, y avaladas por la jurisprudencia (en el sentido de que cualquier restricción a las mismas debía hacerse de forma clara y expresa e inscribirse en el Registro para su oponibilidad), y ello es un paso más en la constante disminución del contenido de propiedad en nuestro ordenamiento.

Las facultades dominicales se están limitando cada vez más, con el riesgo —de seguir así— de encontrarnos ante un nuevo derecho de propiedad de ámbito mucho más reducido. Gracias a las últimas modificaciones legislativas que han culminado con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda²⁸, se ha limitado la facultad de disposición del propietario debido a las limitaciones y control de rentas de los arrendamientos; se ha limitado —y de qué manera— la facultad de exclusión al no poder impedir el uso de los inmuebles y recuperar la posesión indebidamente perdida por culpa de los okupas, o inquilokupas; pero, con esta nueva doctrina jurisprudencial, el propietario se ve limitado también en su facultad de libre aprovechamiento y destino.

Todo ello, nos lleva a afirmar que el derecho de propiedad está perdiendo su contenido esencial y va perdiendo facultades básicas: poco a poco, sentencia a sentencia, y modificación legislativa tras otra, gracias a un mal entendimiento de qué es la función social de la propiedad.

El derecho de propiedad privada parece ser un problema, y nada mas lejos de la realidad, pues es el que vertebra en gran parte nuestro sistema económico y social, sin dejar de lado que es esencial para el desarrollo de la persona, pues es la base de su libertad y responsabilidad.

III. CONCLUSIONES

- I. El propietario de un piso en comunidad horizontal tiene la facultad de destino y libre aprovechamiento de su inmueble. El uso de los elementos privativos aparece descrito en los estatutos que se incorporan al título constitutivo. Las limitaciones a esas facultades deben interpretarse de forma restrictiva y siempre que se acuerden bajo el régimen de mayoría y con el procedimiento necesario por la Junta de Propietarios. De igual forma, para su oponibilidad *erga omnes* debe inscribirse dicho acuerdo modificativo del título constitutivo en el Registro de la Propiedad.
- II. El cambio de uso o destino de un elemento privativo en propiedad horizontal, en principio, por suponer una modificación de los estatutos, debe aprobarse por unanimidad de los propietarios de la comunidad horizontal.
- III. La convivencia entre un régimen de propiedad horizontal y la actividad de arrendamiento turístico en ella no es pacífica, y genera fricciones entre el propietario arrendador y el resto de los propietarios. Hay que tratar de compaginar los intereses enfrentados de ambas partes.

