

1.3. Derechos reales

La crisis del derecho a la propiedad privada. El arte de «limitar» su ejercicio en su máxima expresión: «prohibir»

*The crisis of the private property right. The art
of «limiting» its exercise to its fullest extent:
«prohibiting»*

por

JOAN ANDREU FERRER GUARDIOLA
Profesor ayudante doctor de Derecho civil
Universidad de las Islas Baleares
joan.ferrer@uib.es

RESUMEN: El derecho a la propiedad privada inmobiliaria está atravesando una situación delicada. La intervención sobre el problema de acceso a la vivienda por parte de los ciudadanos está desembocando en una cuasi-sacralización de este principio rector de la política social y económica, que tiene como destinatarios a los poderes públicos, relegando el derecho constitucional a la propiedad privada a un segundo plano.

Por este motivo, este estudio reivindica el valor e importancia del derecho a la propiedad privada en nuestro Ordenamiento Jurídico.

PALABRAS CLAVE: Derecho a la propiedad privada, propiedad horizontal, vivienda de uso turístico, limitaciones, interpretación restrictiva, acuerdos estatutarios, disposiciones legales, limitar, prohibir.

***ABSTRACT:** The right to private property is currently facing a delicate situation. The intervention in addressing the issue of housing access by citizens is leading to an almost-sacralization of this guiding principle of social and economic policy, which is intended for public authorities, relegating the constitutional right to private property to a secondary position.*

For this reason, through the following pages, the aim is to reclaim the value and importance of the right to private property in our Legal System.

KEYWORDS: *Private property right, condominium, tourist accommodation, limitations, restrictive interpretation, statutory agreements, legal provisions, limit, prohibit.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. EL MARCO JURÍDICO ACTUAL DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SOMETIDAS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.—III. LA EFICACIA DE LAS LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.—IV. EL ART. 17.12 LPH: ORIGEN DE POSICIONES ENCONTRADAS. 1. LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA. 2. LA JURISPRUDENCIA MENOR. 3. LA DOCTRINA.—V. HACIA LA CONCEPCIÓN DEL TÉRMINO «LIMITAR» EN SU MÁXIMA EXPRESIÓN: «PROHIBIR».—VI. LA CONSOLIDACIÓN DE LA CONCEPCIÓN DE «LIMITAR» EN SU MÁXIMA EXPRESIÓN: «PROHIBIR».—VII. LAS «VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO» DEBEN FORMAR PARTE DEL TENOR DE LA CLÁUSULA ESTATUTARIA: A PROPÓSITO DE LA REFORMA DE LA LPH A TRAVÉS DE LA LEY ORGÁNICA 1/2025, DE 2 DE ENERO, DE MEDIDAS EN MATERIA DE EFICIENCIA DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA.—VIII. CONCLUSIONES.—IX. BIBLIOGRAFÍA.—X. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

I. INTRODUCCIÓN

Son malos tiempos para el derecho a la propiedad privada inmobiliaria. La intervención sobre el problema de acceso a la vivienda por parte de los ciudadanos está desembocando en una quasi-sacralización de este principio rector de la política social y económica, recogido en el art. 47 de la Constitución, y que tiene como destinatarios a todos los poderes públicos, relegando el derecho a la propiedad privada del art. 33 a un segundo plano.

Lo anterior, puede apreciarse en dos recientes sentencias dictadas por el Tribunal Supremo en el ámbito de las viviendas de uso turístico sometidas a régimen de propiedad horizontal. Ambas resoluciones merecen una especial atención por dos motivos. En primer lugar, por el alcance que el Alto Tribunal ha dado al término «limitar», previsto en el art. 17.12, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal¹. Y, en segundo término, porque el Tribunal Supremo ha desatendido su consolidada doctrina jurisprudencial en virtud de la cual, las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad —sobre el uso y destino que pueda darse a las viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal—, han de constar de manera clara, precisa y expresa y, en caso de duda, interpretarse de forma restrictiva. Ello, con fundamento en la dificultad de los ciudadanos de acceder a una vivienda².

Con todo, y tal y como pondremos de manifiesto, optar por una interpretación extensiva —y no restrictiva—, del verbo «limitar», como forma de delimitar el ejercicio del derecho a la propiedad privada inmobiliaria debiera haber sido un hecho previsible y predecible, a raíz de las sentencias dictadas durante el pasado año en la materia que ahora nos concierne.

II. EL MARCO JURÍDICO ACTUAL DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO SOMETIDAS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Para el análisis de las viviendas de uso turístico sometidas a régimen de propiedad horizontal, debemos partir, necesariamente, de la aprobación del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler³, toda vez que introdujo una novedad importante en la cuestión objeto de estudio.

Hasta ese momento, si una comunidad de propietarios quería adoptar un acuerdo por el que se regulase el uso o destino que los copropietarios pudieran dar a sus inmuebles, al suponer ello una modificación del título constitutivo o de los estatutos, era necesario que dicho acuerdo se adoptase por unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representasen el total de las cuotas de participación, *ex art. 17.6 LPH*.

No obstante, desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019, la Ley sobre Propiedad Horizontal cuenta con una disposición normativa que contempla una regla especial para la adopción de un determinado acuerdo, con un contenido en concreto, en un ámbito muy específico.

Así, según el tenor del art. 17.12 LPH, es necesario que estos acuerdos estén referidos, en particular, al uso o destino turístico de las viviendas privativas; que tengan por finalidad «limitar» o «condicionar» —y, ahora, también, «prohibir»—, el uso o destino turístico en el edificio, siendo suficiente para su adopción 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.

Este último extremo, comporta una excepción a la regla de la unanimidad apuntada *ut supra*, y ello pese a que dichos acuerdos implican una modificación del título constitutivo o de los estatutos. Este hecho resalta la enorme preocupación, fundada o no, que existe sobre las viviendas de uso turístico y su incidencia en la dificultad del acceso a la vivienda.

Si nos detenemos en el Preámbulo del Real Decreto-ley 7/2019, comienza indicando que «España afronta retos importantes en materia de vivienda que, en la actualidad, se ligan de manera especial a la dificultad del acceso a la misma en régimen de alquiler». Por ello, el «Estado debe reforzar la cooperación con las Administraciones territoriales que tienen la responsabilidad de ejercer en sus respectivos ámbitos la competencia directa en materia de vivienda» para, de este modo, «aumentar la oferta de vivienda en alquiler».

El Real Decreto-ley 7/2019, alude a varios «sólidos motivos» en los que se apoya la extraordinaria y urgente necesidad de las medidas adoptadas. Entre estas razones destaca el incremento de los precios del mercado de la vivienda «en entornos territoriales de fuerte dinámica inmobiliaria, caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas».

Ciertamente, puede que las viviendas de uso turístico, como alternativa jurídica que trata —o, al menos, trataba— de complementar y competir frente a los alojamientos turísticos tradicionales, haya experimentado un incremento en su comercialización. Motivado, este crecimiento, principalmente, por la irrupción de las denominadas plataformas de intermediación en línea y el acceso a Internet. Ahora bien, no es menos cierto, y así lo reconoce el propio Preámbulo del Real

Decreto-ley 7/2019, que otra de las causas que inciden en el acceso a la vivienda es la «escasez del parque de vivienda social», ofreciendo los siguientes datos: la vivienda social, en España, «ofrece cobertura a menos del 2,5 % de los hogares, una cifra que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores al 15 % registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno, como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos, Austria o Dinamarca.»⁴

Así, con el objetivo de alcanzar una cierta armonización entre los residentes y los turistas, para facilitar a los primeros el acceso a la vivienda, se introdujo el apartado duodécimo, en el art. 17 LPH, cuyo tenor literal es:

«El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e), del artículo 5⁵, 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 consecuencia, con arreglo al transcripto precepto, si se quería adoptar un acuerdo mediante el cual se «limitase» o «condicionase» el uso para alojamiento privado para el turismo, fenómeno que se conoce como «viviendas de uso turístico», los comuneros debían adoptar un acuerdo expreso en ese sentido por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representasen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Y, en cambio, si lo que se quería era «prohibir» las viviendas de uso turístico, los comuneros debían acudir a la cláusula general contenida en el numeral sexto, del art. 17 LPH, al prever que:

«Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirá para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.»

No obstante, como podrá haber advertido el lector, el Tribunal Supremo se ha inclinado por otra opción, y ha establecido que, también en el caso de «prohibir», será suficiente adoptar el acuerdo en ese sentido por tres quintas partes de propietarios y cuotas. Este hecho podría pasar inadvertido, ya que, frecuentemente, los vocablos «limitar» y «prohibir» se usan, en el lenguaje común, de forma indistinta; como sinónimos. Ahora bien, a pesar de que lo anterior pueda ser más o menos cierto, hay un aspecto que consideramos de capital importancia en el devenir de la propiedad horizontal y del ejercicio del derecho de propiedad: las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad, como pueden ser «limitar», «condicionar» o «prohibir» un concreto uso o destino, deben constar de forma expresa y clara, y en su defecto, interpretarse de forma restrictiva, presumiéndose el ejercicio del derecho de propiedad libre. Más aún, si la cláusula está referida a las «viviendas de uso turístico», ya que el art. 17.12 LPH alude al art. 5, letra e), de la Ley 29/1994, de

24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos⁶, precepto, este último, relativo a la tipología de alojamiento turístico que representan las «viviendas de uso turístico».

III. LA EFICACIA DE LAS LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La modalidad de propiedad especial que constituye la propiedad horizontal requiere, como destacó la STC 301/1993, del Pleno, de 21 de octubre de 1993 «compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupante de los pisos», lo que «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»⁷.

Sin perjuicio de lo anterior, *a priori*, los titulares de las viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal gozan de plena libertad para decidir el destino que quieran dar a sus inmuebles, de acuerdo con sus intereses y necesidades, salvo que la comunidad de propietarios, a través del título constitutivo y/o de los estatutos establezca limitaciones relativas al uso de los bienes privativos.

Así lo reconoce el art. 5, párrafo tercero, LPH: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, [...].», y el art. 7.2, del mismo cuerpo legal: «Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, [...].»

Dichas previsiones estatutarias delimitaran y configuraran el contenido del derecho a la propiedad privada, exigiéndose una serie de requisitos para su validez y eficacia frente a terceros.

Tales requisitos aparecen contemplados en un pasaje de la STS de 24 de octubre de 2011⁸, que, pese a su extensión, resulta oportuno transcribir:

«El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), 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. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad.

La doctrina de esta Sala es prácticamente unánime [...] al considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca.

Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no 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.

[...] Sin embargo, deducir de una mera descripción del inmueble una prohibición en la alteración del uso implicaría una limitación de facultades dominicales, que no puede presumirse, pues como declara la jurisprudencia de esta Sala la eficacia de la prohibición exige de una cláusula o estipulación que así lo prevea de modo expreso.»

De la citada resolución se desprende cuáles son los requisitos que deben concurrir en las cláusulas legales o convencionales por las que se limite el ejercicio del derecho de propiedad. A saber:

- En primer lugar, es necesario que las limitaciones convencionales consten de forma expresa⁹.

Este extremo lo recoge precisamente la Ley sobre Propiedad Horizontal. El párrafo tercero, del art. 7, LPH, en su redacción originaria establecía que «Al propietario y al ocupante del piso les está prohibido desarrollar en él o en el resto del inmueble *actividades no permitidas* en los estatutos, [...].» No obstante, la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal modificó dicho párrafo, otorgándole la redacción vigente aún hoy en día prevista en el art. 7.2 LPH, por la cual: «Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble *actividades prohibidas* en los estatutos [...].»¹⁰.

- En segundo lugar, tanto las limitaciones legales como las convencionales deben ser precisas y claras y, en caso de duda, interpretarse de forma restrictiva¹¹.

