

ESTUDIOS

Las prohibiciones de uso y destino turístico acordadas por las comunidades de propietarios y su situación tras las reformas por LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia y por el RD 1312/2024 de 23 de diciembre por el que se regula el procedimiento de registro único de arrendamientos

The prohibitions of use and tourist destination agreed by the communities of owners and their situation after the reforms by OL 1/2025, of 2 january, on measures in terms of efficiency of the public justice service and by RD 1312/2024, of 23 december, which regulates the single lease registration procedure

por

LUIS JAVIER GUTIÉRREZ JEREZ

Catedrático de Derecho Civil

Universidad de Jaén

RESUMEN: Los Estatutos de una Comunidad de Propietarios se caracterizan porque al formar parte del título constitutivo su aprobación o modificación requieren siempre la unanimidad, aunque en ciertos casos los acuerdos podrían adoptarse mediante quórum distinto y especial, debiendo constar en escritura pública para acceder al Registro de la Propiedad y resultar oponibles a terceros.

En virtud de tales prohibiciones a cualquiera de los propietarios no le está permitido desarrollar actividades en el inmueble que, estén prohibidas en los Estatutos por resultar dañosas o perjudiciales y se han venido extendiendo sobre otros usos o destinos que el propietario no podría ejecutar sobre el inmueble de su dominio, como excepción basada en límites objetivos de interés general para la Comunidad, siempre con carácter expreso, como es el arrendamiento de viviendas para usos turísticos.

El procedimiento y mayorías exigibles para su limitación o prohibición han sido objeto análisis jurisprudencial y ha sido reformado por la Ley de Propiedad Horizontal en virtud de lo dispuesto por la Disposición Final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia y el Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, creándose un nuevo y complejo sistema regulatorio para el arrendamiento destinado a usos turísticos.

ABSTRACT: The Statutes of a community of owners are characterized by the fact that, being part of the constitutive instrument, their approval or amendment always requires unanimity, although in certain cases agreements could be adopted through a different and special quorum, must be in public deed to access the Property Register and be opposable to third parties.

Under such prohibitions, no owners is not permitted to engage in activities in the property which, are prohibited in the Statutes as being harmful or damaging and have been extended to other uses or destinations which the owner could not use on his property, as an exception based on objective limits of general interest for the Community, always on an express basis, such as the rental of dwellings for tourist purposes.

The form, mechanism and majorities required for its limitation or prohibition have been reformed in the Horizontal Property Law pursuant to the provisions of the Fourth Final Provision of Organic Law 1/2025, of 2 January, measures on the efficiency of the Public Service of Justice and the Royal Decree 1312/2024 of 23 December regulating the procedure for the Single Register of Leases and creating the Digital One-Stop-Shop of Leases for collection and exchange of data on short-term accommodation rental services, Creating a new and complex regulatory system for tourist leasing.

PALABRAS CLAVE: Prohibiciones de uso y destino turístico. Título constitutivo. Modificación estatutos. Oponibilidad a terceros. Licencia administrativa.

KEYWORDS: Prohibitions of use and tourist destination. Title. Amendment of statutes. Third party opposability. Administrative license.

SUMARIO: I. ALCANCE OBJETIVO DE LAS PROHIBICIONES DE USO Y DESTINO CONTENIDAS EN LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. 1. SOBRE LA IMPOSIBILIDAD DE QUE LA PROHIBICIÓN DE ARRENDAMIENTO PARA USOS TURÍSTICOS PRODUZCA EFECTOS RETROACTIVOS RESPECTO A UN TITULAR YA AUTORIZADO Y CON LICENCIA ACTIVA: LAS REFORMAS OPERADAS EN 2019 Y EN 2025. *A. Supuesto en el cual, al tiempo de la adquisición del dominio sobre un piso en comunidad dividida horizontalmente no existe restricción alguna de uso en los estatutos y el inmueble adquirido dispone de licencia de arrendamiento para uso turístico. B. Supuesto en el cual, al tiempo de la adquisición del dominio sobre un piso en comunidad dividida horizontalmente existe acuerdo restrictivo de usos turísticos para los diferentes pisos, pero dicho acuerdo no ha sido objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.*—II. LOS DIFERENTES NIVELES DE Oponibilidad de los acuerdos inscritos de la comunidad de propietarios. 1. Afectación al propietario que antes de la adopción del acuerdo restrictivo había iniciado los trámites de solicitud de la licencia sin haberla obtenido aún (ya continúe con la propiedad o ya la transmita a otro), así como en el supuesto de que hubiera obtenido ya la licencia administrativa, pero sin iniciar la actividad de modo efectivo. 2. Afectación al comprador del inmueble con licencia obtenida y ejercitada por el vendedor antes de la prohibición acordada por la comunidad de propietarios. 3. Afectación al nuevo adquirente de una vivienda legalizada para uso turístico por la nueva prohibición aprobada por la comunidad de propietarios. 4. La explicación basada en la teoría de las situaciones reales intermedias como figuras próximas a un derecho real: obligaciones *propter rem* y derechos reales *in faciendo*.—III. FUNDAMENTO Y CARACTERES DE LAS LIMITACIONES APROBADAS POR LA JUNTA GENERAL. 1. LAS LIMITACIONES HAN DE SER CLARAS, PRECISAS Y EXPRESAS. 2. LIMITACIONES RELATIVAS Y ABSOLUTAS.—IV. LA REFORMA DEL ARTÍCULO 3 DE LA LEY 49/1960 DE PROPIEDAD HORIZONTAL OPERADA POR LEY ORGÁNICA 1/2025 EN MATERIA DE EFICIENCIA DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA Y SU ENTRADA EN VIGOR EL 3 DE ABRIL DE 2025. 1. EL SISTEMA DE REGISTRO ÚNICO PARA LA OFERTA DE ARRENDAMIENTOS EN LAS PLATAFORMAS EN LÍNEA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN: DESCOORDINACIÓN DEL SISTEMA. *A. Requisitos documentales y excepciones. B. Procedimiento.* a) Los efectos de la calificación. b) Recursos contra la calificación, práctica de nota marginal y el problema de la aplicación a los inmuebles no inmatriculados.—V. CONCLUSIONES. VI. RESOLUCIONES CITADAS.—VII. BIBLIOGRAFIA. NOTAS

I. ALCANCE OBJETIVO DE LAS PROHIBICIONES DE USO Y DESTINO CONTENIDAS EN LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El régimen jurídico de la Propiedad Horizontal viene delimitado por la Ley 49/1960 de 21 de julio y por el artículo 396 del Código civil, normas que nos derivan a los Estatutos comunitarios para todas las cuestiones particulares que los copropietarios hayan deseado acordar, siempre en beneficio de la Comunidad.

Los Estatutos, según dispone el art. 5 apartado 3º. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, se caracterizan porque al formar parte del título constitutivo su aprobación o modificación requiere unanimidad, aunque en ciertos supuestos puede realizarse a través de un *quorum* distinto, y tienen su límite en la ley tal y como cabe deducir de los límites objetivos del artículo 1255 del Código civil, debiendo constar en escritura pública para acceder al Registro de la Propiedad y resultar oponibles a terceros.

En virtud de tales prohibiciones, los propietarios no podrán desarrollar determinadas actividades en el inmueble cuando estén prohibidas en los Estatutos, cuando resulten dañosas para la finca, o cuando contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Y junto a estas clásicas restricciones, se han venido extendiendo otras, recaentes sobre otros usos o destinos que el propietario no podría ejecutar sobre el inmueble de su dominio, como excepción basada en límites objetivos de interés general para la Comunidad, siempre con carácter expreso, como es el arrendamiento de viviendas para usos turísticos.

Tales preceptos se fundamentan consiguientemente en lo dispuesto por el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal y alcanzan tanto a la realización de actividades prohibidas por los Estatutos como a los actos considerados contrarios a las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres o peligrosas.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3 del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas serán calificadas como molestas las actividades que *<<constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen>>*, así como las prohibidas expresamente por la Comunidad.