- IV. Por ello, y ante las molestias causadas por este tipo de arrendamiento turístico, es frecuente que la comunidad horizontal se plantee prohibirlos o limitarlos.
- V. Cuando exista en los estatutos una cláusula que recoja el acuerdo de prohibición general de realización de actividades económicas, o de hostelería, en los elementos privativos, debe entenderse, gracias a una interpretación extensiva, que dicha prohibición alcanza al arrendamiento turístico.
- VI. Por lo tanto, según la doctrina del Tribunal Supremo, cuando en los estatutos ya exista una prohibición de este tipo, debe entenderse que no se puede destinar un piso al alquiler turístico al que se refiere art. 5.e) LAU.
- VII. Cuestión distinta es cuando no exista ninguna prohibición estatutaria, aunque sea general, que impida el establecimiento de un alquiler de vivienda turística en el edificio. En estos casos, hay que plantearse si la Junta de propietarios puede adoptar un acuerdo nuevo que prohíba esa actividad, y con qué mayorías en su caso.
- VIII. Tras una discusión doctrinal y jurisprudencial, el Tribunal Supremo, en las recientes sentencias plenarios de 3 octubre 2024 ha sentado doctrina. Ha entendido que, con base en lo dispuesto en el art. 17.12 LPH modificado por Real Decreto Ley 7/ 2019, cabe prohibir por una mayoría de 3/5 partes de propietarios que representen 3/5 partes de las cuotas, los arrendamientos turísticos. Ello a pesar de que, como hemos dicho, el cambio de uso modificando los estatutos, *a priori*, requeriría unanimidad.
- IX. Las razones que da para ello son: la interpretación gramatical de la palabra limitar, que acoge la prohibición, y, sobre todo, la interpretación teleológica, el para qué de la norma y la realidad en la que esta se desenvuelve. Con base en ella, entiende que, dada la dificultad existente para el acceso de vivienda, debe facilitarse la prohibición o restricción de los arrendamientos turísticos, con el fin de que no dificulten los otros. Hay una necesidad de vivienda y facilitar la adopción de estos acuerdos prohibitivos puede ayudar. De igual forma se alude al hecho de que la propiedad privada no es absoluta, ni las facultades del propietario omnímodas, y deben ceder ante un interés general de la comunidad frente al suyo particular, como consecuencia de la función social de la propiedad.
- X. Somos críticos con esta resolución, primero porque la mayoría de 3/5 partes puede lograrse con la mayoría simple más el voto ausente. Por lo tanto, es francamente fácil adoptar ese acuerdo. En segundo lugar, porque se está impidiendo al propietario que elija el destino, el uso de su propiedad, limitando su facultad de destino y libre aprovechamiento.
- XI. La función social de la propiedad no puede ser, ni entenderse, como una carta blanca que vaya cercenando el derecho de propiedad. Debe definir su contenido, pero no ser la excusa para reducir las facultades dominicales de forma drástica.
- XII. Esto es lo que, a mi juicio, está ocurriendo en España, y con estas sentencias se da un paso más hacia la reducción al mínimo del contenido de la propiedad privada; la limitación de las facultades dominicales es cada vez mayor.

XIII. Debemos replantearnos la esencia y el contenido de la propiedad privada y no considerarlo únicamente como la causa de muchos de los males que acechan al problema de la vivienda.

IV. RESOLUCIONES CITADAS

Tribunal Constitucional

- STC 301/1993, de 21 de octubre
- STC 28/1999, de 8 de marzo

Tribunal Supremo

- STS 6 febrero 1989
- STS 7 febrero 1989
- STS 2 julio 1991
- STS 24 julio 1992
- STS 21 diciembre 1993
- STS 11 mayo 1994
- STS 21 abril 1997
- STS 1 octubre 1998
- STS 8 junio 1999
- STS 29 febrero 2000
- STS 28 febrero 2006
- STS 10 octubre 2007
- STS 26 marzo 2008
- STS 20 octubre 2008
- STS 27 noviembre 2008
- STS 20 septiembre 2010
- STS 30 diciembre 2010
- STS 9 octubre 2013
- STS 3 diciembre 2014
- STS 5 octubre 2023
- STS 27 noviembre 2023
- STS 29 noviembre 2023
- STS 24 enero 2024
- STS 29 enero 2024
- STS 30 enero 2024
- STS 21 febrero 2024
- SSTs 1232 y 1233, de 3 octubre 2024

Audiencias Provinciales

- SAP Segovia 21 abril 2020
- SAP Asturias 18 enero 2021
- SAP Granada 25 marzo 2022
- SAP Asturias 28 abril 2022

Dirección General de los Registros y del Notariado y Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública

- RDGRN 20 febrero 1989
- RDGRN 23 marzo 1998

- RDGRN 26 enero 2002
- RDGSJFP 5 abril 2020
- RDGSJFP 16 junio 2020
- RDGSJFP 5 noviembre 2020
- RDGSJFP 15 enero 2021
- RDGSJFP 22 enero 2021
- RDGSJFP 21 diciembre 2022
- RDGSJFP 7 febrero 2023.