Por lo tanto, la descripción que pueda hacerse en el título constitutivo sobre el destino de los elementos privativos no comporta, necesariamente, una adscripción definitiva. Si no existe una cláusula clara, precisa y expresa¹², el destino originario puede transformarse, sin necesidad de modificar el título constitutivo¹³. Insiste sobre este aspecto el ATS de 9 de septiembre de 2020.

- En tercer lugar, para que tales limitaciones tengan efectos frente a terceros, es necesario que consten inscritas en el Registro de la Propiedad¹⁴.

El Tribunal Supremo ha reiterado la jurisprudencial anterior en numerosas sentencias posteriores, existiendo un cuerpo doctrinal sólido en la materia, como puede observarse en las SSTS de 25 de junio de 2013, 1 de octubre de 2013, 9 de octubre de 2013, 5 de mayo de 2015, 15 de junio de 2018, 18 de junio de 2020 o 15 de diciembre de 2020. Y, más recientemente, la STS de 18 de febrero de 2025, que precisa que «la mera descripción del inmueble en el título constitutivo no cercena el cambio de uso, salvo disposición que expresamente lo prohíba o constituya una actividad ilícita.»

No obstante, en el ámbito de las viviendas de uso turístico sometidas a régimen de propiedad horizontal, evidenciado en las sentencias que se abordarán a continuación, el Alto Tribunal, pese a recoger, alegar y fundamentar su fallo en la doctrina expuesta *ut supra*, parece no aplicarla. En concreto, al desatender la necesidad de que las limitaciones consten de manera expresa, clara y precisa y, en caso de duda, interpretarse de forma restrictiva.

IV. EL ART. 17.12 LPH: ORIGEN DE POSICIONES ENCONTRADAS

El contenido del art. 17.12 LPH, prácticamente desde su entrada en vigor, a pesar de su manifiesta claridad, fue objeto de controversia.

Desde que empezó su andadura se discutió si el término «limitar» debía entenderse en el sentido de que incluye la posibilidad de «prohibir» las viviendas de uso turístico, a través de un acuerdo expreso y claro adoptado en ese sentido por la mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

La cuestión era de primordial importancia, por el siguiente motivo, que, a su vez, es correlativo del que trae causa de este estudio; el quórum exigido no era el mismo en uno y otro supuesto —mayoría cualificada para «limitar», y unanimidad para «prohibir»—¹⁵, puesto que, de lo contrario, podría verse comprometida la doctrina jurisprudencial vigente en virtud de la cual las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad deben interpretarse de forma restrictiva.

Para la Real Academia Española, el término «limitar» alude a poner límites; acortar, ceñir; fijar la extensión que pueden tener la autoridad o los derechos y facultades de alguien. En cambio, el vocablo «prohibir», se refiere a vedar o impedir el uso o la ejecución de algo.

De las dos definiciones anteriores, se aprecia que al «limitar», los propietarios conservan, aún, cierto ámbito de ejercicio de su derecho dominical, que les permite destinar sus viviendas a uso turístico, si bien limitado hasta cierto punto. Por el contrario, al «prohibir», el propietario perderá totalmente la posibilidad de ceder su inmueble para un uso turístico, quedando dicho uso excluido del abanico de destinos que le otorga al propietario el contenido del derecho de propiedad.

No obstante lo anterior, tanto la DGSJFP, como la jurisprudencia menor y un sector de la doctrina, entienden que la excepción a la unanimidad prevista en el art. 17.12 LPH abarca también la posibilidad de «prohibir»¹⁶.

1. LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

Para la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública, el contenido del art. 17.12 LPH nunca ha albergado ningún género de duda. En su opinión, la comunidad de propietarios, además de poder «limitar» el uso turístico en el edificio a través de un acuerdo en ese sentido adoptado por la mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, también pueden «prohibirlo» con ese mismo quórum.

Así lo declaró en su resolución de 1 de junio de 2020¹⁷. Y, en esa misma dirección, se pronunciaron las resoluciones de la DGSJFP de 16 de junio de 2020¹⁸; de 27 de abril de 2021¹⁹; de 29 de abril de 2021²⁰; de 8 de junio de 2021²¹, de 29 de abril de 2021, de 21 de diciembre de 2022²².

Otro supuesto es el previsto en la RDGRN de 19 de diciembre de 2019²³, que, a pesar de haber sido la primera resolución de la Dirección General interpretando el art. 17.12 LPH, conviene diferenciar, ya que el contenido de la cláusula estatutaria dista del de las anteriores, al referirse a «autorizar», de manera expresa, la cesión de las viviendas para uso turístico.

El art. 17.12 LPH nada declara sobre la posibilidad de permitir o autorizar el alquiler turístico en las viviendas.

La Dirección General indica que el art. 17.12 LPH únicamente afecta a los supuestos de «limitar» o «condicionar», no al de «autorizar», por lo que para adoptar un acuerdo permitiendo el uso turístico o vacacional será necesario unanimidad.

2. LA JURISPRUDENCIA MENOR

En la jurisprudencia menor, sí que podemos apreciar opiniones encontradas sobre el contenido del art. 17.12 LPH. Pero, no sólo por lo que se refiere al alcance del término «limitar», sino también con relación a qué modalidad de alojamiento turístico comprende dicho precepto.

Entre las resoluciones que defienden que el término «limitar» ampara la posibilidad de «prohibir», encontramos la SAP de Segovia, de 21 de abril de 2020²⁴. Para fundamentar su posición, declara que:

«No es cierto que el legislador quisiera que se pudiera limitar y no prohibir, sin unanimidad, el uso turístico. La razón de esta norma es muy clara en su exposición de motivos, aumentar la oferta de vivienda en alquiler, [...]. Específicamente señala al fenómeno creciente del alquiler turístico de la vivienda como vinculado al incremento de precios. [...] El alquiler turístico es competidor directo del residencial y se quiso primar éste a costa de aquél. [...] El problema es que si entendemos que solo caben límites que permitan el destino turístico, como debiera ser así si partimos de que queda vedada la prohibición, [...] la regla es contradictoria con la voluntad expresa del legislador, que no quiso tanto limitar la oferta el arrendamiento turístico como incrementar la del arrendamiento residencial. Y es evidente que un uso turístico de un piso, aunque limitado, es incompatible con el uso residencial de ese piso. Esta fue la decisión del legislador. [...] El legislador con esta reforma incide en el mercado de la oferta de la vivienda, pero lo hace de esta vía indirecta, sabedor de que en las comunidades de propietarios están planteado este debate, interviene en favor de los contrarios a las viviendas turísticas y dispensa de la unanimidad. Pues lo que busca, el fin de la norma, es aumentar la oferta de alquiler residencial y así se consigue.»²⁵.

En idéntico sentido se pronunció la SAP de Guipúzcoa, de 20 de mayo de 2022²⁶, afirmando que ello no implica una interpretación extensiva del artículo, «sino una interpretación acomodada a su tenor literal»; la SAP de Alicante, de 7 de marzo de 2022²⁷: «No es cierto que el legislador quisiera que se pudiera limitar y no prohibir, sin unanimidad, el uso turístico.», o la SAP de Cantabria, de 23 de noviembre de 2022²⁸. Para la Sala, el precepto:

«[...] no utiliza la expresión “prohibir”, sino “limitar” pero una de las acepciones de dicho verbo 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».

Efectivamente, prohibir un concreto uso, como es el turístico, no implica una prohibición absoluta del destino del inmueble. El propietario podrá dedicarlo a cualquier otro uso que no sea turístico. Pero la cuestión no es si tras prohibir el uso turístico el propietario aún conserva la posibilidad de destinarlo a otros usos,

sino si el término «limitar» alcanza la de «prohibir». En cualquier caso, para el Tribunal, «dicha interpretación se acomoda a su tenor literal».

Cabe tener presente también la SAP Córdoba, de 12 de julio de 2022²⁹. Ésta resuelve el recurso de apelación interpuesto por una comunidad de propietarios, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Córdoba, de 23 de febrero de 2022, en virtud de la cual se declaró la nulidad del acuerdo adoptado por la junta de propietarios del 1 de junio de 2021, «consistente en la prohibición del establecimiento de apartamentos turísticos».

En primer lugar, llama la atención que la cláusula acordada prohíbe los «apartamentos turísticos», si bien el acuerdo fue adoptado a través del quórum previsto en el art. 17.12 LPH. Dicho precepto no se refiere a los «apartamentos turísticos», sino a otra modalidad de alojamiento, como son las «viviendas de uso turístico». Por lo tanto, el art. 17.12 LPH no sería aplicable al caso en concreto.

Si la comunidad de propietarios pretende prohibir los «apartamentos turísticos», el acuerdo no tiene cabida en el art. 17.12 LPH, sino en la cláusula prevista en el art. 17.6 LPH que, al tratarse de una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, requiere para su validez la unanimidad del total de los propietarios que a su vez representen el total de las cuotas de participación.

A parte de lo anterior, la resolución resulta llamativa por la crítica a la redacción dada al art. 17.12 LPH por el legislador, cuando declara que «hemos de convenir que el texto de la norma podría ser más claro, evitando diversas interpretaciones como es el caso». Tras lo cual, de forma acertada, apela al consolidado criterio jurisprudencial por el cual se «impone una interpretación restrictiva de las limitaciones al derecho de propiedad». Y, acto seguido, entiende que dicho modo de interpretación «se ha de predicar de las normas que puedan incidir en ese derecho de propiedad». A mayor abundamiento, advierte, que las normas «han de ser claras y, en otro caso, no cabe hacer una interpretación extensiva o correctora de su sentido ordinario».

Y finaliza declarando que «En el caso al acuerdo al que aquí nos referimos no es que se limite la actividad, sino que se prohíbe en base a una redacción que cuando menos suscita dudas». A nuestro juicio, la redacción del art. 17.12 LPH es clara: permite «limitar» o «condicionar» las viviendas de uso turístico; no «prohibir».

En contra de la posición anterior, mantenida por la DGSJFP y algunas Audiencias Provinciales, se alza la SAP de Las Palmas de 23 de junio de 2022³⁰, al considerar que un acuerdo que implique la prohibición de destinar un inmueble a alquiler vacacional debe ser adoptado por unanimidad, *ex art. 17.6 LPH*, y no por la mayoría cualificada prevista en el art. 17.12 del mismo cuerpo legal. Estima que una interpretación diferente «iría en contra de la propia literalidad de la norma», y de la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 7/2019, que emplea los mismos términos que el art. 17.12 «limitar» o «condicionar». Y, además, declara que, las viviendas de uso turístico, «en abstracto y *per se* no pueden reputarse como molestas».

En idéntico sentido, la SAP de Vizcaya, de 20 de octubre de 2022³¹, que como la resolución del párrafo anterior, considera que «el texto de la norma podría ser más claro, evitando diversas interpretaciones como es el caso», remitiéndose al

criterio jurisprudencial en virtud del cual las limitaciones al derecho de propiedad deben interpretarse de forma restrictiva. Y, concluye afirmando que:

«resulta indudable que el acuerdo que aquí nos ocupa de prohibición de instalación de viviendas de uso turístico excede a los presupuestos determinados en la Ley de Propiedad Horizontal y en este sentido el Acuerdo impugnado ha de ser declarado nulo».

Aboga, igualmente, por una interpretación restrictiva del precepto, la SAP de Madrid, de 15 de junio de 2022³².

3. LA DOCTRINA

La doctrina, como la jurisprudencia menor, mantiene posiciones encontradas. Existe un sector que defiende con vehemencia que el art. 17.12 LPH incluye la posibilidad de «prohibir». En cambio, otro lo niega rotundamente, sentido este último al que nos adherimos.

Uno de los defensores de incluir en el término «limitar», la posibilidad de «prohibir», es FUENTES-LOJO. Para el autor, «el verbo “limitar” no es incompatible con el verbo “prohibir”; más bien al contrario, hay una relación de sinonimia entre dichos verbos. Para ser más precisos, la prohibición es la limitación de mayor intensidad.»