En el caso de Andalucía, el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (modifica el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos), no ha aportado ninguna especialidad o novedad en torno al problema de la coexistencia de requisitos administrativos y de Derecho privado vinculados a los acuerdos de las Comunidades de Propietarios.

La forma, mecanismo y mayorías exigibles para su limitación o prohibición han sido objeto de reforma en la Ley de Propiedad Horizontal en virtud de lo dispuesto por la Disposición Final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia y el Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, creándose un nuevo y complejo sistema regulatorio para el arrendamiento destinado a usos turísticos.

1. SOBRE LA IMPOSIBILIDAD DE QUE LA PROHIBICIÓN DE ARRENDAMIENTO PARA USOS TURÍSTICOS PRODUZCA EFECTOS RETROACTIVOS RESPECTO A UN TITULAR YA AUTORIZADO Y CON LICENCIA ACTIVA: LAS REFORMAS OPERADAS EN 2019 Y EN 2025

La posibilidad de acordar la prohibición del alquiler turístico por la Comunidad de propietarios fue introducida por el Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, reformando la Ley de Propiedad Horizontal mediante la fijación de un nuevo *quorum* requerido para la limitación o exclusión de sus usos turísticos, así como para el establecimiento de cuotas especiales o incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda, incluyendo un nuevo apartado 12º al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal que altera la anterior regla de unanimidad, que era seguida por razón de la afectación al título constitutivo¹.

Posteriormente a dicha modificación básica se produjo una nueva modificación puntual por parte de la Disposición final cuarta, apartado dos, de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia cuyo contenido ha quedado dispuesto de la siguiente forma: *<<El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, 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.>>*

No cabe duda de que una vez que se apruebe el régimen específico de prohibición, no es posible que una vivienda se dedique a tales usos de forma directa o por cesión a terceros. Sin embargo, la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal incluye al final del nuevo apartado 12 del artículo 17 una regla de irretroactividad general², con lo que en el supuesto de hecho que nos ocupa entendemos que, si la vivienda se encontraba legalizada y registrada a los efectos de su explotación como arrendamiento de uso turístico antes de la aprobación de la medida prohibitiva, no resultaría aplicable un acuerdo de limitación o prohibición posterior, todo ello por expresa disposición legal.

A. Supuesto en el cual, al tiempo de la adquisición del dominio sobre un piso en comunidad dividida horizontalmente no existe restricción alguna de uso en los estatutos y el inmueble adquirido dispone de licencia de arrendamiento para uso turístico

Considerando el indiscutible carácter irretroactivo de los acuerdos de Comunidad antes puesto de manifiesto, entendemos que ningún propietario puede verse compelido a no poder transmitir a un tercero su dominio sobre una vivienda destinada legalmente ya en ese momento a arrendamiento para uso turístico, si el inmueble que se vende no estaba afectado por prohibición alguna al tiempo de su legalización para tal uso específico, de suerte que el adquirente se subroga en la titularidad dominical con todas las cargas, gravámenes y restricciones reales que tuviere el titular anterior.

Esta cuestión resulta clave, no solo para la cuestión que nos ocupa sino para otras restricciones o limitaciones generales que pudieran afectar a los diferentes pisos o locales integrados en la Comunidad de Propietarios.

El adquirente de un inmueble que ya estaba legalizado y registrado para uso turístico sin que existiese prohibición aprobada y notificada de la Comunidad, se subroga aquél en la posición y título que tuviere el transmitente a todos los efectos de explotación, ya se hubiera inscrito en el Registro la modificación estatutaria o no. En este caso el destino de usos turísticos como uso comercial-empresarial ya se estaba produciendo con anterioridad a la transmisión sin restricción alguna puesto que al tiempo de la declaración y registro municipal de la actividad no existía prohibición alguna adoptada legalmente por la Comunidad de Propietarios.

Cuando el titular de la utilidad legalizada, como propietario del inmueble objeto de la licencia transmite el dominio a un nuevo adquirente, la vivienda queda vinculada a dicha utilidad conforme a Derecho y así se hace constar en el título traslativo, con independencia de que la Comunidad adopte un acuerdo de prohibición de dichos usos con posterioridad.

Un eventual acuerdo restrictivo adoptado por la Comunidad no solo no tendrá efecto retroactivo en cuanto a la restricción, sino que no podrá condicionar la titularidad efectiva y las facultades dominicales del nuevo adquirente puesto que este tipo de prohibiciones participa de la naturaleza de las cargas-afecciones reales y no se pueden aplicar *intuitu personae*, operando en consecuencia sea cual fuere el titular actual, siempre que se identifique como titular dominical del inmueble.

En consecuencia, si al tiempo de la transmisión del inmueble (que ya estaba en pleno uso turístico legalizado) no existe acuerdo prohibitivo legalmente adoptado por la Comunidad de Propietarios, no se podrá obligar a dicho nuevo adquirente a cesar en dicho uso en virtud de acuerdos comunitarios restrictivos adoptados con posterioridad.

El principio de seguridad jurídica del artículo 9.3 de la Constitución Española impone que la modificación estatutaria de prohibición de uso turístico se inscriba en el Registro de la Propiedad para dotarlo de eficacia frente a terceros que no eran propietarios en el momento en que se adoptó el acuerdo, pero no puede afectar ahora a quienes ya sean nuevos adquirentes del dominio de un inmueble que ya estaba legalizado administrativamente y en pleno uso turístico conforme a Derecho.

Debe tenerse muy en cuenta la indispensable coordinación de potestades y facultades dominicales en relación a los derechos de los poseedores de los diferentes inmuebles en virtud de justo título, y así lo ha puesto de manifiesto la jurisprudencia constitucional.

En concreto, la Sentencia del Tribunal Constitucional 301/1993, de 21 de octubre³ declaró, con criterio ratificado por la posterior Sentencia 28/1999, de 8 de marzo⁴, que en el régimen de propiedad horizontal la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos, justificaba 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, sin que ello pudiese afectar al art. 33 de la Constitución en cuanto al pleno reconocimiento de la propiedad privada ni a su artículo 9 en cuanto a la seguridad jurídica como principio superior del Ordenamiento.

B. Supuesto en el cual, al tiempo de la adquisición del dominio sobre un piso en comunidad dividida horizontalmente sí existe acuerdo restrictivo de usos turísticos para los diferentes pisos, pero dicho acuerdo no ha sido objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad

La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 2004⁵ declara al respecto que no cabe de ninguna manera destinar un piso o local a actividades que están prohibidas por el estatuto, con independencia de que resulten objetivamen-

te molestas, insalubres, inmorales o peligrosas. Señala la Sala primera que puede que no sean nada de esto, pero sí hay prohibición en el título, el propietario no tiene facultad para utilizar de esta manera su finca o arrendarla o ceder a terceros a los mismos, pues esta actuación sería contraria a la Ley y llevaría consigo la sanción correspondiente⁶.

Si al tiempo de la transmisión existe acuerdo válidamente adoptado al respecto, pero no inscrito en el Registro de la Propiedad (la Comunidad tendría que abordar previamente la modificación de los Estatutos mediante otorgamiento de escritura pública), en modo alguno se podría prohibir el ejercicio y desarrollo del citado uso turístico al nuevo propietario.

Así pues, no le sería imputable el régimen de prohibición-restricción derivado del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual, 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, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo, y no sería imputable porque el mismo precepto especifica que las prohibiciones no perjudicarán a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución, lo cual supone que respecto de los terceros de buena fe, en modo alguno puede vincularles si los citados acuerdos no han sido inscritos ya que conforme a lo dispuesto por el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.

Respecto al valor normativo interno para los propietarios que lo eran en el momento en que se adoptó, como la inscripción registral de los Estatutos no es constitutiva, ni por tanto obligatoria, su falta de inscripción, en teoría, no afecta al carácter obligatorio para la Comunidad de Propietarios por tratarse de actos propios, salvo impugnación en plazo del acuerdo adoptado.