V. BIBLIOGRAFÍA

- ARGELICH COMELLES, C., (2024). Del Reglamento 2024/1028 sobre recogida e intercambio de datos de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración al Real Decreto sobre la «Ventanilla Única Digital de Arrendamientos» de uso turístico. *Diario La Ley*, n.º 10607, Sección Doctrina, 13 de noviembre de 2024.
- BANCO DE ESPAÑA, (2023). Informe Anual 2023, capítulo 4.º, disponible en https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/23/Fich/InfAnual_2023_Cap4.pdf.
- CAMPUZANO, H., (2019). *Las viviendas de uso turístico: marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa*, Reus, Madrid.
- EUROSTAT, (2024). Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms, julio 2024, disponible en https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms#In_2023.2C_almost_2_million_tourists_per_night_slept_in_a_bed_booked_via_the_platforms
- FERNÁNDEZ, A., (2024). ¿Cuál es la normativa del alquiler vacacional en España?, disponible en <https://www.lodgify.com/blog/es/normativa-alquiler-vacacional/>
- HERNÁNDEZ MANZANARES, A., (2024). Doctrina jurisprudencial sobre los pisos turísticos. *Diario La Ley*, n.º 10605, Sección Tribuna, 11 de noviembre de 2024.
- MAGRO SERVET, V., (2024). Las comunidades de propietarios pueden prohibir el alquiler vacacional por quorum de 3/5 partes del 17.2 LPH (SSTS 1232 y 1233/24, de 3 octubre). *Revista de Jurisprudencia*, n.º 71, noviembre 2024.
- PUCHE RAMOS, A. (2024). La prohibición de las viviendas turísticas en las Comunidades de Propietarios. Comentarios a las STS de 3 de octubre de 2024, entrada disponible en <https://blog.sepin.es/prohibicion-viviendas-turisticas-comunidades-propietarios>, 9 octubre 2024.

NOTAS

¹ Son clarificadoras las palabras de la STS 9 octubre 2013 en este sentido: «existe una plena libertad a la hora de establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria»

² En este sentido las SSTS sobre oponibilidad de los estatutos, 26 marzo 2008 entre otras.

³ No podemos olvidar que vivimos en sociedad, y más todavía en un régimen de propiedad horizontal, donde existe un derecho de copropiedad en todos los elementos comunes y una convivencia estrecha con el resto de los copropietarios.

⁴ Art. 5 LAU:

“Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.

c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.

e) 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.”

⁵ La normativa autonómica sobre arrendamientos turísticos (viviendas turísticas) es la siguiente:

Andalucía: Decreto 31/2024, de 29 de enero

Aragón: Decreto 1/2023, de 11 de enero

Asturias: Decreto 48/2016, de 10 de agosto

Baleares: Decreto-ley 3/2022, de 11 de febrero

Canarias: Decreto 113/2015 de 22 de mayo

Cantabria: Decreto 225/2019, de 28 de noviembre

Castilla y León: Decreto 3/2017, de 16 de febrero

Castilla-La Mancha: Decreto 36/2018, de 29 de mayo

Cataluña: Decreto Ley 3/2023, del 7 de noviembre

Comunidad Valenciana: Decreto 9/2024, de 2 de agosto

Extremadura: Ley 6/2018, de 12 de julio

Galicia: Decreto 12/2017, de 26 de enero

Madrid: Decreto 79/2014, de 10 de julio

Murcia: Decreto n.º 256/2019, de 10 de octubre
Navarra: Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre
País Vasco: Decreto 101/2018, de 3 de julio
La Rioja: Decreto 10/2017, de 17 de marzo

⁶ Informe del BANCO DE ESPAÑA, (2023). Informe Anual 2023, capítulo 4.º, disponible en https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/23/Fich/InfAnual_2023_Cap4.pdf.