Y continúa su exposición diciendo que, «en puridad, el verbo “limitar” es más idóneo que el verbo “prohibir” para hacer referencia a la prohibición de una forma concreta de ejercitar la facultad de uso y disfrute del derecho de propiedad. De tal forma que no se prohíbe la facultad de uso y disfrute de forma absoluta, sino que tan sólo se restringe o se limita dicha facultad, pudiendo destinarse la vivienda a otros usos distintos al que la comunidad quiere prohibir.»³³.

Efectivamente, si se prohíbe la posibilidad de destinar las viviendas a uso turístico, se estarán restringiendo las facultades de uso y disfrute que reconoce el derecho de propiedad. Aunque no de forma absoluta, puesto que el propietario podrá dedicar su vivienda a otros usos. Pero también es cierto que el art. 17.12 LPH no se refiere a cualquier finalidad, sino a una en concreto: el uso turístico. De modo que, si la comunidad «prohíbe» el uso turístico en el inmueble, se habrá cercenado la posibilidad de los propietarios de destinar sus inmuebles a dicho uso. Es decir, además de producirse una disminución de las facultades dominicales en general, al tiempo, se produce una restricción total de una modalidad de ejercicio, como es el uso turístico. En cambio, si sólo lo «limita», seguirán conservando cierto margen para ejercitar las facultades de uso inherentes al derecho de propiedad, como decimos, en relación con un determinado destino.

En favor de esta tesis, DÍAZ VALES³⁴ afirma que «el vocablo “limitar” empleado por la norma abarca, sin duda, la prohibición»; o MARTÍNEZ NADAL³⁵. También, CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA³⁶. Para el autor «prohibir siempre implica limitar, y limitar siempre es un modo de prohibir»³⁷. Igualmente, MURGA FERNÁNDEZ³⁸, PUCHE RAMOS, al estimar que «una limitación temporal a su ejercicio se convierte en la práctica en una prohibición, al menos, parcial.»³⁹; POLO PORTILLA, al considerar «que la finalidad no pudo ser otra que la prohibición»⁴⁰, o MARTÍNEZ CALVO⁴¹.

Asimismo, para BERENGUER ALBALADEJO, ya que, a su juicio, el precepto avala también la prohibición, toda vez que «el argumento para alegar que no se permite

la prohibición no puede ser que se omita su referencia expresa, ya que incluso hubiera bastado con que se utilizara el término “limitar” para dar cobertura a cualquiera de los supuestos descritos (limitación, condicionamiento o prohibición en sentido estricto), ya que cuando se supedita el ejercicio de una actividad al cumplimiento de requisitos previos o simultáneos también podría entenderse que se está “limitando” en la medida en que no se podría realizar legítimamente sin ellos, o incluso que se está “prohibiendo” su ejercicio a quien no los cumpla...»⁴².

Y, concluye: «Una interpretación no sólo sistemática y teológica del precepto, sino también sociológica e incluso gramatical en la medida en que el verbo “limitar” no es incompatible con el verbo “prohibir”, sino que es una cuestión de grado o intensidad, no puede llevarnos a otra conclusión.»⁴³.

Contra la tesis anterior, se alza GOMÁ LANZÓN⁴⁴. Para el autor limitar supondría establecer restricciones⁴⁵, y condicionar sería tanto como establecer requisitos previos o simultáneos para poder ejercer la actividad⁴⁶. Niega, por tanto, la posibilidad de prohibir, alegando que «cuando el legislador ha querido introducir la posibilidad de prohibir algo, lo ha dicho expresamente, por ejemplo, en el art. 42.2.g) de la Ley de prevención del blanqueo de capitales, que prevé la posibilidad de “prohibir, limitar o condicionar...”».

También GONZÁLEZ CARRASCO, al manifestar que «todas las prohibiciones limitan, pero una prohibición añade un plus de restricción de derechos sobre el mero límite, condición o exigencia»⁴⁷. O MAGRO SERVET, para quien en el art. 17.12 LPH no se introdujo la acción de prohibir «como mecanismo de ejecución de medidas. Las opciones pasan en muchos casos, y este más, porque afectan al ejercicio del derecho de posesión por cada propietario, por la vía de regular y no la de prohibir.»⁴⁸.

Por su parte, MESA MARRERO afirma que «el precepto citado no alude a la posibilidad de adoptar un acuerdo para prohibir el uso turístico de las viviendas, por lo que parece que la junta de propietarios no podría impedir el ejercicio de esa actividad en los términos previstos en el citado art. 17.12 LPH.»⁴⁹.

En virtud del art. 3.1 del Código civil: «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»⁵⁰

Así, el primero de los criterios para interpretar la disposición normativa en cuestión lo constituye la letra del precepto, su tenor, su elemento literal y filológico. Es decir, su interpretación gramatical.

En el lenguaje común, los vocablos «limitar» y «prohibir», aunque se usen con frecuencia de forma indistinta, no se refieren a una misma realidad.

Cuando a un derecho se le impone un límite, el sujeto goza de un reducto, mayor o menor, para ejercitarlo, si bien hasta cierto punto. Si lo sobrepasa, se habrá extralimitado en su ejercicio y, por tanto, podrá ser reprochada su actitud. En cambio, cuando se prohíbe el ejercicio de un derecho, se despoja a su titular de la posibilidad de ejercitarlo. El sujeto, desde el primer momento, llevará a cabo una actividad ilícita y, por tanto, reprochable.

Sin embargo, como con buen juicio evidenció el profesor DE CASTRO, en ningún caso basta la interpretación gramatical⁵¹. Sino que, además, deberá ponerse en relación con su contexto.

El precepto controvertido se incluye dentro de la Ley sobre Propiedad Horizontal y, como reza su Exposición de Motivos «Los derechos de disfrute [como el derecho de propiedad] tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización.» La exégesis del precepto en relación con la norma en que se inserta, que proclama las máximas posibilidades de utilización del bien, nos parece más acorde con la interpretación restrictiva del art. 17.12 LPH. Es decir, que sólo permite «limitar», y no «prohibir». Además, recuérdese que el Real Decreto-ley 7/2019, efectivamente, alude a que las viviendas de uso turístico han incrementado el precio del mercado de la vivienda y han reducido el número de inmuebles destinados a vivienda permanente. Pero, también reconoce otros factores, igual, o más importantes que las viviendas de uso turístico, que inciden en la problemática de acceso a la vivienda, como es la baja presencia de vivienda social en nuestro país.

Tanto si se opta por una interpretación extensiva, como restrictiva, del art. 17.12 LPH, se podría observar algún efecto positivo en el acceso a la vivienda. Pero, en uno y otro caso, debería complementarse con otras medidas. El art. 17.12 LPH sólo sería el punto de partida, y desde que está en vigor no ha producido el efecto deseado y alegado por parte de aquel sector que aboga por una interpretación extensiva del artículo.

La principal consecuencia de la interpretación extensiva es soslayar la problemática de aquellas comunidades en las que ya hubiese algún copropietario que destinase su vivienda a uso turístico: al rebajar el quórum exigido a tres quintas partes de propietarios y cuotas de participación, es más viable adoptar un acuerdo que prohíba el uso turístico en el edificio. Pero también es cierto, y debemos reiterarlo, que el precepto no alude a «prohibir», y si el legislador hubiera querido que así fuera, lo habría declarado.

Ahora bien, ello no asegura que el inmueble que no se use a vivienda de uso turístico, por existir una prohibición en ese sentido, se destine a vivienda de uso permanente.

En cambio, facultar la posibilidad de «prohibir» por mayoría cualificada de tres quintas partes de propietarios y cuotas de participación, y circunscribir el hecho de «prohibir» las viviendas de uso turístico a un acuerdo adoptado por unanimidad en ese sentido, permite compaginar todos los intereses en juego en el seno de la comunidad. Si entablamos una comparativa con el régimen anterior a la entrada en vigor del art. 17.12 LPH que exigía unanimidad en todo caso, los comuneros que quieran «limitar» o «condicionar» el uso turístico podrán hacerlo a través de un quórum inferior. Y, al tiempo, ello permitirá el ejercicio del derecho de propiedad con mayor amplitud⁵², como prevé el Preámbulo de la Ley sobre Propiedad Horizontal, a aquellos propietarios que decidan ceder sus viviendas para uso turístico.

En cualquier caso, tras esta organización de derechos e intereses, a la comunidad le quedará siempre en última instancia la posibilidad de interponer la acción de cesación, tanto si el propietario no respeta los límites o condiciones fijadas, como si lo lleva a cabo a pesar de la prohibición estatutaria; y también, aunque observe todos los requisitos previstos, si se demuestra que la actividad es molesta⁵³.

V. HACIA LA CONCEPCIÓN DEL TÉRMINO «LIMITAR» EN SU MÁXIMA EXPRESIÓN: «PROHIBIR»

Recordemos que, las cláusulas que delimiten el contenido del derecho de propiedad no se presumen, sino que deben constar de manera expresa en el título constitutivo o en los estatutos, de forma clara y precisa y, en caso contrario, interpretarse de manera restrictiva. Y, para que sean oponibles frente a terceros, estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Un problema en relación con los usos o destinos en los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal es que son muchos y variados los que pueden darse en los inmuebles, y una cláusula estatutaria que los recoja todos es, prácticamente, una tarea imposible.

A ello, hay que añadirle, que, en ocasiones, existen determinados usos que no son vistos con buenos ojos por parte de los comuneros, como puede ser, en este momento, el uso turístico. Dicho uso es tachado, casi de plano, de molesto. Cuando, realmente, no debería ser así. O, al menos, no reputarse más molesto que otros usos o destinos diferentes al de vivienda.

Pero, además, cabe tener en cuenta que las viviendas de uso turístico son una modalidad de alojamiento que, actualmente, goza de una regulación específica, tanto a nivel estatal —en el art. 5, letra e), LAU, y en los arts. 7.3 y 17.12 LPH—, como a nivel autonómico, a través de las correspondientes normas sectoriales en materia turística. Motivo por el cual, una cláusula expresa «limitando», «condicionando» o «prohibiendo» dicho uso resulta más necesaria y exigible que nunca.

Recientemente, el Tribunal Supremo ha dictado varias sentencias que podrían encerrar, o un cambio en la doctrina mantenida hasta el momento, por cuanto tales cláusulas, en caso de duda, deben interpretarse de forma restrictiva, o la utilización de una distinta vara de medir cuando el uso sea turístico. Veámoslo.

En la STS de 29 de noviembre de 2023⁵⁴, se plantea si el uso o destino turístico queda comprendido dentro del tenor de la siguiente cláusula estatutaria: «Queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc.) [...]».

Efectivamente, el Tribunal Supremo considera que el uso turístico queda comprendido dentro del supuesto de hecho contemplado en la cláusula transcrita, y ello a pesar de que dicho destino no aparece expresamente recogido en ella. Afirma, que las viviendas de uso turístico suponen:

«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.»

Este no es el momento para detenernos en si las viviendas de uso turístico han de considerarse siempre, y en todo caso, una actividad económica. Sino en sí la interpretación llevada a cabo por el Tribunal es acorde con su doctrina jurisprudencial, habida cuenta de que las cláusulas estatutarias que delimiten el contenido del derecho de propiedad han de interpretarse de forma restrictiva.

Si nos fijamos, la cláusula, por una parte, prohíbe toda actividad económica y, entre paréntesis, recoge una serie de usos que, de forma no exhaustiva, puesto

que utiliza la expresión «etcétera», se consideraran actividad económica: oficina, despacho, consulta, clínica.