II. LOS DIFERENTES NIVELES DE OponIBILIDAD DE LOS ACUERDOS INSCRITOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Siguiendo la tesis argumental derivada del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, el acuerdo adoptado sería oponible a terceros, pero habría que considerar que si el propietario del inmueble ya ha iniciado los trámites de autorización administrativa correspondientes para el destino a usos turísticos, obtiene la licencia (incluso sin iniciar la actividad de modo efectivo) justo antes de que se adopte el

acuerdo de Comunidad, y vende el inmueble, el adquirente ha consolidado una expectativa de derecho que debería ser protegida sin que pueda afectarle la prohibición por tratarse de un uso anteriormente ejercitado, siempre que continúen las condiciones y requisitos administrativos que la legislación vigente exigen para la plena operatividad del uso turístico.

1. AFECTACIÓN AL PROPIETARIO QUE ANTES DE LA ADOPCIÓN DEL ACUERDO RESTRICTIVO HABÍA INICIADO LOS TRÁMITES DE SOLICITUD DE LA LICENCIA SIN HABERLA OBTENIDO AÚN (YA CONTINÚE CON LA PROPIEDAD O YA LA TRANSMITA A OTRO), ASÍ COMO EN EL SUPUESTO DE QUE HUBIERA OBTENIDO YA LA LICENCIA ADMINISTRATIVA, PERO SIN INICIAR LA ACTIVIDAD DE MODO EFECTIVO.

La solicitud de licencia, o su obtención previa por el propietario sin inicio efectivo de actividad con anterioridad a la adopción del acuerdo limitativo del uso del inmueble, configuran un marco jurídico previo que ha de ser respetado.

Este criterio ha sido ratificado por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sala de lo Civil y Penal), Sentencia n.º 77/2018 de 13 de septiembre⁷, declarando que cuando la demandante adquirió el piso que pretende destinar a vivienda de uso turístico, los estatutos de la comunidad no restringían ni limitaban el destino o actividades de los pisos, por lo que impugnó el acuerdo adoptado en junta que modificaba los estatutos de la comunidad para prohibir el uso turístico en todos los elementos privativos del edificio y que tomó cuando tuvo conocimiento de su intención, no antes, a pesar de que dicha actividad ya se regulaba administrativamente desde años antes.

En el caso de referencia, la modificación de los estatutos se realizó cuando la actora ya había consolidado su expectativa al uso, que después sería prohibido, por tener concedida licencia administrativa para iniciar la actividad por la ausencia de prohibición, por lo que no estaba obligada a pedir autorización a la comunidad para darle a su elemento privativo el uso que estimase oportuno, por lo que el acuerdo comunitario impugnado es plenamente válido, por adoptarse con la mayoría exigida.

Este criterio quedó ya sentado como jurisprudencia anterior en la Sentencia n.º 33/2016 de 19 de mayo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sala de lo Civil y Penal)⁸, en asunto relativo a idéntico objeto procesal (prohibición de usos turísticos de vivienda), cuando se declara en su Fundamento de Derecho quinto⁹ que el acuerdo que limite las actividades que pueden realizarse en los elementos privativos, adoptado por la comunidad con el quorum previsto legalmente es válido e inscribible en el Registro de la Propiedad, siendo cuestión distinta que el cambio de destino sea oponible con efectos retroactivos a terceros

que adquirieron los pisos o locales sin que constase inscrita la limitación en el Registro de la Propiedad.

En nuestra doctrina resulta habitual el recurso a lo dispuesto por el artículo 1160 del Código civil, en cuanto que para constituir las obligaciones de dar no será válido el pago hecho por quien no tenga la libre disposición de la cosa debida y capacidad para enajenarla, por extensión aplicable al contrato de arrendamiento y a las potestades dispositivas del propietario sobre el inmueble en cuanto a la decisión sobre el contenido y alcance de los usos sobre el inmueble arrendado.

El requisito de la libre disposición contemplado en el artículo 1160 se circunscribe en efecto a las obligaciones que articulan como eje de la prestación debida a la entrega o transferencia del dominio, fundamentalmente por dos razones: la primera porque el sistema de transmisión y adquisición de los derechos reales en el que se apoya el artículo 1095 del Código civil dispone que la entrega de la cosa se constituye en elemento determinante para adquirir los derechos reales sobre ella y la segunda porque el artículo 1160 dispone que la capacidad para enajenar la cosa debida es también requisito para la validez del pago en las obligaciones de dar.

Las obligaciones de dar sirven de justo título para la adquisición de los derechos reales materializándose así la conocida teoría del título y el modo derivada del artículo 609 del Código civil. Sin embargo, y por exigencia de dicha teoría, para la adquisición del dominio como principal derecho real es preciso que la tradición haya tenido lugar¹⁰.

Debemos aceptar la tesis de MARTINEZ VAZQUEZ DE CASTRO¹¹ que interpreta la libre disposición exigida por el artículo 1160 como una categoría jurídica más amplia que la de ser un simple propietario, aun cuando en la práctica se refiera a los casos en los que el deudor como sujeto activo del pago sea propietario, quedando entonces referido el concepto “libre disposición de la cosa debida” a la necesidad de que el dueño de la cosa o titular del derecho real enajenado pueda disponer libremente de su posición jurídica.

Interpretamos que esta posición está referida simplemente a su titularidad sobre el objeto de la prestación, requiriéndose como indispensable complemento añadido que el *solvens* no encuentre limitado o excluido el poder de disposición sobre la cosa, ya sea en virtud de pacto o por disposición de la ley.

Junto a todo ello, debemos aceptar también que la libre disposición de la cosa que debe ser objeto de la prestación en la obligación de dar ha de apreciarse en el momento del cumplimiento y no antes, cuestión que tendrá importantes consecuencias en la eficacia general del negocio jurídico.

Y en este punto, también compartimos la opinión mayoritaria que distingue entre el momento de nacimiento de la obligación y el de su cumplimiento, ya que en el primero la obligación de entregar puede surgir sin tener el deudor la libre

disposición, quedando obligado a adquirirla, mientras en la fase de cumplimiento es imprescindible tenerla pues, en caso contrario quedaría válidamente extinguida la obligación por el cumplimiento del deudor¹².

De entre las facultades que integran el dominio, resulta especialmente característica por sus efectos la facultad o poder de disposición. De acuerdo con la ya conocida doctrina de los límites y las limitaciones del dominio, el propietario podrá disponer de la cosa total o parcialmente, para producir efectos de presente y de futuro, y en cualquier caso, sobre dicha facultad de disposición se construirá toda la doctrina sobre los derechos reales limitativos.

Si la disposición, considerada como acción derivada de la facultad de libre disposición, fuere lo mismo que enajenar, deberíamos concluir que dicho *ius disponendi* no es sino una manifestación subjetiva de la voluntad del individuo. Sin embargo, creemos que ambos términos no pueden ser equiparados en su fundamentación jurídica y efectos porque a nuestro juicio, la libre disposición está referida a la aptitud general del individuo para ejercitar su derecho, mientras que la llamada capacidad para enajenar implica que, además de lo anterior, se exige el poder concreto para disponer de esa cosa, en ese preciso momento y en el ámbito de ese negocio jurídico particular, poder concreto que como sabemos puede no existir por causa de las prohibiciones de disponer legales o voluntarias, que estuvieren constituidas en el caso concreto.

Debido al natural efecto expansivo de las facultades que integran el dominio, cuando el propietario de un inmueble ha decidido un destino de uso turístico, se consolida así su expectativa al uso o para dicho uso, que después puede resultar prohibido, exista o no la licencia administrativa correspondiente. Y esto es así porque la concesión de la licencia administrativa para iniciar la actividad por la ausencia de prohibición específica se ha considerado hasta el 3 de abril de 2025¹³ independiente de la posible existencia o no de acuerdos limitativos o prohibitivos de la Comunidad, aunque hubieren sido adoptados conforme a Derecho, lo que desencadenaría otras reclamaciones, acciones o efectos paralelos.

Especificamos que esto es así hasta el año 2025 puesto que la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia añade un apartado 3º nuevo al artículo 7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, por el cual, 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, declara y dispone que, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de la propia Ley de Propiedad Horizontal¹⁴.