⁷ EUROSTAT, (2024). Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms, julio 2024, disponible en https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms#In_2023.2C_almost_2_million_tourists_per_night_slept_in_a_bed_booked_via_the_platforms

⁸ Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724. Ha sido desarrollado reglamentariamente por el legislador español en el Proyecto de Real Decreto por el que se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, disponible en https://www.mivau.gob.es/recursos_mfom/audienciainfopublica/recursos/prd_0.pdf. Sobre el desarrollo de este Proyecto, véase ARGELICH COMELLES, C., (2024). Del Reglamento 2024/1028 sobre recogida e intercambio de datos de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración al Real Decreto sobre la «Ventanilla Única Digital de Arrendamientos» de uso turístico. *Diario La Ley*, n.º 10607, Sección Doctrina, 13 de noviembre de 2024.

⁹ En Madrid se está elaborando el Plan General de Ordenación Urbana 2025 que aumenta el control sobre las viviendas turísticas, prohibiéndolas en edificios de protección pública o donde se haya prohibido por la comunidad, y con una serie de normas en favor de los usuarios de estos arrendamientos, adaptando su normativa a la STSJ Madrid de 2024 en ese sentido. Véase en <https://www.comunidad.madrid/noticias/2024/09/11/comunidad-madrid-adapta-normativa-control-viviendas-uso-turistico-region>. Y el Ayuntamiento de Madrid está trabajando en una nueva normativa que impedirá la concesión de nuevas licencias. <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/El-Ayuntamiento-activa-un-plan-de-accion-para-ordenar-las-viviendas-de-uso-turistico-congela-la-concesion-de-licencias-y-endurece-las-sanciones/?vgnextfmt=default&vgnextoid=c2904dbd9841f810VgnVCM-2000001f4a900aRCRD&vgnextchannel=a12149fa40ec9410VgnVCM100000171f5a0aRCRD>

En Cataluña, se ha publicado el Decreto Ley 3/2023, en el que se establece un control mucho más férreo sobre estas viviendas y se ha añadido la necesidad de obtener una licencia especial que tiene un plazo de 5 años para el ejercicio de estas actividades turísticas, prorrogable únicamente cuando el Plan urbanístico así lo determine. Durante este tiempo no se otorgarán más licencias turísticas. En concreto, en Barcelona se ha anunciado la revisión del Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT), y la supresión de todos los pisos turísticos para 2029.

En otras comunidades como Canarias, Galicia se están siguiendo estos mismos pasos.

Véanse todos estos datos en FERNÁNDEZ, A., (2024). ¿Cuál es la normativa del alquiler vacacional en España? Disponible en <https://www.lodgify.com/blog/es/normativa-alquiler-vacacional/>

¹⁰ En efecto, estas sentencias han dado un paso más para favorecer la prohibición de viviendas turísticas en comunidades de propiedad horizontal. Consideran que el arrendamiento turístico es una actividad empresarial, comercial o económica y que, por lo tanto, cuando en

los estatutos haya una prohibición de destinar los pisos o elementos privativos a actividades empresariales o comerciales, en general, o incluso cuando enumeren de forma ejemplificativa varias de estas actividades, debe entenderse que dicha prohibición alcanza también a los pisos turísticos; pues se considera que en ellos se ejerce una actividad empresarial o económica del tipo que prohíben los estatutos o acuerdos de la comunidad. No se discute la naturaleza exacta del arrendamiento turístico, pero sí se afirma y argumenta que a estos arrendamientos les alcanza la prohibición de destinar los pisos a actividades económicas o empresariales, ya que, por las características de los casos concretos analizados, entienden que pueden calificarse como tales. En este sentido la STS 29 noviembre 2023 afirma claramente que “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.”

¹¹ Esta sentencia, como bien resume Hernández Manzanares, quiere poner de relieve que: “en dicha sentencia que la demandada ejerce 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.” Véase HERNÁNDEZ MANZANARES, A., (2024). Doctrina jurisprudencial sobre los pisos turísticos. *Diario La Ley*, n.º 10605, Sección Tribuna, 11 de noviembre de 2024.