Como puede apreciarse, el uso turístico no aparece previsto, expresamente, en la cláusula transcrita. No obstante, el Alto Tribunal lo considera un uso proscrito por ser subsumible en el supuesto de hecho que acoge la cláusula, al recoger ésta un listado a «título ejemplificativo». Ofrecer un listado a «título ejemplificativo» no casa bien con el hecho de que las limitaciones al contenido del derecho de propiedad deban constar de manera expresa, clara y precisa y, en caso de duda, interpretarse de manera restrictiva. Una interpretación extensiva de la cláusula y de la expresión «actividad económica», como la que lleva a cabo el Tribunal Supremo implicaría que los inmuebles sólo se pudieran destinar a vivienda permanente, y esa no es la interpretación más favorable al derecho de propiedad, que sí que debe presumirse libre salvo disposición en contra.

Además, téngase en cuenta que, para que dichas cláusulas sean oponibles frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad. Y un tercero que pretende adquirir un inmueble situado en esta concreta comunidad de propietarios no tendrá conocimiento, a ciencia cierta, de qué usos o destinos están prohibidos en el edificio, incluido el uso turístico. Cosa que no sucedería si la cláusula fuera clara, precisa y expresa.

La segunda resolución es la STS de 24 de enero de 2024⁵⁵. El contenido de la cláusula estatutaria discutida es el que sigue: «VIVIENDAS. Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrán desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares o inquilinos o terceras personas ninguna actividad profesional, comercial o industrial o cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de “residencia familiar”. [...]».

Es decir, si se observa, la cláusula sólo permitiría destinar un inmueble a un determinado uso si está expresamente permitido en el título constitutivo o en los estatutos. Pero, como hemos tenido ocasión de apreciar, el art. 7.2 LPH establece que «Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble *actividades prohibidas en los estatutos* [...].»⁵⁶. Por lo tanto, todo lo que no está prohibido expresamente, debería considerarse permitido.

No obstante, para el Tribunal Supremo, siguiendo la estela de su resolución anterior:

«[...] la actividad desarrollada en la vivienda está prohibida de forma expresa por la regla estatutaria, aunque en ésta el uso turístico no se mencione explícitamente como excluido, dado que la misma establece, de manera específica, que el destino de las viviendas será exclusivamente de residencia familiar, al tiempo que excluye el desarrollo de cualquier actividad que altere ese destino, y que, además, la falta de mención explícita al uso turístico se explica porque dicha actividad no existía cuando los copropietarios aprobaron por unanimidad la regla estatutaria.»

«No se mencione explícitamente», dicta el Tribunal. Ello no encaja con la exigencia de que las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad deben tenerse en cláusulas claras, precisas y expresas.

La tercera resolución es la STS de 29 de enero de 2024⁵⁷. La cláusula objeto de controversia es la que sigue: «los pisos deberán destinarse a vivienda u oficio de profesiones liberales o industriales ya establecidas. En ningún caso podrán dedi-

carse los pisos a colegio, fonda, pensión, clínica para hospitalización de enfermos de cualquier clase y a fines vedados por la moral o la Ley, a industria o depósitos que atenten a la comodidad o higiene de los demás condeños o a la seguridad o integridad de la finca.»

De nuevo, las viviendas de uso turístico no aparecen, de forma expresa, como actividad prohibida en el edificio. No obstante, el Tribunal Supremo afirma:

«la inclusión de la actividad turística 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 expresiva 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».

Por ello, declara que las viviendas de uso turístico constituyen una actividad prohibida por los estatutos de la comunidad.

No existe una cláusula clara y precisa y expresa que vete, no el destino turístico, sino las viviendas de uso turístico en la comunidad, como modalidad de alojamiento diferenciada del resto, y que goza de una regulación específica y vigente. Por tanto, de nuevo, la resolución podría encerrar una interpretación extensiva de la cláusula, abarcando supuestos de hecho que no aparecen expresamente proscriptos.

Y, finalmente, encontramos la STS de 30 de enero de 2024⁵⁸. La cláusula controvertida, que se transcribe a continuación, prohíbe: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aún en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral o por Ley».

En este caso, el Tribunal Supremo alega que las viviendas de uso turístico están prohibidas en el edificio en virtud de la anterior cláusula, a pesar de no estar mencionadas expresamente. Y, en concreto, por aludir a «hospedería». Afirma que:

«[...] el art. 9.1 de los estatutos veda el destino de las viviendas al uso turístico, mediante la utilización de un persuasivo conjunto argumental, conforme al cual la prohibición estatutaria del destino a “hospedería” proscribe la actividad desempeñada por la sociedad demandada; puesto que si hospedería, según la RAE, es una “casa destinada al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas”, dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad de la demandada por la existencia de identidad de razón.»

El Tribunal, en vez de acudir a la RAE en busca del término «hospedería», y su consecuente definición genérica, podría haberse servido de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco, y advertir que «hospedería» y «vivienda para uso turístico» aparecen contemplados en el texto normativo como dos modalidades de alojamiento turístico diferenciadas; cada una con sus respectivas características. En concreto, el art. 52.1 define «hospedería» como «aquellos establecimientos que formando parte de un santuario, convento o monasterio destinan algunas de sus dependencias al servicio de alojamiento al público en general.» Y, de acuerdo con el art. 53, «Son viviendas de uso turístico las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo 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, en condiciones de inmediata disponibilidad.»

Al incluir a las viviendas de uso turístico en la modalidad de alojamiento que representa la «hospedería», creemos que el Tribunal Supremo hace una interpretación extensiva, y no restrictiva, de la cláusula.

En definitiva, las cláusulas que delimiten el contenido del derecho de propiedad en los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal han de constar de manera expresa, ya sea en el título constitutivo o en los estatutos, y ser claras y precisas. Y, en relación con las viviendas de uso turístico, más aún, teniendo en cuenta que gozan de una regulación a nivel estatal, tanto en el art. 5, letra e) LAU, como en los arts. 7.3 y 17.12 LPH, de forma especial que otras modalidades de alojamiento no tienen. Y, en caso de duda, interpretarse de forma restrictiva. Por tanto, las limitaciones no pueden deducirse ni presumirse. Y, si existen, interpretarse de modo extensivo. Con ello, se refuerza la salvaguarda de la esfera de poder que otorga a su titular el derecho de propiedad. Pero, con fundamento en las resoluciones abordadas *supra*, el Tribunal Supremo parece desoir su propia jurisprudencia.

VI. LA CONSOLIDACIÓN DE LA CONCEPCIÓN DE «LIMITAR» EN SU MÁXIMA EXPRESIÓN: «PROHIBIR»

Las resoluciones apuntadas anteriormente ya hacían presagiar cuál sería la posición del Tribunal Supremo en relación con el quórum necesario para «prohibir» las viviendas de uso turístico en los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal. Es decir, el mismo que para «limitar»: tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

En la STS de 3 de octubre de 2024, núm. 1232/2024, el contenido literal de la cláusula estatutaria controvertida no aparece. Pero, sí que consta lo siguiente: «El 20 de abril de 2020, la comunidad de propietarios en propiedad horizontal del edificio xxxx de Madrid, adoptó un acuerdo por el que se prohibía el ejercicio de la actividad de apartamentos turísticos o alquileres turísticos.» Dicho acuerdo, «se adoptó por una mayoría de propietarios que superaba los tres quintos (de propietarios y de participación), pero no unanimidad (hubo un voto en contra y una abstención)»⁵⁹.

Lo primero que llama la atención del pasaje de la sentencia anterior es que dicho acuerdo no sólo se refiere a los «alquileres turísticos», expresión que podría incluir a las viviendas de uso turístico. Cabe tener en cuenta, que en el momento de adoptarse el acuerdo ya estaban en vigor el art. 5, e) LAU, relativo al «alojamiento privado para el turismo» y el art. 17.12 LPH. A ello hay que añadirle que el Decreto, 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid, utiliza la expresión «viviendas de uso turístico»⁶⁰, y no «alquileres turísticos». Sino que, además, el acuerdo controvertido alude, expresamente, a los «apartamentos turísticos»⁶¹.

Los «apartamentos turísticos», según la normativa sectorial autonómica aludida, son una modalidad de alojamiento diferenciada de las «viviendas de uso turístico» y, por lo tanto, no entrarían dentro del supuesto de hecho contemplado en el art. 17.12 LPH, que sólo hace referencia a estas últimas. Por lo tanto, para «prohibir», «limitar» o «condicionar» la modalidad de alojamiento turístico que representan los «apartamentos turísticos», al suponer una modificación del título constitutivo o de los estatutos, no sería suficiente la mayoría cualificada de tres quintas partes de propietarios y cuotas, sino la unanimidad, *ex art.* 17.6 LPH.

Dicho esto, volvamos a la parte del acuerdo relativo a la «prohibición» de los «alquileres turísticos», en el que encontrarían encaje las «viviendas de uso turístico», sin perjuicio de que lo recomendable es la utilización de la terminología correcta.

El Tribunal Supremo era la primera vez que se pronunciaba acerca de la interpretación y alcance del término «limitar», contenido en el art. 17.12 LPH. Para fundamental su decisión, el Tribunal, ante todo, reproduce su doctrina jurisprudencial, según la cual, las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad deben constar de forma expresa, ser precisas y claras y, en caso contrario, interpretarse de forma restrictiva⁶².

Así, y en el caso que nos ocupa, ya sea el contenido del art. 17.12 LPH que sirve de base para adoptar acuerdos en materia de viviendas de uso turístico, como el contenido que pueden tener estas cláusulas estatutarias, deben interpretarse de forma restrictiva. Y, de conformidad con la doctrina recogida anteriormente, si el art. 17.12 LPH sólo alude a «limitar» o «condicionar», no debemos hacer decir al precepto algo que no dice. Y, si una concreta cláusula estatutaria no nombra, expresamente, a la modalidad de alojamiento turístico que constituyen las «viviendas de uso turístico», sino que, simplemente, utilizan la expresión «actividad económica» para ampararse en proscribir cualquier otro uso que no esté expresamente prohibido o que vaya en contra al uso permanente de vivienda habitual, dicho destino debería reputarse permitido.

Pues bien, en el Fundamento Jurídico sexto, el Tribunal Supremo da respuesta a la cuestión controvertida: «determinar si la expresión del art. 17.12 LPH, referente al «acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del art. 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, permite la prohibición de tal destino.»

Para ello, en primer lugar, el Alto Tribunal considera oportuno precisar lo siguiente: «nos encontramos ante un supuesto de interpretación de una norma estatutaria bajo los condicionantes restrictivos antes explicitados con la oportuna cita jurisprudencial» —incluido que las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad deben constar de forma clara y expresa y, en caso contrario, interpretarse de forma restrictiva, ya estén contenidas en una disposición legal, como en un acuerdo estatutario—, «sino ante la interpretación de un concreto precepto legal, a efectos de dilucidar si la nueva redacción del art. 17.12 LPH permite a la comunidad de vecinos adoptar un acuerdo, por las mayorías explicitadas, que vele el uso del alquiler turístico.»

Queremos remarcar que la doctrina acerca de la interpretación restrictiva de las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad no sólo se predica del contenido de las cláusulas estatutarias, cuando éste es poco claro, o admite dudas en

relación con qué usos o destinos están proscritos, sino también en relación con el contenido del precepto legal que ampara adoptar un acuerdo en relación con un uso o destino expreso, como son las viviendas de uso turístico [arts. 17.12 LPH y art. 5, e) LAU]. Y este hecho debe recalarse, puesto que de la transcripción de la resolución anterior parece desprenderse que sólo cabe interpretar las cláusulas estatutarias en un sentido restrictivo, y no el contenido de la disposición legal.

Tanto las limitaciones legales como convencionales al ejercicio del derecho de propiedad horizontal han de interpretarse de forma restrictiva. Y, desde la aprobación del Real Decreto-ley 7/2019, al introducir por vez primera un concreto quórum para adoptar un determinado acuerdo relativo a un uso o destino específico, como son las viviendas de uso turístico, también debería de interpretarse de forma restrictiva el término «limitar».