2. AFECTACIÓN AL COMPRADOR DEL INMUEBLE CON LICENCIA OBTENIDA Y EJERCITADA POR EL VENDEDOR ANTES DE LA PROHIBICIÓN ACORDADA POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Antes ya pusimos de manifiesto que, aunque la Comunidad de Propietarios apruebe un régimen de prohibición de los arrendamientos para uso turístico, tal restricción, conforme a lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal en su apartado 12º, no producirá efectos retroactivos. Si el inmueble se encontraba legalizado para tales usos y con licencia administrativa a los efectos de su explotación como arrendamiento de uso turístico antes de la aprobación de la medida prohibitiva, tal prohibición no le afectaría por expresa disposición legal.

Por las consecuencias patrimoniales y administrativas que afectan al tráfico jurídico ordinario constituye un serio problema determinar si el comprador (o adquirente en general) de un inmueble con licencia activa concedida al vendedor y ya ejercida por él quedaría afectado por la prohibición o restricción acordada por la Comunidad de Propietarios con posterioridad a la transmisión.

La cuestión a dilucidar es si la licencia administrativa y las obligaciones que adquiere el titular de la licencia de arrendamiento para uso turístico generan una relación jurídica estrictamente personal (*intuitu personae*) e intransmisibile, o si por el contrario se produce en ese momento algún efecto jurídico real que permita sostener que con la transmisión del dominio sobre el inmueble se transmite también la potestad y autorización administrativa que disfrutaba el transmitente, sometida a un régimen de comunicación y modificación propio de cualquier otra licencia administrativa.

Considerando el indiscutible carácter irretroactivo de los acuerdos de Comunidad entendemos que ningún propietario puede verse impedido para transmitir a un tercero su dominio sobre una vivienda, destinada legalmente ya (y con licencia concedida) en ese momento a arrendamiento para uso turístico, si el objeto que se vende no estaba afectado por prohibición alguna al tiempo de su legalización administrativa para tal uso específico, de suerte que el adquirente se subroga en la titularidad dominical con las características, cargas, gravámenes y restricciones que tuviere el titular anterior, siempre que tramite la subrogación subjetiva en el correspondiente procedimiento administrativo.

Esta cuestión resulta clave, no solo para la cuestión que nos ocupa sino para otras restricciones o limitaciones generales que pudieran afectar a los diferentes pisos o locales integrados en la Comunidad de Propietarios.

Un eventual acuerdo restrictivo o prohibitivo adoptado por la Comunidad no solo no tendrá efecto retroactivo, sino que no podrá condicionar la titularidad efectiva y las facultades dominicales del nuevo adquirente ya que este tipo de

prohibiciones participa a nuestro juicio de la naturaleza de las cargas-afecciones reales y no se pueden aplicar *intuitu personae*, operando en consecuencia sea cual fuere el titular actual, siempre que se identifique como titular dominical del inmueble.

3. AFECTACIÓN AL NUEVO ADQUIRENTE DE UNA VIVIENDA LEGALIZADA PARA USO TURÍSTICO POR LA NUEVA PROHIBICIÓN APROBADA POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

En este caso, debemos valorar la situación producida cuando el comprador de una vivienda que ya está legalizada administrativamente para ser destinada a usos turísticos, e incluso dedicada a ello, conoce la nueva prohibición que adopte la Comunidad de Propietarios, debiendo valorarse si queda o no afectado por ella.

El criterio del Tribunal Supremo ha venido siendo negativo en cuanto que defiende que no es posible destinar el piso o local a actividades que están prohibidas por el estatuto, con independencia de que resulten objetivamente molestas, insalubres, inmorales o peligrosas, siempre que la prohibición se haya adoptado y aprobado legítimamente antes de la adquisición del dominio y de la obtención de la licencia administrativa, para sí o para terceros.

Estos criterios contenidos en la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 2004¹⁵ han sido muy alegados como fundamento de la prohibición general que incluye la cesión a terceros de la vivienda, y en realidad se refiere a las actividades prohibidas por los Estatutos desde un momento determinado en el que preexiste una prohibición.

El nuevo propietario lo es de un inmueble que ya estaba legalizado y registrado para uso turístico sin que existiese prohibición aprobada y notificada de la comunidad, por lo que se subroga en idéntica posición que tuviere el transmitente a todos los efectos de explotación, ya se hubiera inscrito en el Registro la modificación estatutaria o no.

Lo realmente relevante es que la dedicación efectiva para usos turísticos ya se estaba produciendo al tiempo de la transmisión, puesto que al tiempo de la declaración y registro municipal de la actividad no existía prohibición alguna adoptada legalmente por la Comunidad de Propietarios.

Cuando el propietario-titular de la utilidad legalizada transmite el dominio a un nuevo adquirente, la vivienda se encuentra afecta a dichos usos conforme a Derecho, se hace constar en el título traslativo y se adquiere por el nuevo propietario, precisamente por razón de dicha caracterización objetiva, con indepen-

dencia de que la Comunidad adopte un acuerdo de prohibición de dichos usos con posterioridad.

Dicho acuerdo no solo no podrá desplegar efecto retroactivo en cuanto a la restricción, sino que no podrá condicionar la titularidad del nuevo adquirente puesto que este tipo de prohibiciones participa de la naturaleza de las cargas-afecciones reales y no se pueden aplicar *intuitu personae*, operando en consecuencia sea cual fuere el titular actual, siempre que se identifique como titular dominical del inmueble.

El principio de seguridad jurídica contenido en el artículo 9 apartado 3º de la Constitución Española impone que la modificación estatutaria de prohibición de arrendamientos para uso turístico se inscriba en el Registro de la Propiedad para dotarlo de eficacia frente a terceros que no eran propietarios en el momento en que se adoptó el acuerdo, pero no puede afectar ahora a quienes ya sean nuevos adquirentes del dominio de un inmueble que ya estaba legalizado administrativamente y en pleno uso turístico conforme a Derecho, debiendo tenerse en cuenta las tres siguientes situaciones:

- a) Si al tiempo de la transmisión de la vivienda (que ya estaba en pleno uso turístico) no existe acuerdo prohibitivo legalmente adoptado por la Comunidad, no se podrá obligar a dicho nuevo adquirente a cesar en dicho uso.
- b) Si al tiempo de dicha transmisión existe acuerdo válidamente adoptado al respecto, pero no inscrito en el Registro de la Propiedad (la Comunidad tendría que abordar previamente la modificación de los Estatutos mediante otorgamiento de escritura pública), en modo alguno se podría prohibir el citado uso al nuevo propietario, sin que resulte posible imputar su eficacia por aplicación del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual cualquier acuerdo no inscrito registralmente, por virtud del principio de publicidad registral no perjudicará a terceros, debiendo tenerse en cuenta que la inscripción de los Estatutos no es constitutiva, ni por tanto, obligatoria, de manera que su falta de inscripción, en teoría, no afecta a su valor normativo para los propietarios que lo eran en el momento en que se adoptó.

Respecto de los terceros de buena fe, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 2008¹⁶ y de 29 de diciembre de 2015¹⁷, en modo alguno puede vincularles si no han sido inscritos.

- c) Si al tiempo de la transmisión se había adoptado el acuerdo prohibitivo y se había inscrito en el Registro de la Propiedad, aunque existe la presunción de conocimiento en virtud de la eficacia del principio de fe pública registral, sin embargo, alcanza a una finalidad o destino del objeto que

ha sido determinante en su adquisición y que no estaba afectada por la prohibición cuando se vinculó por el titular.

En consecuencia, aunque el acuerdo esté inscrito, como cuando se vendió no existía acuerdo prohibitivo, el nuevo titular adquiere la vivienda con la afectación de destino preexistente, sin que pueda afectarle la prohibición, siempre que continúen las condiciones y requisitos administrativos que la legislación vigente exigen para la plena operatividad del uso turístico pues en otro caso se podría extinguir la licencia expedida, siendo esta cuestión otro problema diferente.