¹² Se introdujo el apartado 12 del art. 17 LPH, por el art. 2.3 del citado Real Decreto-ley. Si bien hay que recordar que ya había sido incorporado por el art. 2.3 del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, que quedó sin efecto por la Resolución de 22 de enero de 2019 que publica el Acuerdo del Congreso de los Diputados por el que se deroga el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre; siendo incorporado y aprobado definitivamente por el RD Ley 7/ 2019.

¹³ Tal y como contempla el art. 17.12 LPH al tiempo de redactar este trabajo.

¹⁴ En este sentido, considerando que el art. 17.2 LPH con su mayoría de 3/5 no permite la aprobación de un acuerdo que prohíba las viviendas de uso turístico, siendo necesario unanimidad, encontramos a CAMPUZANO, H., (2019). *Las viviendas de uso turístico: marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa*, Reus, Madrid; MAGRO SERVET, V. (2024). Las comunidades de propietarios pueden prohibir el alquiler vacacional por quorum de 3/5 partes del 17.2 LPH (SSTS 1232 y 1233/24, de 3 octubre). *Revista de Jurisprudencia* (Lefebvre), n.º 71, noviembre 2024. En el mismo sentido, las sentencias de las Audiencias Provinciales de Córdoba 690/2022, de 12 de julio, Málaga 40/2023, 25 de enero y Madrid 361/2022, de 6 de julio.

¹⁵ MAGRO SERVET, V., (2024). Las comunidades de propietarios pueden prohibir el alquiler vacacional por quorum de 3/5 partes del 17.2 LPH (SSTS 1232 y 1233/24, de 3 octubre). *Revista de Jurisprudencia*, n.º 71, noviembre 2024.

¹⁶ Consideran que la limitación del 17.12LPH admite un acuerdo de prohibición de la actividad turística adoptado por 3/5 partes, las sentencias de las Audiencias Provinciales de Segovia 129/2020, de 21 de abril, Granada 224/2022, de 25 de marzo, y Asturias 13/2021, de 18 de enero y 175/2022 de 28 de abril.

¹⁷ Véanse en este sentido las RRDGSJFP 16 de junio de 2020, 5 de noviembre de 2020, 15 de enero de 2021, 22 de enero de 2021, 21 de diciembre de 2022 y 7 de febrero de 2023.

¹⁸ Sobre este asunto véase, MAGRO SERVET, V., (2024). Las comunidades de propietarios pueden prohibir el alquiler vacacional por quorum de 3/5 partes del 17.2 LPH (SSTS 1232 y 1233/24, de 3 octubre), ob. cit.

¹⁹ Dicen estas sentencias: “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.”

²⁰ Hay que recordar que “el espíritu y finalidad de la norma no son: un mero elemento de interpretación, sino la clave fundamental para orientar aquella” (STS 2 julio 1991).

²¹ “Dentro de esta función social, es una aspiración legítima de una comunidad de propietarios la evitación de potenciales molestias para el resto de los vecinos (art. 7.2 LPH) y de posibles conflictos de convivencia entre los propietarios y los indeterminados y ocasionales usuarios de uno o varios de los departamentos” (SSTS 3 octubre 2024).

²² Fundamento Sexto. 8.º, STS 3 octubre 2024: “El art. 17.12 LPH supone una excepción a la regla de la unanimidad (cada vez más en retroceso, tras las últimas reformas legales, como demuestra la modificación de la LPH por el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre), al introducir la doble mayoría de tres quintos, por lo que sería contradictorio someter la prohibición de los alquileres turísticos al régimen de unanimidad, puesto que ello sería tanto como hacerla imposible, ya que bastaría el voto en contra del propietario del piso en el que se pretende ejercer la actividad para impedirlo.”

²³ Baste ver lo dispuesto en los párrafos 1, 2, 3, 4, 6 y 7 del art. 17 LPH.