No obstante, el Tribunal Supremo se aparta de su doctrina jurisprudencial a la hora de determinar el alcance de la expresión «limitar», y la interpreta de forma extensiva, incluyendo la posibilidad de «prohibir». Así, el Alto Tribunal afirma que:

«el precepto otorga preeminencia al espíritu y finalidad pretendida por la norma, que se identifica con la ratio o razón de ser que la justifica, lo que conduce a que el intérprete no deba detenerse en la mera exégesis gramatical, sino prestar atención a los otros criterios del artículo.»

Consideramos que el precepto, al aludir a «limitar» o «condicionar» es muy claro. Si el legislador hubiese querido «prohibir» las viviendas de uso turístico a través de un acuerdo adoptado en ese sentido por doble mayoría de propietarios y cuotas, así lo hubiera hecho, como a continuación podrá constatarse.

Interpretar es descubrir, no inventar. Y el precepto goza de una gran claridad como para forzar a decir algo que no dice. Para el Alto Tribunal:

«Desde un punto de vista semántico, la expresión “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.»

El Tribunal considera el precepto poco claro y, por lo tanto, entiende que resulta necesario realizar una interpretación de este. Ahora bien, en vez de optar por una interpretación restrictiva, acorde con su criterio jurisprudencial, realiza una interpretación extensiva, contraria a su jurisprudencia, afirmando que «la posibilidad de limitación conferida legalmente a las comunidades de propietarios de limitar dicha actividad de pisos turísticos en el inmueble puede suponer también su completa prohibición, que sería el máximo del límite.»

Es decir, «limitar», interpretado de forma maximalista o, si se quiere, de forma extensiva, equivale a «prohibir». Podría ser, pero lo cierto es que, si tomamos como punto de referencia la jurisprudencia que mantenía nuestro Tribunal Supremo, no es ésta la interpretación que debería haberse dado.

Para finalizar, manifiesta que:

«[...] 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 pretende corregir por medio de tal disposición normativa.»

Añade que:

«Por otra parte, atribuir dichas facultades a los propietarios encuentra su fundamento en la consideración de que el desarrollo de una actividad de tal clase puede generar molestias y perjuicios —de ahí la posibilidad de condicionarla o restringirla que nadie cuestiona, puesto que se si tratase de una actividad meramente inocua la modificación carecería de sentido— [...].»

Y, por último, en palabras del Tribunal:

«[...] el art. 17.12 LPH supone una excepción a la unanimidad (cada vez más en retroceso, [...] por lo que sería contradictorio someter la prohibición de los alquileres turísticos al régimen de la unanimidad, puesto que ello sería tanto como hacerla imposible, ya que el voto en contra del propietario del piso en el que se pretende ejercer la actividad para impedirlo.»

Las viviendas de uso turístico no deben considerarse, de plano, un destino molesto. Al menos, no más que cualquier otro uso distinto del de vivienda permanente. E, incluso, en ocasiones, el de vivienda permanente puede ser igual o más molesto. De ahí que siempre nos quede la posibilidad de acudir a la acción de cesación, *ex art. 7.2 LPH*.

El art. 17.12 LPH no sólo constituye una excepción para adoptar un acuerdo por el que se modifique el título constitutivo o los estatutos por unanimidad, sino también por el contenido del precepto, que, de forma novedosa, viene a regular un determinado uso o destino, como son las viviendas de uso turístico, con un contenido claro «limitar» o «condicionar». Y, ahora, además, «prohibir.»

Y, en ese mismo sentido, se pronuncia la STS de 3 de octubre de 2024⁶³, al aseverar que:

«En cualquier caso, tampoco entendemos que limitar el uso turístico no permita su prohibición, que no deja de ser una limitación, en este caso máxima, en un concreto aspecto de las facultades dominicales que corresponden a los propietarios sobre sus inmuebles [...].»

Incrementar la posibilidad de acceder a una vivienda a través de la regulación restrictiva de las viviendas de uso turístico sería un punto de partida para alcanzar dicho objetivo, pero, insuficiente, si ello no va acompañado de buenas políticas públicas en la materia y con una normativa que otorgue seguridad a los propietarios para que cedan sus viviendas a uso permanente. Cosa que no hace la actual Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la Vivienda⁶⁴, que hace recaer sobre los propietarios el peso de proporcionar acceso a la vivienda a los ciudadanos.

Como bien indica CUENA CASAS, el factor más relevante a su juicio, «es que se ha profundizado un desequilibrio contractual de los propietarios hasta límites que difícilmente podíamos imaginar hace unos años», añadiendo que «hay que ser realista y admitir que no es posible resolver el problema de la vivienda prescindiendo del mercado privado». Pero, «o se favorece que los propietarios privados saquen sus viviendas al mercado del alquiler y que éste sea rentable o será imposible que los precios bajen»⁶⁵. Y esto es precisamente lo que no hace la legislación actual, como puede ser la Disposición final quinta de la LV⁶⁶.

Compartimos la opinión de la autora cuando afirma que «la solución no está en intervenir el mercado limitando el precio del alquiler»⁶⁷, sino en ofrecer seguridad jurídica a los propietarios, ya que si no pueden decidir a quién ceden su vivienda, durante cuánto tiempo y a cambio de qué precio, al menos que se les ofrezcan mayores garantías, articulando un proceso de desahucio más rápido, cosa que no hace la actual Ley por el Derecho a la Vivienda, que sólo introduce «importantes mejoras» para el demandado, y no para el propietario, que será el principal medio a través del cual el Estado pueda satisfacer la necesidad de vivienda.

VII. LAS «VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO» DEBEN FORMAR PARTE DEL TENOR DE LA CLÁUSULA ESTATUTARIA: A PROPÓSITO DE LA REFORMA DE LA LPH A TRAVÉS DE LA LEY ORGÁNICA 1/2025, DE 2 DE ENERO, DE MEDIDAS EN MATERIA DE EFICIENCIA DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA

Sin perjuicio de que, a partir de ahora, a través del quórum establecido en el art. 17.12 LPH también se pueda «prohibir» el uso turístico en el edificio, ello no es óbice para que las cláusulas que se adopten en ese sentido, o «limitando» o «condicionando», no aludan de forma expresa a las «viviendas de uso turístico» como una modalidad diferenciada del resto de tipologías de alojamiento, desecharndo otras expresiones como «apartamentos turísticos», «actividad económica», etc.⁶⁸. Así, queda salvaguardada la doctrina jurisprudencial vigente por cuanto las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad deben constar de manera clara, precisa y expresa y, en caso de duda, interpretarse de forma restrictiva.

Si la necesidad de constar las «viviendas de uso turístico» en el tenor de la cláusula ya era precisa desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019 —aunque también podría ser válida la concreta expresión que utiliza la normativa sectorial autonómica para designar el fenómeno⁶⁹—, ello es más exigible que nunca, confirmándose nuestra postura, con ocasión de la aprobación de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Previamente, el Pleno del Congreso de los Diputados, en su sesión del 14 de noviembre de 2024, aprobó el texto del Proyecto de Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia. Y, a través de la enmienda número 314 del Grupo Parlamentario Socialista se introdujo la propuesta de modificación de varios preceptos de la LPH.

Como justificación, alegaban que «El incremento de las viviendas de uso turístico ha provocado varios efectos no deseados: una grave situación de convivencia y molestia que vienen soportando muchas comunidades de propietarios y barrios en los que [las] viviendas son utilizadas para un uso turístico, la reducción de vivienda para el alquiler residencial, el incremento de precios de los arrendamientos para vivienda habitual y en muchas ocasiones una progresiva gentrificación de muchos barrios.

Debido a estas realidades se hace necesario que el Estado impulse medidas para combatirlas y con ellas contribuir a las medidas que se están adoptando por otras administraciones locales y autonómicas. De esta manera una de estas accio-

nes consiste en proponer esta modificación que permitirá dejar en manos de los propietarios como afectado directo la decisión sobre la aprobación o no de este tipo de actividad en el ámbito de las comunidades.»⁷⁰.

Antes de recoger las modificaciones introducidas por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, debe dejarse sentado que las comunidades de propietarios, desde la entrada en vigor de la LPH, han tenido en sus manos, como afectados directos, la posibilidad de decidir acerca de la aprobación tácita y la prohibición expresa de este uso. Ahora bien, la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019 marcó dos momentos:

- Antes de la entrada en vigor, el acuerdo regulando las «viviendas de uso turístico» debía adoptarse por unanimidad.
- Despues de su entrada en vigor, por mayoría cualificada, en el sentido de «limitar», «condicionar» y «prohibir».

Y, en uno y otro momento, si no se decía lo contrario, las «viviendas de uso turístico» debía reputarse un destino permitido.

Hecha la anterior precisión, constatemos cuáles son las modificaciones introducidas mediante la Disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero:

1. Se añade un apartado 3 al artículo séptimo, con la siguiente redacción:
«3. 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 las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.» Es decir, y según se desprende del tenor del primer párrafo del precepto, cada propietario, individualmente considerado, interesado en destinar su vivienda a uso turístico, deberá obtener la aprobación de la comunidad de propietarios, a través de un acuerdo adoptado por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación⁷¹. Ahora bien, nada impide, parece, que, a través de una misma junta de propietarios convocada al efecto, sean varios los propietarios que puedan obtener la aprobación del resto de comuneros para destinar su vivienda a uso turístico. Pero, y sin perjuicio de lo anterior, lo más destacable de la disposición es que el precepto no se refiere a que las viviendas de uso turístico estén ya prohibidas de forma expresa. Si están prohibidas, por mayoría cualificada, el propietario podría destinar su vivienda a su turístico si obtiene la aprobación por parte de la junta con un acuerdo adoptado por esa misma mayoría. Pero, si no están prohibidas, ello supone una auténtica delimitación del ejercicio del derecho de propiedad, y otra «excepción» —o la utilización de otra vara de medir—, en sede de viviendas de uso

turístico, para así decirlo, como causa de los grandes males a la hora de acceder los ciudadanos a una vivienda, a la doctrina jurisprudencial de acuerdo con la cual las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad deben constar de manera clara y expresa, presumiéndose el ejercicio del derecho de propiedad libre, salvo, como decimos, disposición en contra. Y, por otra parte, la letra del precepto pone de manifiesto, una vez más, que las «viviendas de uso turístico» son una modalidad de alojamiento diferenciada de cualquier otra, y que suponen un uso o destino diferenciado de cualquier otro, por lo que una cláusula que las regule debe contener la expresión «vivienda de uso turístico» de forma clara, precisa y expresa, sin que puedan utilizarse cláusulas abstractas, abiertas o generales.

El segundo párrafo del proyectado art. 7.3 LPH, permite al presidente de la comunidad requerir la cesación a aquel o aquellos propietarios que destinan su inmueble a «vivienda de uso turístico» sin contar con la previa autorización por parte de la junta, aunque no esté expresamente prohibido en los estatutos de la comunidad, «bajo apercibimiento de las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.» Entendiéndose por apartado anterior, el contenido del actual art. 7.2 LPH que contempla la acción de cesación en términos generales, en contraposición al art. 7.3 LPH, que la contemplará para un concreto ámbito.

2. Asimismo, se modifica el contenido del art. 17.12 LPH, para hacer constar, ahora sí, de manera expresa, la posibilidad de «prohibir» las viviendas de uso turístico, junto a «limitar» y «condicionar», por mayoría cualificada. De este modo, se incluye en el art. 17.12 LPH la expresión «prohíba», dejando intacto el resto del contenido del precepto.
3. Finalmente, se añade una Disposición adicional segunda, cuyo contenido es el que sigue: «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 Arrendamiento 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 expresamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.»

Todo ello, no viene sino a corroborar la necesidad de que una cláusula estatutaria relativa a las «viviendas de uso turístico», debe referirse, expresamente, a esta modalidad de alojamiento, y no a cualquier otra modalidad, como pueden ser los «apartamentos turísticos», o utilizar cualquier otra expresión más abstracta, general o abierta, como es «actividad económica».