Es importante distinguir entre el derecho ya adquirido por un comprador que ha obtenido las licencias correspondientes para destinar los inmuebles adquiridos al arrendamiento de uso turístico y una mera expectativa de dedicación a usos turísticos que tendría un adquirente *ex novo* de los citados inmuebles, al que sin duda le serán aplicables las prohibiciones adoptadas por la Comunidad.

Este criterio ha sido ratificado por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sala de lo Civil y Penal), Sentencia nº 77/2018 de 13 de septiembre¹⁸ cuando declara que cuando la demandante adquirió el piso que pretende destinar a vivienda de uso turístico, los estatutos de la comunidad no restringían ni limitaban el destino o actividades de los pisos, por lo que impugnó el acuerdo adoptado en junta que modificaba los estatutos de la comunidad para prohibir el uso turístico en todos los elementos privativos del edificio y que tomó cuando tuvo conocimiento de su intención, no antes, a pesar de que dicha actividad ya se regulaba administrativamente desde años antes.

En el supuesto resuelto por el Tribunal, la modificación estatutaria se realizó cuando la demandante ya había consolidado su expectativa al uso después prohibido por tener concedida licencia administrativa para iniciar la actividad por la ausencia de prohibición, por lo que no estaba obligada a pedir autorización a la comunidad para darle a su elemento privativo el uso que estimase oportuno. Todo ello justificó que se considerase que el acuerdo comunitario que fue impugnado fuese válido, por adoptarse con la mayoría exigida, pero no podía afectar a la perjudicada parte actora.

En su Fundamento de Derecho cuarto de la citada Sentencia, declara el Tribunal¹⁹ que la mera descripción inicial que los propietarios originales de toda la finca hiciesen de los diferentes departamentos en la escritura de división horizontal, no obliga al posterior propietario del elemento privativo, ya que al presumirse libre el ejercicio del pleno dominio, puede modificarse después el destino de la finca, si no contraviene alguna disposición legal o contractual en particular.

En cualquier caso, el válido acuerdo comunitario, adoptado con el quorum exigido por la ley no puede afectarle, debiendo respetar el destino turístico decidido por el propietario antes de su aprobación.

Con ello se consolida el criterio de la protección de la legítima expectativa formada al amparo del pleno ejercicio de las facultades del propietario reiterando que cuando la modificación estatutaria se realizó, el interesado adquirente ya había consolidado su expectativa al uso después prohibido por tener concedida licencia administrativa para iniciar la actividad por la ausencia de prohibición, por lo que no estaba obligada a pedir autorización a la comunidad para darle a su elemento privativo el uso que estimase oportuno.

Este criterio está ya se encontraba sentado como jurisprudencia anterior en la Sentencia n.º 33/2016 de 19 de mayo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sala de lo Civil y Penal)²⁰ en asunto relativo a idéntico objeto procesal (prohibición de usos turísticos de vivienda)

Por último, el Tribunal Constitucional en Sentencia 301/1993, de 21 de octubre²¹ y en posterior Sentencia 28/1999, de 8 de marzo²², declaró que en el régimen de propiedad horizontal la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos, justificaba 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, sin que ello pudiese afectar al artículo 33 de la Constitución Española en cuanto al pleno reconocimiento de la propiedad privada, pero tampoco a su artículo 9 en cuanto a la seguridad jurídica como principio superior del Ordenamiento.

Cada propietario debe acreditar el pleno dominio de la vivienda sobre la que recaiga su solicitud administrativa si es el solicitante, siendo este requisito determinante para cualquiera de los trámites integrados en la solicitud de autorización de arrendamiento de inmuebles para usos turísticos. Pero la relevancia registral alcanza más que a la titularidad, a la inexistencia de prohibiciones inscritas en los estatutos de la Comunidad de Propietarios en la que el inmueble se integra.

En particular, como ejemplo normativo, en el ámbito de la Comunidad autónoma de Andalucía para el inicio de la actividad como vivienda de uso turístico, deberá cumplimentar y presentar en el Registro de Turismo de Andalucía el formulario de “declaración responsable para inicio o ejercicio de la actividad” en el que se declare, a través de la oficina virtual, entre otros extremos de identificación personal, que cumple con la normativa vigente en cuanto a los requisitos objetivos del inmueble que se pretende dar de alta como objeto de la licencia.

En concreto, la normativa andaluza exige mediante Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía que la declaración responsable de inicio o ejercicio de actividad acompañe los siguientes documentos:

- Certificación registral de dominio de la vivienda, emitida por el Registro de la Propiedad donde se acredite que los estatutos o normas que regulan la

comunidad de propietarios no contenga la prohibición expresa para ejercer la actividad de alojamiento turístico.

- Si el Titular de la explotación no es la persona propietaria de la vivienda: título jurídico habilitante para la explotación de la totalidad de la vivienda (contrato explotación/cesión/comodato detallando el período de vigencia).
- Si la Declaración responsable ha sido presentada por una persona representante, deberá aportar documento que acredite la representación (poder notarial o justificante de *Apoder@*). No será necesario si la declaración responsable ha sido presentada con un Certificado digital de representante de persona jurídica.
- Si se trata de vivienda de uso turístico “por habitaciones”: certificado de empadronamiento de la persona propietaria de la vivienda o titular de la explotación.
- Si la vivienda es propiedad de varias personas: anexo de titularidad compartida debidamente cumplimentado.
- Si los representantes tienen firma mancomunada: anexo de representación mancomunada debidamente cumplimentado.

Entre los citados requisitos, destaca especialmente el referido a la posibilidad de que el Titular de la explotación no sea la persona propietaria de la vivienda, en cuyo caso se ha de presentar el título que habilite al solicitante (como contrato o como derecho real constituido) y su período de tiempo.

Esta posibilidad resulta clave para poder argumentar que la explotación de una licencia administrativa de arrendamiento para uso turístico no requiere con exclusividad que se acredite por el solicitante ser propietario (aunque sea en la práctica la regla general), lo que ha de considerarse como demostración palpable de que lo realmente obtenido es un poder de disposición sobre un inmueble mediante acto administrativo, que genera un conjunto de obligaciones atribuidas al propietario, ya las disfrute directamente o ya las ceda a un tercero para su explotación.

De hecho, el artículo 9 apartado 1 b) y c) del Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (modifica el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos), exige que se identifique en la solicitud administrativa a la persona o entidad explotadora y título que la habilite, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas, así como a la persona propietaria o titular del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora²³.

El legislador ha querido dejar claro que para obtener la licencia administrativa hay que acreditar la propiedad del inmueble como requisito básico, aunque se haya cedido a un tercero por cualquier título el derecho inherente a la explotación.

Esta exigencia y la posibilidad legal de atribuir a un tercero plenamente determinado en el procedimiento la explotación de la licencia deja meridianamente claro que podemos estar ante una situación jurídica intermedia de derecho real en lo que respecta a la titularidad del derecho y a la cesión a un tercero, siempre identificado éste en la documentación correspondiente como explotador efectivo.

Incluso está prevista en la legislación vigente autonómica y municipal la posibilidad de un cambio de titularidad de la licencia administrativa, quedando sujeto tal cambio al cumplimiento de los requisitos establecidos por las correspondientes ordenanzas municipales que resulten aplicables conforme al lugar en el que radique el inmueble²⁴.

Conforme al Decreto regulador de las licencias para arrendamientos de uso turístico, el nuevo titular podrá ser un copropietario como adquirente de la cuota del otro comunero, o un tercero que igualmente adquiera el pleno dominio del inmueble por cualquier título, siempre previa inscripción en el Registro de la Propiedad. Y en cualquiera de estos supuestos se adquiere el derecho de explotación atribuido por la licencia que ya existe, y sobre la que tan solo se produce un cambio de titularidad notificado mediante solicitud administrativa, previa comprobación de que las condiciones que deba reunir el objeto material, el inmueble, continúan siendo aptas para la explotación.