²⁴ Art. 17.8 LPH: “8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.”

²⁵ En el mismo sentido PUCHE RAMOS, A. (2024). La prohibición de las viviendas turísticas en las Comunidades de Propietarios. Comentarios a las STS de 3 de octubre de 2024.

Entrada disponible en <https://blog.sepin.es/prohibicion-viviendas-turisticas-comunidades-propietarios>, 9 octubre 2024.

²⁶ STS 21 febrero 2024: “La jurisprudencia, cuando se aplica un criterio jurisprudencial no produce una especie de “efecto prohibitivo” de que ese criterio se aplique a hechos y procedimientos pendientes de ser resueltos, ya que el objeto y objetivo de la fijación de doctrina es la de resolver la cuestión de la subsunción del hecho probado al tipo penal en supuestos como el que aquí nos ocupa. Y no existe prohibición de que ese criterio se aplique a recursos pendientes de ser resueltos, porque la fijación de criterio jurisprudencial se aplica de futuro, pero para los procedimientos que estén pendientes de resolver en cualquier instancia, para fijar criterios a los tribunales y con independencia de la fecha de los hechos, ya que esta solo tiene virtualidad de aplicación con respecto a la Ley, pero no a la jurisprudencia, sobre la que no existe la alegada prohibición de retroactividad por ser esta inexistente, ya que respecto de la jurisprudencia no puede hablarse de retroactividad o irretroactividad, concepto que se predica solo y exclusivamente de la Ley.

Como recuerda la mejor doctrina hay que entender que es sólo la Ley la que no puede tener efecto retroactivo, en tanto que los Tribunales deben aplicar la norma con arreglo a los criterios que en cada momento resulten aceptables. Y no le afecta la pretendida tesis de “irretroactividad” que no existe como ámbito de prohibición para la doctrina jurisprudencial.

Sobre esta cuestión hay que recordar que esta cuestión ya ha sido resuelta hace tiempo en la propia jurisprudencia:

a. Sentencia del Tribunal Supremo de 1-10-98: “El principio de legalidad no garantiza la irretroactividad de la jurisprudencia, sino de las Leyes, por lo que no resulta prohibida la aplicación de criterios desfavorables derivados de cambios jurisprudenciales razonados”.

b. Sentencia del Tribunal Supremo de 11-5-94: “El principio de legalidad (art.25.1 de la Constitución Española —EDL 1978/3879—) no garantiza la irretroactividad de la jurisprudencia, sino la de las Leyes... Los cambios jurisprudenciales no vulneran el art.24 de la Constitución Española —EDL 1978/3879— cuando son razonados y fundamentados”.

c. Sentencia del Tribunal Supremo de 8-6-99 confirma este criterio: “En la doctrina mayoritaria se sostiene que la prohibición de aplicación retroactiva rige para la Ley, pero no para la Jurisprudencia, de tal manera que una Jurisprudencia que interpreta la misma Ley de una manera más rigurosa puede ser aplicada a hechos cometidos antes de la fecha en la que se adoptó el nuevo criterio”.

d. Sentencia TS del 28-2-06, caso “Parot”, que introduce un nuevo sistema de redención de penas, modificando la jurisprudencia con efecto retroactivo desfavorable al recurrente.”

²⁷ Esto mismo lo recoge la nueva disposición adicional segunda de la LPH añadida por la Ley Orgánica 1/2025, que afirma que los arrendamientos que ya se ejercían con anterioridad podrán seguir ejerciéndose.

²⁸ Estas limitaciones a las facultades dominicales se iniciaron ya en 2023 con la Ley 1/2013 de protección a los deudores hipotecarios, limitando la efectividad de la garantía hipotecaria, con las iniciales suspensiones de los lanzamientos hipotecarios, y posteriormente con la de los lanzamientos de desahucios para personas vulnerables, debido a la crisis sanitaria del Covid.