VIII. CONCLUSIONES

I. Desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019, nuestro Ordenamiento jurídico cuenta con una disposición normativa que prevé, de forma novedosa, un determinado contenido de acuerdo comunitario, como es «limitar» o «condicionar» —y, ahora, también «prohibir»—, en relación con un preciso uso o destino, como son las viviendas de uso turístico, y que se erige como una excepción.

ción a la cláusula general de la unanimidad de propietarios y cuotas, a pesar de conllevar ello una modificación del título constitutivo o de los estatutos, siendo suficiente contar con la mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

II. Como consecuencia de lo anterior, el art. 17.12 LPH sólo permite adoptar acuerdos por la mayoría cualificada apuntada cuando éstos vayan dirigidos a regular la modalidad de alojamiento que constituyen las viviendas de uso turístico, y no cualquier otra modalidad, como hemos visto que sucede en ocasiones.

De modo que, aquellos acuerdos que se refieran a una tipología de alojamiento que no sea la prevista en el art. 5, e) LAU, deberán adoptarse por unanimidad de propietarios y cuotas, *ex art.* 17.6 LPH.

III. Tanto en el plano estatal —en los arts. 5, e) LAU, 7.3 y 17.12 LPH—, como en el autonómico —en las respectivas leyes sectoriales turísticas—, contamos con una regulación expresa de las viviendas de uso turístico. Por ello, se hace más acuciente que nunca, tanto por seguridad jurídica, cuanto por evitar caer en presunciones contrarias al ejercicio del derecho de propiedad, que las viviendas de uso turístico, si quieren ordenarse por parte de la comunidad de propietarios, consten citadas singularmente en las cláusulas estatutarias, como modalidad de alojamiento explícitamente regulada, independiente y diferenciada del resto de tipologías.

Además, debe tenerse en cuenta que, para que dichas cláusulas sean oponibles frente a terceros es necesario que consten inscritas en el Registro de la Propiedad. Y un tercero que pretenda adquirir un inmueble situado en una concreta comunidad de propietarios no tendrá conocimiento, a ciencia cierta, de qué usos o destinos están prohibidos en el edificio, incluido el uso turístico. Cosa que no sucedería si la cláusula fuera clara y precisa.

Es decir, sólo si consta «vivienda de uso turístico» o la expresión que haya recogido el legislador autonómico para regular esta modalidad de alojamiento en su normativa sectorial, el destino sí que quedaría claro, preciso y expreso.

VI. La doctrina jurisprudencial en virtud de la cual las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad deben ser claras y precisas y, en caso de duda, interpretarse de forma restrictiva, no sólo se predica del contenido de las cláusulas estatutarias, sino, también, y más en especial en relación con las viviendas de uso turístico, del posible contenido que pueden tener dichos acuerdos, con fundamento en el art. 17.12 LPH, que aludían, únicamente, a «limitar» o «condicionar».

Permitir «limitar» el uso turístico por mayoría cualificada, y reservarse la unanimidad para el caso de «prohibir», creemos que admitía compaginar todos los intereses en juego en el seno de la comunidad. De este modo, los comuneros podrían ver satisfechas sus prerrogativas cuando contasen con la mayoría de tres quintos de propietarios y cuotas. Cosa que era impensable con el sistema anterior, ya que bastaba con la oposición de uno de los comuneros, al estar interesado en destinar su vivienda a uso turístico, para no alcanzar la unanimidad y, por ende, la aprobación del acuerdo. Y, por su parte, ello permitía el ejercicio del derecho de propiedad con mayor amplitud a aquellos propietarios que decidieran ceder sus viviendas para uso turístico.

Lo anterior, no impedía que la comunidad de propietarios pudiera «prohibir» las viviendas de uso turístico. Eso sí, dicho acuerdo debía adoptarse por unanimidad.

Y, en cualquier caso, la comunidad de propietarios tendría la posibilidad de ejercitar la acción de cesación, *ex art. 7.2 LPH*, tanto si el propietario no respetaba los límites o las condiciones fijadas; como si lo llevaba a cabo a pesar de la prohibición en los estatutos. Y, también, aunque observase todos los requisitos previstos, si se demostraba que la actividad era molesta.

Por todo ello, y con fundamento en la doctrina jurisprudencial de conformidad con la cual, en el seno de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, las limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad deben interpretarse de forma restrictiva, «limitar», aun en su máxima expresión, no amparaba la posibilidad «prohibir».

IX. BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO, M. (1992), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo I. Vol. I*, Madrid: Revista de Derecho Privado.
- ARGELICH COMELLES, C. (2023) *Ley por el derecho a la vivienda*. Cizur Menor: Aranzadi.
- BERENGUER ALBALADEJO, M.^a C. (2021). Acuerdos comunitarios para regular el ejercicio del arrendamiento turístico de viviendas; exégesis del art. 17.12 LPH. En Cristina López Sánchez (Coord.), *El alojamiento colaborativo. Problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*, Madrid: Dykinson, pp. 153 a 219.
- CARRASCO PERERA, Á.; CORDERO LOBATO, E.; GONZÁLEZ CARRASCO, C. (2005). *Derecho de la construcción y la vivienda*, 5^a edición, Madrid: Dilex.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.:
- (2019). De nuevo, sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: a propósito del nuevo art. 17.12 LPH. *Revista de Derecho Privado*, núm. 3, pp. 3 a 33.
 - (2022). *Pisos turísticos y comunidades de vecinos (Comentario al art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal)*. Madrid: Reus.
 - (2024). 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). *Actualidad Civil*, núm. 2.
 - (2024). Prohibición estatutaria de pisos turísticos en comunidades de vecinos al amparo del art. 17.12 LPH: crónica (jurisprudencial) de una interpretación anunciada (comentario a las dos SSTS de 3 de octubre de 2024). *Actualidad civil*, núm. 11.
- CUENA CASAS, M.:
- (2023). La ocupación ilegal de inmuebles. *Cuadernos de Derecho transnacional*, Vol. 15, núm. 2, pp. 293 a 336.
 - (2024). Una propuesta para incentivar la oferta de alquiler de vivienda asequible. Disponible en <https://www.hayderecho.com/2024/10/07/alquiler-incentivar-propuesta/>.
- DE CASTRO VÍTORES, G. (2008). Interés particular y poder comunitario en la propiedad horizontal: el criterio de la máxima utilidad del inmueble. *Revista Crítica*

- de Derecho Inmobiliario*, n.º 84, pp. 579 a 596.
- DE CASTRO Y BRAVO, F. (1942). *Derecho civil de España, Parte General, Tomo I, Segunda parte*. Valladolid: Editorial Casa Martín.
- DÍAZ VALES, F. (2020). Viviendas de uso turístico y propiedad horizontal en Cataluña. En Pedro A. Munar Bernat *et al.*, (Dir.), *Turismo, vivienda y economía colaborativa*. Cizur Menor: Thomson Aranzadi, pp. 507 a 523.
- DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., (2016). *Sistema de Derecho civil. Vol. I. Parte general del Derecho civil y personas jurídicas*, 13ª edición. Madrid: Tecnos.
- ECHEVERRÍA SUMMERS, F. M., (1997). STS 20 de febrero de 1997. Actividades prohibidas en los estatutos. Resolución contrato de arrendamiento de local de negocio. Costas procesales. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, N.º 44, pp. 691 a 710.
- FERRER GUARDIOLA, J. A. (2024). *El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la “nueva propiedad”*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2020). Últimas novedades sobre acuerdos comunitarios prohibitivos de viviendas de uso turístico y de otras modalidades de alojamiento turístico: comentarios a la RDGSJFP de 16 de junio de 2020. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 783, pp. 536 a 554.
- GIL RODRÍGUEZ, J. (1992). La pretendida vinculación del uso o destino de los espacios privativos en el régimen de propiedad horizontal. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 611, pp. 1817 a 1848.
- GOMÁ LANZÓN, F. (2018). Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD-Ley 21/2018, de 12 de diciembre. Disponible en: <https://www.hayderecho.com/2019/01/21/limitacion-del-uso-turistico-de-las-viviendas-en-el-rdley-21-2018-de-14-de-diciembre/>.
- GONZÁLEZ CARRASCO, M.ª C.:
- (2020). La pendiente resbaladiza de las cláusulas estatutarias sobre alquiler vacacional. *Revista CESCO*.
 - (2024). Hitos relevantes en la jurisprudencia y en la doctrina registral sobre viviendas de uso turístico y alquileres vacacionales. *Revista CESCO*, núm. 51.
- LACRUZ BERDEJO, J. L. (2006). *Elementos de Derecho civil, Vol. I, introducción*, 4ª edición. Madrid: Dykinson.
- LÓPEZ SIMÓ, F.:
- (2023). Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico. *Diario La Ley*, N. 10383.
 - (2023). Las reformas introducidas en el procedimiento de “desahucio exprés de okupas” por la Ley 12/2023, sobre el derecho a la vivienda: nuevos obstáculos procesales al desalojo. *Revista Jurídica de las Illes Balears*, N. 25, pp. 89-119.
- LOSCERTALES FUERTES, D. (2021). Acuerdo de junta de propietarios prohibiendo el “uso turístico”. *El Notario del siglo XXI*, n.º 100.
- MAGRO SERVET, V. (2021). Acerca de la resolución de 29 de abril de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre las posibilidades de prohibición del alquiler vacacional: ¿es posible inscribir ese acuerdo? Disponible en: <https://elderecho.com/acerca-de-la-resolucion-de-29-de-abril-de-2021-de-la-direccion-general-de-seguridad-juridica-y-fe-publica-sobre-las-posibilidades-de-prohibicion-del-alquiler-vacacional-es-possible-inscribir-es>

- MARTÍNEZ CALVO, J. (2020). Alojamiento colaborativo y propiedad horizontal: regulación de las viviendas turísticas por parte de las comunidades de propietarios. En Pedro A. Munar Bernat *et al.*, (Dirs.), *Turismo, vivienda y economía colaborativa*. Cizur Menor: Aranzadi, pp. 465 a 483.
- MARTÍNEZ NADAL, A. (2020). *Alquiler turístico de viviendas de uso turístico y Derecho de la Competencia*. Cizur Menor: Aranzadi.
- MARTÍNEZ ORTEGA, J. C. (2021). Las comunidades de propietarios pueden regular el establecimiento de los apartamentos turísticos. *El Notario del siglo XXI*, n.º 100.
- MESA MARRERO, C. (2019). Las viviendas de uso turístico y la cuestión competencia en materia civil, *InDret*, 3, pp. 1 a 43.
- MOLINA ILLESCAS, S. (2020). Inscripción en el Registro de la Propiedad de acuerdos comunitarios sobre limitación, condicionamiento y prohibición de viviendas turísticas. *Propiedad Horizontal*, n.º 346, pp. 12 a 20.
- MURGA FERNÁNDEZ, J. P. (2019). 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. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 775, pp. 2221 a 2276.
- PAU PEDRÓN, A. (1996). *Manual de Derecho registral*. Madrid: Fundación para la formación de altos profesionales.
- POLO PORTILLA, M. J. (2020). Negativa del registrador a inscribir un acuerdo de prohibición del alquiler turístico o la necesidad de una correcta definición de la decisión adoptada. Disponible en: <https://blog.sepin.es/2020/11/registro-acuerdo-prohibicion-alquiler-turistico/>
- PUCHE RAMOS, A. (2021). Limitar sí es prohibir. El acuerdo de prohibición del ejercicio de alquiler vacacional no necesita unanimidad, sino doble mayoría de tres quintos. *Propiedad horizontal*, n.º 350, pp. 20 a 27.

X. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS:

- STC de 21 de octubre de 1993.
- STS de 7 de febrero de 1989. ECLI:ES:TS:1989:9039.
- STS de 20 de febrero de 1997. ECLI:ES:TS:1997:1168.
- STS de 14 de octubre de 2004. ECLI:ES:TS:2004:6516.
- STS de 19 de julio de 2006. ECLI:ES:TS:2006:4429.
- STS de 13 de noviembre de 2006. ECLI:ES:TS:2006:6789.
- STS de 20 de septiembre de 2007. ECLI:ES:TS:2007:5835.
- STS de 10 de octubre de 2007. ECLI:ES:TS:2007:7016.
- STS de 20 de octubre de 2008. ECLI:ES:TS:2008:5457.
- STS de 28 de mayo de 2009. ECLI:ES:TS:2009:3492.
- STS de 30 de septiembre de 2010. ECLI:ES:TS:2010:4968.
- STS de 24 de octubre de 2011. ECLI:ES:TS:2011:8009.
- STS de 25 de junio de 2013. ECLI:ES:TS:2013:4089.
- STS de 1 de octubre de 2013. ECLI:ES:TS:2013:5095.
- STS de 9 de octubre de 2013. ECLI:ES:TS:2013:4964.
- STS de 5 de mayo de 2015. ECLI:ES:TS:2015:1729.

- STS de 15 de junio de 2018. ECLI:ES:TS:2018:2202.
- STS de 18 de junio de 2020. ECLI:ES:TS:2020:2183.
- STS de 15 de diciembre de 2020. ECLI:ES:TS:2020:4214.
- STS de 29 de noviembre de 2023. ECLI:ES:TS:2023:5199.
- STS de 24 de enero de 2024. ECLI:ES:TS:2024:196.
- STS de 29 de enero de 2024. ECLI:ES:TS:2024:315.
- STS de 30 de enero de 2024. ECLI:ES:TS:2024:331.
- STS de 3 de octubre de 2024. ECLI:ES:TS:2024:4791.
- STS de 18 de febrero de 2025. ECLI:ES:TS:2025:725.
- ATS de 9 de septiembre de 2020.
- SAP Madrid de 13 de marzo de 2018. ECLI:ES:APM:2018:4161.
- SAP de Santa Cruz de Tenerife de 28 de septiembre de 2018. ECLI:AP-TF:2018:1573.
- SAP Asturias de 23 de diciembre de 2020. ECLI:APO:2020:5104.
- SAP Jaén de 21 de julio de 2021. ECLI:APJ:2021:1065.
- SAP de Alicante de 7 de marzo de 2022. ECLI:APA:2022:831.
- SAP de Segovia de 21 de abril de 2020. ECLI:APSG:2020:145.
- SAP de Guipúzcoa de 20 de mayo de 2022. ECLI:ES:APSS:2022:588.
- SAP de Las Palmas de 23 de junio de 2022. ECLI:APGC:2022:2419.
- SAP Córdoba de 12 de julio de 2022. ECLI:ES:APCO:2022:639.
- SAP de Madrid de 15 de junio de 2022. ECLI:ES:APM:2022:4463A.
- SAP de Vizcaya de 20 de octubre de 2022. ECLI:ES:APBI:2022:2244.
- SAP de Cantabria de 23 de noviembre de 2022. ECLI:ES:APS:2022:1728.
- RDGSJFP de 19 de diciembre de 2019.
- RDGSJFP de 1 de junio de 2020.
- RDGSJFP16 de junio de 2020.
- RDGSJFP de 27 de abril de 2021.
- RDGSJFP de 29 de abril de 2021.
- RDGSJFP de 8 de junio de 2021.
- RDGSJFP de 21 de diciembre de 2022.

NOTAS

¹ En lo sucesivo, LPH.

² En relación con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, *Vid.*, por todos, ARGELICH COMELLES, C. (2023). *Ley por el derecho a la vivienda*, Cizur Menor: Aranzadi.

³ En adelante, Real Decreto-ley 7/2019.

⁴ España, a la cola de Europa en vivienda protegida y con un precio récord— idealista/news: España, con apenas un 2,5 % de vivienda destinado a protección oficial o vivienda asequible, se sitúa como uno de los países que tiene menor oferta de este tipo de viviendas en Europa, sólo por delante de Portugal y Rumanía, y empatando con Bulgaria. A modo de dato informativo, Finlandia cuenta con un 13 % de vivienda de protección oficial, Suecia con un 19 %, Dinamarca con un 20,9 %, Austria con un 24 %, Países Bajos con un 30 %. ARGELICH COMELLES, C., *op. cit.*, p. 36: «El contexto de acceso a la vivienda en España difiere de la media en la Unión europea, y ello es una expresión más de lo que en estadística se conoce como “valor atípico”, esto es, cuando un valor difiere en exceso del resto e induce a pensar que se ha cometido un error.»

⁵ Precepto que fue añadido a través de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, referido, tal y como señala el Preámbulo de la citada Ley, al «alojamiento privado para el turismo».

⁶ En adelante, LAU.

⁷ Sentencia núm. 301/1993.

⁸ Sentencia núm. 728/2011.

⁹ Para ECHÉVERRÍA SUMMERS, F. M. (1997). STS 20 de febrero de 1997. Actividades prohibidas en los estatutos. Resolución contrato de arrendamiento de local de negocio. Costas procesales, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, N.º 44, pp. 691 a 710, p. 699: «la exigencia de una prohibición expresa resulta más acorde con la idea de que la propiedad se presume libre.» *Vid.* también las SSTS de 14 de octubre de 2004, núm. 1013/2004 y de 19 de julio de 2006: «la interpretación y aplicación de cualquier cláusula estatutaria que impide o limita el derecho dominical debe ser restrictiva.»

¹⁰ CARRASCO PERERA, Á.; CORDERO LOBATO, E.; GONZÁLEZ CARRASCO, C. (2005). *Derecho de la construcción y la vivienda*, 5^a edición, Madrid: Dilex, pp. 765 y 766, manifiestan que «el carácter preconstitucional de la LPH antes de la reforma operada por la Ley 8/1999, exigió una adecuación interpretativa “conforme a la Constitución”, lo que condujo a nuestros tribunales y a la DGRN a considerar que el contenido esencial de ese derecho incluye la facultad de imprimir al bien determinado destino económico, o prescindir del que el anterior propietario le hubiere atribuido, siempre y cuando no se realicen actividades incómodas, insalubres, peligrosas o específicamente prohibidas en los estatutos.»

¹¹ STS de 7 de febrero de 1989 («toda limitación a la propiedad individual, al derecho singular, ha de interpretarse de modo restrictivo [...]», y lo reiteran las SSTS de 20 de febrero de 1997, de 14 de octubre de 2004, núm. 1013/2004, de 13 de noviembre de 2006, núm. 1152/2006, de 10 de octubre de 2007, núm. 1023/2007 o de 30 de septiembre de 2010, núm. 537/2010).

¹² Lo reitera la STS de 20 de octubre de 2008, núm. 929/2008, y la STS de 25 de junio de 2013, núm. 419/2013, siempre que las limitaciones no sean claras, precisas y terminantes, «tratándose de los elementos privativos, ha de ser regla la de la posibilidad de todo uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal (normalidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad)».

¹³ STS de 20 de septiembre de 2007, núm. 996/2007. O la STS de 28 de mayo de 2009, núm. 401/2009.

¹⁴ En este sentido cabe citar, además, la STS de 20 de octubre de 2008; STS de 30 de diciembre de 2010 y, poco tiempo atrás, la SAP Madrid de 13 de marzo de 2018, núm. 90/2018; SAP Santa Cruz de Tenerife de 28 de septiembre de 2018, núm. 354/2018; el ATS de 9 de

septiembre de 2020, o la SAP Asturias de 23 de diciembre de 2020, núm. 459/2020; SAP Jaén de 21 de julio de 2021, núm. 855/2021. PAU PEDRÓN, A. (1996). *Manual de Derecho registral*, Madrid: Fundación para la formación de altos profesionales, p. 137.

¹⁵ Para FUENTES-LOJO RIUS, A. (2021). Últimas novedades sobre acuerdos comunitarios prohibitivos de viviendas de uso turístico y de otras modalidades de alojamiento turístico: comentarios a la RDGSJFP de 16 de junio de 2020. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 783, pp. 536 a 554, p. 538: «se trata de una cuestión meramente gramatical y estéril en cuanto a su trascendencia jurídica.»

¹⁶ Para un estudio en profundidad, *Vid.* FERRER GUARDIOLA, J. A. (2024). *El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la “nueva propiedad”*. Valencia: Tirant lo Blanch, pp. 280 a 300.

¹⁷ Resolución núm. 7654/2020.

¹⁸ Resolución núm. 9053/2020.

¹⁹ Resolución núm. 8318/2021.

²⁰ Resolución núm. 8321/2021.

²¹ Resolución núm. 1079/2021.

²² Resolución núm. 2893/2023

²³ Resolución núm. 3557/2020. En relación con dicha resolución, véase FERRER GUARDIOLA, J. A. (2024). *op. cit.* pp. 282 y ss.

²⁴ Sentencia núm. 129/2020.

²⁵ Y finaliza diciendo: «Conocedor de que ya existen apartamentos de ese uso limita su retroactividad, no podrán cerrarse los que ya existen. Pero si impedir la apertura de nuevos. Con lo que consagra el trato desigual. En cuanto a la justificación, cabe entender que también la dispensa, pues la da por supuesta, al punto que en la misma norma se permite que a las viviendas en que se realice esa actividad se les incremente la participación en los gastos comunes hasta un 20 %. Ese uso supone un plus de afección a la propiedad común y a los vecinos del inmueble que lo justifica su prohibición lo mismo que su sobre pago.»

²⁶ Sentencia núm. 383/2022: «que comprender dentro del objeto de los acuerdos que precisa el voto favorable de 3/5 del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 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 art. 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 del inmueble constituye un límite a su uso, no una prohibición absoluta del mismo.»

²⁷ Sentencia núm. 109/2022.

²⁸ Sentencia núm. 893/2022.

²⁹ Sentencia núm. 690/2022.

³⁰ Sentencia núm. 552/2022.

³¹ Sentencia núm. 404/2022.

³² Sentencia núm. 218/2022.

³³ FUENTES-LOJO RIUS, A. (2021). *Op. cit.*, p. 539.

³⁴ DÍAZ VALES, F. (2020). Viviendas de uso turístico y propiedad horizontal en Cataluña. En Pedro A. Munar Bernat *et al.*, (Dirs.), *Turismo, vivienda y economía colaborativa*, Cizur Menor: Aranzadi, pp. 507 a 523, p. 511.

³⁵ MARTÍNEZ NADAL, A. (2020). *Alquiler turístico de viviendas de uso turístico y Derecho de la Competencia*, Cizur Menor: Aranzadi, p. 110: «consideramos que la interpretación razonable, desde un punto de vista teleológico, sistemático y contextual, es entender que tal flexibilización también alcanza a la adopción de acuerdos prohibitivos.»

³⁶ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2019). De nuevo, sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: a propósito del nuevo art. 17.12 LPH. *Revista de Derecho Privado*, núm. 3, pp. 3 a 33, pp. 14 y 15: «no parece que haya obstáculo alguno para entender que quiera acordar

la prohibición absoluta de dicha actividad por la comunidad de vecinos». Fundamenta su opinión, por una parte, en la interpretación gramatical del precepto: «tal prohibición, si bien no condiciona el destino turístico, sí lo limita, conforme prevé la norma, haciéndolo con carácter absoluto, general». Y, por otra, en su interpretación teleológica: «si la razón general del Decreto-ley 21/2018 ha sido la de incentivar el mercado de la vivienda para su compraventa o su alquiler, y ha considerado que uno de los actuales obstáculos para ello es el reciente fenómeno del alquiler turístico, ¿cómo no va a ser conforme a tal espíritu la posibilidad de prohibir el fenómeno?». Y, del mismo autor: (2022) *Pisos turísticos y comunidades de vecinos (Comentario al art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal)*, Madrid: Reus, pp. 107 y ss. (2024) 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). *Actualidad Civil*, núm. 2.