4. LA EXPLICACIÓN BASADA EN LA TEORÍA DE LAS SITUACIONES REALES INTERMEDIAS COMO FIGURAS PRÓXIMAS A UN DERECHO REAL: OBLIGACIONES *PROPTER REM* Y DERECHOS REALES *IN FACIENDO*

El titular de una licencia administrativa para la explotación de un arrendamiento de inmueble para uso turístico, lo es después de acreditar documentalmente su especial relación con la cosa, que no puede ser otra que el pleno dominio, acreditado mediante certificación registral, adquiriendo desde su concesión una serie de obligaciones que están basados y estructurados en la previa relación de titularidad con la cosa, de manera que si ésta cesa, cesa también la titularidad del derecho (licencia) que se concede.

Incluso en el supuesto de la cesión de la licencia con cambio de titular es indispensable la previa inscripción registral a favor de quien va a ser nuevo autorizado, recayendo la especialidad en el hecho de que puede cederse la licencia a

un tercero, pero la cosa deberá continuar manteniendo los requisitos legalmente establecidos para obtener la autorización de su explotación.

Con esto queda perfectamente aclarada la trascendencia de las condiciones que ha de reunir el inmueble, con independencia de que el dominio se transmita a un tercero que aspire a ser el nuevo titular de dicha autorización, y sin perjuicio de que se puede declarar al mismo tiempo la identidad de una persona física o jurídica que sea el explotador fáctico de la utilidad concedida administrativamente.

El funcionamiento del sistema de las obligaciones *propter rem*²⁵ es parecido al de los elementos comunes en una propiedad horizontal descrito en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, precepto que impone a quien sea el propietario una serie de obligaciones y deberes sobre los elementos y servicios comunes exigibles con independencia de quien sea el que ejerce la posesión y el uso y disfrute del inmueble como elemento privativo²⁶, funcionando como obligaciones accesorias o ambulatorias del derecho de propiedad como derecho real propiamente dicho²⁷.

Igual que ocurre con el cambio de titularidad de otras licencias administrativas (apertura de negocio, hostelería con o sin cocina, establecimientos comerciales con elementos sobre vía pública etc...) se requiere siempre cumplir los requisitos particulares que las ordenanzas municipales describan para el caso concreto, y con carácter general (exactamente igual que ocurre con el arrendamiento para uso turístico) que la actividad que vaya a ser desarrollada por el nuevo titular propietario no varíe respecto a la que fue objeto de autorización, así como que no se realicen en el inmuebles obras o modificaciones que impliquen alteración de las condiciones en las que fue emitida la licencia inicial.

Esta orientación parece quedar amparada por la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo cuando en Sentencia de 9 de febrero de 2000²⁸ se declaró que la interrelación entre la obligación *propter rem* con el derecho real *in faciendo*, comporta un medio técnico de solucionar los conflictos que surgen dentro de los derechos reales concurrentes, entre otros casos, en el seno de propietarios vecinos.

La misma Sala primera pone de manifiesto que la primera especie supone la sujeción de un deudor a hacer algo a favor de otro precisamente por la conexión jurídica que tiene con una cosa sobre la que ha de ejecutar esa prestación, de la que, por lo general, puede liberarse si renuncia a su titularidad real, pues siempre el obligado lo será el que tenga esa posición con la cosa. Por su parte, en el llamado derecho real *in faciendo*, el titular dominical es el que ha de ejecutar una actividad en el bien objeto de su dominio y en beneficio de otro.

En algunas normativas municipales podríamos encontrarnos con la obligación de respetar ciertos plazos de tiempo en los que se deba acreditar que no ha

existido cese de actividad, evitando así eventuales supuestos de caducidad de las autorizaciones concedidas.

Esto nos lleva a afirmar que cuando la licencia administrativa se ha concedido al titular solicitante como propietario acreditado registralmente, si se produce una transmisión del inmueble, podría modificarse la autorización siguiendo el procedimiento descrito en los decretos reguladores de la actividad (cada Comunidad autónoma describe el proceso con bastante similitud), pero lo esencial es comprobar que el inmueble continúe reuniendo los requisitos que fueron acreditados al tiempo de la concesión.

Lo anterior supone que, si la Comunidad de Propietarios ha decidido posteriormente prohibir o restringir los arrendamientos de uso turístico, tal decisión no afectará a la licencia ya concedida a quien fue el titular dominical inicial, siempre que al tiempo de comunicar el cambio de titular a la administración pública competente se acredite que el inmueble continúa reuniendo los requisitos y condiciones que fueron aprobadas al tiempo de la concesión de la licencia.

En lo demás, exactamente igual a lo que ocurre por ejemplo en un cambio de licencia de actividad en hostelería, dependerá de un trámite específico de comunicación que concluirá con la fijación y registro de un nuevo titular, siempre que se pruebe que no se ha modificado la descripción del inmueble, sus características iniciales y su funcionalidad²⁹.

Esta simple comunicación, regulada de forma especial en la normativa sobre hostelería, espectáculos y actividades recreativas, consolida la vigencia de la licencia bajo la titularidad del nuevo adquirente, siempre que se acredite la ausencia de alteraciones o modificaciones sustanciales en el objeto, su naturaleza jurídica o su destino³⁰.

Por último, y con evidente aplicación analógica, las licencias administrativas para el desarrollo de usos turísticos en un inmueble presentan una naturaleza análoga a las licencias de apertura de negocio, con una naturaleza real y no personal, incluso con el amplio margen de flexibilidad que permiten las llamadas situaciones jurídico-reales intermedias, y así lo ha declarado la jurisprudencia de forma clara y reiterada.

Así lo hacen, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1997³¹ y de 22 de diciembre de 1997³² ambas de la Sala Tercera, al señalar el carácter predominantemente real de las licencias asociadas a un inmueble, y en idéntico sentido la Sentencia de la Sala Tercera de 19 de marzo de 1997³³, señalando ésta que la citada Sala ya había venido manteniendo en otras resoluciones, y en particular en sentencia de 19 de junio de 1995 que el simple cambio de titularidad de un local no constituye el supuesto de hecho determinante del devengo de una nueva tasa por licencia de apertura.

Se aduce por el órgano juzgador que, debe tenerse en cuenta que para que pueda exigirse tasa por licencia de apertura <<... es preciso que el titular haya de proveerse de una licencia de aquella clase y que de los artículos 13 y 14 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, se desprende una radical diferencia entre las licencias personales, en cuya concesión se tienen en cuenta primordialmente las cualidades personales del sujeto autorizado y las reales, en que dichas cualidades no tiene relevancia frente a las condiciones objetivas de la obra, instalación o servicio autorizado, que es el aspecto realmente trascendente, con la consecuencia de que así como las primeras no son transmisibles, sí lo son las licencias reales (excepto aquéllas cuyo número sea limitado, artículo 13,3) cuya validez no deriva de quién sea el sujeto autorizado, sino de las condiciones en que la actividad se desarrolle, hasta el punto de que si el artículo 13 del citado Reglamento impone la obligación de comunicar la transmisión a la Corporación autorizante, la sanción por el incumplimiento de dicha obligación no es la caducidad de la licencia, sino la responsabilidad del antiguo titular conjuntamente con el nuevo por las obligaciones que derivan del ejercicio de la industria por este último, y así el artículo 15,1) del mismo Reglamento, determina que las licencias relativas a las condiciones de una instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquéllas, de donde se deduce que las alteraciones subjetivas no determinan el fin de la licencia concedida si las condiciones objetivas del establecimientos permanecen inalteradas....>>

Conforme queda sentado por jurisprudencia de la misma Sala³⁴, consideramos además que una licencia de apertura de negocio puede contar con una naturaleza y carácter transmisible, <<... sobre todo cuando se trata simplemente de una mutación en la titularidad de aquélla por un cambio de nombre, ya que en la concesión de la primera licencia no ha habido necesidad de ponderar las condiciones de la persona, por tratarse de la licencia calificada de reales y objetivas, o incursas en ninguna de las clases que pueden impedir su transmisión, de acuerdo con lo regulado en el artículo 13 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales>>.

Estas consideraciones son más que suficientes para entender clarificado el carácter predominantemente real y no meramente personal que presentan las licencias administrativas habilitantes del arrendamiento de viviendas para usos turísticos, siendo tal criterio condicionante para cualquier Comunidad de Propietarios al tiempo de la subrogación en la condición de copropietario en división horizontal por transmisión del dominio del inmueble.

III. FUNDAMENTO Y CARACTERES DE LAS LIMITACIONES APROBADAS POR LA JUNTA GENERAL

La prohibición de actividades económicas sometida a una descripción concreta como “hospedaje, hospedería o pensión” en pisos de la Comunidad con carácter general comprende también al arrendamiento turístico como actividad económica y como supuesto arrendaticio netamente diferente al arrendamiento de vivienda. La restricción estatutaria debe ser clara, precisa y expresa.

Conforme declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2023³⁵, el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad susceptible de ser incluida en las prohibiciones que se acuerden en Estatutos puesto que es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en los Estatutos.

Exige la jurisprudencia que las limitaciones sean claras, precisas y expresas porque la inclusión de la actividad turística en la prohibición estatutaria es perfectamente coherente con su letra y espíritu, que no es otra que prohibir que en las viviendas se ejercite una actividad económica con un carácter comercial, profesional o empresarial como sucede con los apartamentos turísticos.

La disposición estatutaria que prohíba desarrollar en los diferentes pisos susceptibles de aprovechamiento independiente una actividad económica de hostelería u hospedaje (en el caso concreto de la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2024³⁶ una “pensión” u “hospedería”) es compatible con el requisito de que se trate en todo caso de una prohibición clara, precisa y expresa, tal como exige de forma reiterada la jurisprudencia.

En este sentido, no puede prevalecer la argumentación que equipara el arrendamiento de vivienda para uso turístico con el arrendamiento ordinario de vivienda, que no es objeto de prohibiciones a pesar de que también es en sí mismo objeto de una actividad económica. Y, mientras éste se destina a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario aquél se dirige a proporcionar alojamiento temporal sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

La mencionada Sentencia declara en su Fundamento de Derecho quinto que debe considerarse que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad que puede considerarse incluida en la prohibición estatutaria acordada por la que se prohíbe desarrollar actividades económicas, ya que se trata de actividades económicas caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

Declara el Tribunal Supremo que tal interpretación es conforme con la jurisprudencia de la Sala acerca de que las limitaciones tienen que ser claras, precisas y expresas porque la inclusión de la actividad turística en la prohibición estatutaria es perfectamente coherente con su letra y espíritu, que no es otra que prohibir

que en las viviendas se ejercite una actividad económica con un carácter comercial, profesional o empresarial como sucede con los apartamentos turísticos.

Igualmente, pone de manifiesto el Tribunal que no es posible equiparar el arrendamiento de vivienda para uso turístico con el arrendamiento de vivienda, que no puede estar prohibido como regla, a pesar de que también sea una actividad económica, entendiendo por tal aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario conforme al artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ya que el arrendamiento para usos turísticos nada tiene que ver con aquél, puesto que su finalidad es proporcionar alojamiento temporal sin constituir cambio de residencia para la persona alojada, con sujeción a las normas del sector turístico.

1. LAS LIMITACIONES HAN DE SER CLARAS, PRECISAS Y EXPRESAS

Hemos afirmado anteriormente que las limitaciones tienen que ser claras, precisas y expresas en relación con la intención de prohibir o restringir la posibilidad de que en los diferentes pisos de la Comunidad se ejercite una actividad económica con un carácter comercial, profesional o empresarial como sucede con los apartamentos turísticos³⁷.

Y no debemos olvidar que la antes citada Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2023³⁸, declara que, sin lugar a dudas el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad susceptible de ser incluida en una eventual prohibición estatutaria amparada en el ejercicio de actividades económicas o empresariales, pues se trata de una actividad económica, equiparable a las actividades económicas estandarizadas que pueden ejemplificar unos estatutos comunitarios, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre indudablemente un componente comercial, profesional o empresarial³⁹.

En este marco interpretativo, resulta indispensable valorar el sentido y el alcance de lo que, tras la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia que reforma mediante su Disposición final cuarta el apartado 12 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal⁴⁰ se refiere al acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad de arrendamiento para uso turístico.

En concreto dispone el citado apartado 12 que el acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, ya suponga o no modifi-

cación 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.

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%, sin que estos acuerdos puedan producir efectos retroactivos.

En efecto, la Ley de Arrendamientos Urbanos se refiere en el artículo 5 a los arrendamientos para usos turísticos, a los que excluye del ámbito de aplicación de la propia Ley, definiéndolos como aquéllos que supongan la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

Cuando la Ley de Propiedad Horizontal se refiere a los acuerdos que “limiten o condicionen” el ejercicio de la actividad que sea calificable como arrendamiento de inmuebles para usos turísticos, ¿lo hace con la intención de restringir facultades o de prohibir su ejercicio?

Para alcanzar una mayor seguridad jurídica, el contenido del dominio debería fijarse siempre, más que enumerando las facultades que lo integran, reflejando los límites de su actuación y ejercicio. En efecto, es más importante conocer ese aspecto negativo del dominio dada la excepcional influencia de la doctrina de la función social del dominio, que hace que mientras el propietario respete los límites de esa función de interés general gozará de plena protección por el Ordenamiento. Y esto es así hasta el punto de que el Tribunal Constitucional en Sentencia 111/83 de 2 de diciembre⁴¹, declara en su Fundamento Jurídico 8º que la propiedad <<*es un derecho subjetivo debilitado*>>, describiendo así una clara restricción del concepto general reconocido en el artículo 348 del Código Civil.

El Tribunal Constitucional, en la citada Sentencia, Fundamento Jurídico 2º, declara además que la Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también, y al mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidas, de acuerdo con las leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad que cada categoría de bienes objeto de dominio está llamada a cumplir. La utilidad individual y la función social definen, por tanto, inescindiblemente, el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes.

Tal y como con la mayor claridad ha señalado la Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén 12 de abril de 2002⁴², aunque la única expresión contenida en el artículo 348 del Código civil sea la de “límites”, debemos distinguir entre límites y “limitaciones” del dominio de forma que los primeros son las fronteras normales hasta donde se extiende el poder del propietario siendo las limitaciones restricciones que en casos singulares restringen el poder del propietario⁴³.

Los límites, no requieren un acto especial de constitución en cada caso concreto, no requieren prueba de su existencia para poder ser impuestos y no son inscribibles en el Registro de la Propiedad cuando afectan a inmuebles (así, en interés público, todas las restricciones, imposiciones y actuaciones urbanísticas y de planeamiento).

Al contrario, las limitaciones deben establecerse siempre en virtud de un acto especial relativo al bien en cuestión, han de ser probadas y en consecuencia son inscribibles cuando afecten a inmuebles (en concreto, los derechos reales limitativos del dominio y las servidumbres legales o administrativas), y esto es así hasta el punto que, sin tal prueba de su existencia el bien se presume libre de toda carga o gravamen⁴⁴.

2. LIMITACIONES RELATIVAS Y ABSOLUTAS

Esta doctrina civil debe aplicarse al caso que nos ocupa, y como resultado obtendremos nuestra conclusión: efectivamente, la Comunidad de Propietarios puede limitar las facultades de los propietarios integrados en ella en dos niveles diferentes:

De una parte, el meramente restrictivo o condicionante afectante solo a ciertas facultades como exponente de limitación “relativa” que siempre permitiría desarrollar la actividad del arrendamiento de uso turístico pero sometida a unos límites previamente diseñados por la Comunidad, basados en el interés general. De otra, el nivel prohibitivo como máximo exponente de una limitación “absoluta” que impediría desarrollar la actividad descrita, siempre considerando todas las cuestiones que se han expuesto en los apartados iniciales de este trabajo.

La anterior delimitación que hemos formulado, limitaciones relativas (respecto a ciertas facultades dominicales) y limitaciones absolutas (prohibiciones) queda reflejada, como pondremos de manifiesto en la doctrina registral de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Sin lugar a dudas, pueden aprobarse limitaciones relativas y absolutas de arrendamientos para uso turístico, lo que destruye una interpretación pragmática que ha prendido en algunos sectores jurídicos según la cual sólo es posible limitar puntualmente pero no prohibir.