³⁷ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2024). Prohibición estatutaria de pisos turísticos en comunidades de vecinos al amparo del art. 17.12 LPH: crónica (jurisprudencial) de una interpretación anunciada (comentario a las dos SSTS de 3 de octubre de 2024). *Actualidad civil*, núm. 11.

³⁸ MURGA FERNÁNDEZ, J. P. (2019). 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. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 775, pp. 2221 a 2276, p. 2249.

³⁹ PUÑE RAMOS, A. (2021). Limitar sí es prohibir. El acuerdo de prohibición del ejercicio de alquiler vacacional no necesita unanimidad, sino doble mayoría de tres quintos, *Propiedad horizontal*, n.º 350, pp. 20 a 27, pp. 23 y 24.

⁴⁰ POLO PORTILLA, M. J. (2020). Negativa del registrador a inscribir un acuerdo de prohibición del alquiler turístico o la necesidad de una correcta definición de la decisión adoptada. Disponible en: <https://blog.sepin.es/2020/11/registro-acuerdo-prohibicion-alquiler-turistico/>.

⁴¹ . (2024) 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). *Actualidad Civil*, núm. 2

⁴² BERENGUER ALBALADEJO, M.ª C. (2021). Acuerdos comunitarios para regular el ejercicio del arrendamiento turístico de viviendas; exégesis del art. 17.12 LPH. En Cristina López Sánchez (Coord.), *El alojamiento colaborativo. Problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*, Madrid: Dykinson, pp. 153 a 219, pp. 183 y 184.

⁴³ «Lo contrario sería un contrasentido si tenemos en cuenta también que el reclamo social iba por la senda de que se abriera una vía legal para que las comunidades de propietarios pudieran hacer frente a esta actividad prohibiéndola, y no sólo limitando o condicionando su ejercicio, opiniones estas últimas consideradas en muchos casos insuficientes e ineficaces para proteger adecuadamente el interés general de la comunidad.»

⁴⁴ GOMÁ LANZÓN, F. (2018). Limitación del uso turístico de las viviendas en el RDLey 21/2018, de 12 de diciembre. Disponible en: <https://www.hayderecho.com/2019/01/21/limitacion-del-uso-turistico-de-las-viviendas-en-el-rdley-21-2018-de-14-de-diciembre/>. Comparte la opinión del anterior autor y sus ejemplos: MOLINA ILLESCAS, S. (2020). Inscripción en el Registro de la Propiedad de acuerdos comunitarios sobre limitación, condicionamiento y prohibición de viviendas turísticas. *Propiedad Horizontal*, n.º 346, pp. 12 a 20.

⁴⁵ Y cita como ejemplos: 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 los inquilinos, no permitir que usen la piscina o el gimnasio u otras instalaciones comunes, etc.

⁴⁶ Tales como: 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.

⁴⁷ GONZÁLEZ CARRASCO, M.ª C. (2020). La pendiente resbaladiza de las cláusulas estatutarias sobre alquiler vacacional, *Revista CESCO*. Vid. de esta misma autora: (2024) Hitos

relevantes en la jurisprudencia y en la doctrina registral sobre viviendas de uso turístico y alquileres vacacionales. *Revista CESCO*, núm. 51.

⁴⁸ MAGRO SERVET, V. (2021). Acerca de la resolución de 29 de abril de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre las posibilidades de prohibición del alquiler vacacional: ¿es posible inscribir ese acuerdo? Disponible en: <https://elderecho.com/acerca-de-la-resolucion-de-29-de-abril-de-2021-de-la-direccion-general-de-seguridad-juridica-y-fe-publica-sobre-las-posibilidades-de-prohibicion-del-alquiler-vacacional-es-posible-inscribir-es>.

⁴⁹ MESA MARRERO, C. (2019). Las viviendas de uso turístico y la cuestión competencia en materia civil, *InDret*, núm. 3, pp. 1 a 43, p. 30. Por su parte, no queda clara la opinión de MARTÍNEZ ORTEGA, J. C. (2021). Las comunidades de propietarios pueden regular el establecimiento de los apartamentos turísticos, *El Notario del siglo XXI*, n.º 100, al manifestar que: «La junta de propietarios, como órgano soberano, podrá dar el visto bueno a la posibilidad de destinar las viviendas de uso turístico o prohibirlo.» No se pronuncia en relación con la posibilidad de prohibir a la luz del art. 17.12 LPH LOSCERTALES FUERTES, D. (2021). Acuerdo de junta de propietarios prohibiendo el “uso turístico”. *El Notario del siglo XXI*, n.º 100.

⁵⁰ ALBALADEJO, M. (1992), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo I. Vol. I*, Madrid: Revista de Derecho Privado, p. 525, en relación con la interpretación de las leyes, si la propia ley «no expresa cuál es su finalidad, pero el interprete aduce una para restringir o ampliar su sentido literal, no hay que hablar de la correcta interpretación (restrictiva o extensiva [si la finalidad iba más allá que la letra de la ley]) de la ley en virtud de la finalidad propuesta por la ley, sino de una interpretación en función de la finalidad superpuesta por el intérprete. La arbitrariedad del procedimiento resulta evidente [...]. Por otro lado, desde la codificación, los textos legales no acostumbran a explicitar razones o finalidades en la denominada parte dispositiva de las leyes, sino que aquéllas se expresan, en su caso, en la parte expositiva o exposición de motivos; en relación a esta última, una convención generalmente aceptada afirma su carácter de elemento o medio utilizable para la interpretación de la ley, pero sin carácter vinculante.»

⁵¹ DE CASTRO Y BRAVO, F. (1942). *Derecho civil de España, Parte General, Tomo I, Segunda parte*, Valladolid: Editorial Casa Martín, p. 391.

⁵² Como apunta DE CASTRO VÍTORES, G. (2008). Interés particular y poder comunitario en la propiedad horizontal: el criterio de la máxima utilidad del inmueble, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 84, pp. 579 a 596, p. 582: «la necesidad de acuerdo unánime para determinadas decisiones sirve de cauce protector del derecho y del valor atribuido al titular del piso o local, del ámbito de su libertad y su poder real.» La unanimidad, como «aspecto defensivo», «permite al propietario oponerse a iniciativas y decisiones, también colectivas, que intentarán privarle de lo que es suyo».

⁵³ Como dice el Tribunal Constitucional en la citada sentencia de 21 de octubre de 1993, en relación con la acción de cesación: «Nos encontramos, así, ante una abstracta previsión legal que liga una determinada consecuencia negativa (privación del uso del piso) a la transgresión de un deber impuesto por la propia Ley en el seno de una relación jurídico-privada, consecuencia negativa que grava sobre el patrimonio del transgresor, a quien el órgano judicial puede privar del uso del inmueble (vivienda o local), durante un máximo de dos años.» Es una «específica sanción civil o, más precisamente, una obligación cuyo cumplimiento puede ser exigido por los órganos judiciales.»

⁵⁴ Sentencia núm. 1671/2023.

⁵⁵ Sentencia núm. 90/2024.

⁵⁶ Las cursivas son nuestras.

⁵⁷ Sentencia núm. 95/2024.

⁵⁸ Sentencia núm. 105/2024.

⁵⁹ Además, el propio acuerdo indicaba que: «Al necesitar una mayoría cualificada, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia

mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretariado de la comunidad en el plazo de 30 días naturales. Por lo que, junto a este Acta, se enviará a los propietarios una remisión de voto.» Como consta en la sentencia, el 4 de febrero de 2020, se remitió el acta de la junta a todos los propietarios, sin que en el plazo de treinta días naturales se hubiera manifestado ninguna discrepancia, por lo que quedó aprobado el acuerdo.

⁶⁰ Cuyo art. 2.2 otorga la siguiente definición: «tienen la consideración de viviendas de uso turístico aquellos pisos, estudios, apartamentos o casas que, de forma habitual, amueblados y equipados en condiciones de uso inmediato, son comercializados y promocionados en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, para ser cedidos en su totalidad con fines de alojamiento turístico y a cambio de un precio.»

⁶¹ Según el art. 2.1, «se consideran apartamentos turísticos los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones, equipamientos y servicios en condiciones de ocupación inmediata, destinados de forma habitual por sus propietarios o representantes, al alojamiento turístico ocasional, sin carácter de residencia permanente para los usuarios, mediante precio y cumplan con el principio de unidad de explotación.»

⁶² *Vid.* las SSTS de 24 de octubre de 2011, de 25 de junio de 2013, 1 de octubre de 2013, 9 de octubre de 2013, 5 de mayo de 2015, 15 de junio de 2018, 18 de junio de 2020 o 15 de diciembre de 2020.

⁶³ Sentencia núm. 1233/2024.

⁶⁴ En adelante, IV.

⁶⁵ CUENA CASAS, M. (2024). Una propuesta para incentivar la oferta de alquiler de vivienda asequible. En <https://www.hayderecho.com/2024/10/07/alquiler-incentivar-propuesta/>

⁶⁶ En virtud de la cual, se añaden importantes novedades en relación con el procedimiento de desahucio. Disposición, ésta, criticada por LÓPEZ SIMÓ, F. (2023). Principales novedades procesales de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Breve análisis crítico. *Diario La Ley*, N. 10383. Y, del mismo autor, (2023) Las reformas introducidas en el procedimiento de “desahucio exprés de okupas” por la Ley 12/2023, sobre el derecho a la vivienda: nuevos obstáculos procesales al desalojo. *Revista Jurídica de las Illes Balears* (2023), N. 25, pp. 89-119. CUENA CASAS, M. (2023). La ocupación ilegal de inmuebles. Cuadernos de Derecho transnacional, Vol. 15, núm. 2, pp. 293 a 336.

⁶⁷ Como ha sucedido en Cataluña o en parte del País Vasco, que se han declarado 24 municipios tensionados de Lapurdi, los cuales se han dividido en tres zonas y en cada una de ellas se ha establecido un precio medio de alquiler por metro cuadrado. Esta última medida entró en vigor el pasado 25 de noviembre de 2024.

⁶⁸ Por su parte, CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2023). *Op. cit.*, p. 4, considera que «Entre las prohibiciones claras y expresas cabe, en principio, incluir aquellas que hagan referencia global (genérica o descriptiva, en una enumeración siempre abierta) a cualquier actividad turística, hotelera o vacacional, sea de hospedaje o arrendaticia.» E, igualmente, se posiciona a favor de entender comprendidas las «viviendas de uso turístico» cuando la cláusula estatutaria cuente con la expresión «actividad económica» (p. 9).

⁶⁹ Véase FERRER GUARDIOLA, J. A. *op. cit.*, pp. 105 a 115 en relación con la conceptualización de esta modalidad de alojamiento por parte de las Comunidades Autónomas.

⁷⁰ https://www.congreso.es/public_oficiales/L15/CONG/BOCG/A/BOCG-15-A-16-3.PD-F#page=1

⁷¹ La Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, en su art. 50.7, recoge una disposición, prácticamente, en los mismos términos que la que propone el legislador estatal: «Si el título constitutivo o los estatutos no impiden la comercialización turística de las viviendas en los términos expuestos en el párrafo anterior o en su defecto, es necesario, para llevar a cabo la comercialización turística, y solamente a este efecto, un acuerdo de la junta de propietarios en el que la mayoría de personas propietarias, que a la vez constituyen la mayoría de cuotas de propiedad, acepten expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, acuerdo que la misma mayoría puede modificar.» E, igualmente, lo contiene el Anteproyecto de Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas, de

las Islas Canarias, en el art. 5.1, letra e): «Si el título constitutivo o los estatutos no impiden la comercialización turística de las viviendas en los términos expuestos en el párrafo anterior o en su defecto, es necesario, para llevar a cabo la comercialización turística, y solamente a este efecto, un acuerdo de la junta de propietarios en el que se acepte expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, acuerdo que deberá obtenerse conforme al régimen determinado en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, y acreditarse fehacientemente por certificación del Registro de la Propiedad.»