En el primer caso (limitaciones relativas) sería exigible mayoría de tres quintos, puesto que se trataría de acuerdos que restringirían parcialmente las facultades de los propietarios en el uso turístico de pisos integrados en la Comunidad, siguiendo el contenido gramatical del artículo 17 apartado 12 de la Ley de Propiedad Horizontal: *<<El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad>>*, lo que no implica su prohibición, aclarando el precepto que esto será así *<<...suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos...>>*.

Reconoce la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que se pueden aprobar limitaciones absolutas (prohibiciones), y en tal caso se exigiría mayoría cualificada de tres quintos, salvo que el acuerdo alcance en bloque a otras prohibiciones propuestas de forma conjunta, que siempre precisarían la unanimidad.

La Resolución de la DGSJFP de 5 de abril de 2020⁴⁵, reconoce expresamente la posibilidad de establecer limitaciones relativas y absolutas, sentando la doctrina relativa a las mayorías exigibles, partiendo de un caso concreto en el que se pretendía la inclusión en los Estatutos de la comunidad de la siguiente cláusula: *<<Las viviendas o pisos del edificio no podrán destinarse a alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero>>*.

El acuerdo impugnado era claramente prohibitivo de otros usos “en bloque” y sin embargo se adoptó por mayoría cualificada de tres quintos esquivando la regla de la unanimidad, y la DGSJFP procedió a construir una calificación negativa en consecuencia, considerando que *<<Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística.>>*

En el mismo sentido, la Resolución de la DGSJFP de 12 de diciembre de 2023⁴⁶ declara que la mayoría especial del artículo 17 apartado 12 de la LPH únicamente se puede aplicar a los acuerdos que limiten o condicionen el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional⁴⁷.

Podría interpretarse en consecuencia que, si el acuerdo se dirige a prohibir usos diferentes del arrendamiento para uso turístico regulado administrativamente, se requeriría siempre la unanimidad, bastando la mayoría de tres quintos para prohibir aquél, pero sin embargo, la Resolución de la DGSJFP de 16 de junio de 2020⁴⁸ expresamente considera que los acuerdos limitativos del uso al amparo del artículo 17.12 de la LPH incluyen a los de prohibición de dicho uso, siempre que se acredite que por estar sujetos a normas administrativas especiales quedan excluidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, como ocurre en el caso que nos ocupa al amparo de lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con referencia a la actividad sometida a un “régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”⁴⁹.

Finalmente, la Resolución de la DGSJFP de 22 de junio de 2022⁵⁰ confirma la calificación registral recurrida, disponiendo respecto al artículo 17 apartado 12 de la Ley de Propiedad Horizontal que dicho precepto reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, <<...pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda a los que se refiere la norma estatutaria debatida, como es el de hospedería o vivienda vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística, a los que se refiere la norma estatutaria debatida, o a la obligación de destinar las viviendas a uso residencial habitual.>>

En conclusión, cuando el acuerdo se refiera a usos turísticos reglamentados administrativamente se puede aplicar la regla de la mayoría de tres quintos, ya sea para una limitación relativa o una limitación absoluta (prohibición), pero si el acuerdo alcanza en bloque a otros usos (alquileres vacacionales u hospedería en general) se requiere la unanimidad. y esta regla se ha de seguir incluso cuando se modifique el título constitutivo porque es un efecto consustancial que el legislador da por supuesto cuando exceptúa el acuerdo y la mayoría especial. Así ha sido confirmado recientemente por la Resolución de la DGSJFP de 6 de febrero de 2025⁵¹.

En el Derecho español el régimen jurídico de la Propiedad horizontal viene delimitado por una Ley especial (Ley 49/1960 de 21 de julio reformada sucesivamente hasta 2015) y por el artículo 396 del Código civil, que derivan a los Estatutos comunitarios para todas las cuestiones particulares que los copropietarios hayan deseado acordar, siempre en beneficio de la Comunidad.

Precisamente en este ámbito operan los Estatutos de la Comunidad ya que conforme al art. 396 CC la propiedad horizontal se registrará por las disposiciones

especiales y en lo que ellas permitan por “la voluntad de los interesados”, teniendo su reflejo ésta en los Estatutos y en los Reglamentos de la Comunidad.

Los Estatutos, según dispone el art. 5 apartado 3º. 1 de la Ley 49/1960 de 21 de julio de Propiedad Horizontal se caracterizan porque al formar parte del título constitutivo su aprobación o modificación requiere unanimidad, aunque en ciertos supuestos puede realizarse a través de un quórum distinto, tienen su límite en la Ley tal y como cabe deducir de los límites objetivos del artículo 1255 del Código civil, deben constar en escritura pública para acceder al Registro de la Propiedad y resultar oponibles a terceros.

En virtud de tales prohibiciones no le está permitido a los propietarios desarrollar actividades en el inmueble que, estén prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

En consecuencia, es imprescindible asegurar que, en los Estatutos particulares de cada Comunidad debidamente otorgados en escritura pública e inscritos en el Registro de la Propiedad, se contenga los preceptos que regulen una limitación-prohibición expresa, cierta y determinada que delimite y afecte a los elementos privativos que se encuentran descritos como tales en el título constitutivo, y que disponga la imposibilidad de ser destinados a usos diferentes de vivienda.

Tales preceptos se fundamentarían consiguientemente en lo dispuesto por el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal y alcanzan tanto a la realización de actividades prohibidas por los Estatutos como a los actos considerados contrarios a las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3 del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas serán calificadas como «molestas» las actividades que *<<constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen>>*.

Tal y como nuestra Jurisprudencia ha venido declarando, la actividad molesta no requiere un contraste sistemático en todo caso y situación, sino que basta con que, por sus características intrínsecas y su potencialidad, pueda producir un perjuicio en la ordenada convivencia de la Comunidad de Propietarios.

Así pues, los constantes ruidos, sonidos excesivos derivados de la música o de la reunión de personas excediendo el uso ordinario y, por otra parte reglamentario, del inmueble como vivienda pueden provocar sin lugar a dudas un grave perjuicio a los comuneros que ha de encuadrarse en el ámbito objetivo de la actividad molesta⁵².

La clave para evaluar el impacto negativo en la Comunidad de Propietarios y el equilibrio de sus intereses no es la posible alteración del uso del inmueble como vivienda permanente “sin alterar su sustancia, con otras actividades accesorias”, sino la posible existencia de un cambio sustancial y prohibido en sí mismo de destino por los Estatutos que no puede amparar bajo ningún concepto o título un uso no permitido.

Este es el criterio específico y reiterado asentado por la Sala 1ª del Tribunal Supremo en las Sentencias de 9 de mayo de 2002⁵³ (almacén, a que estaba destinado, en garaje para guarda y circulación de vehículos) y la de 20 de septiembre de 2007⁵⁴ (obras que alteran la naturaleza del inmueble), ratificándolo de forma expresa en el Fundamento de Derecho Tercero la importantísima STS de 27 de noviembre de 2008⁵⁵ cuando declara que una cosa es que lo excepcional sea la prohibición o límite al ejercicio de los derechos y otra que no se actúen aquellas prohibiciones de cambio por voluntad unilateral de su propietario en situaciones particulares, debiendo distinguirse netamente respecto a los un supuestos en los que pueda conjugarse un uso diferente del que resulta de la propia configuración de la vivienda, sin alterar su sustancia, con otras actividades accesorias, sino ante un cambio sustancial y prohibido en sí mismo de destino tradicionalmente vetado por nuestra jurisprudencia civil.

El criterio jurisprudencial en este sentido queda bien delimitado considerando que no cabe de ninguna manera destinar el piso o local a actividades que están prohibidas por el estatuto, con independencia de que resulten objetivamente molestas, insalubres, inmorales o peligrosas. Puede que no sean nada de esto, pero sí hay prohibición en el título (para usos y destinos turísticos), el propietario no tiene facultad para utilizar de esta manera su finca o arrendarla o ceder a terceros a los mismos fines (supuesto de hecho ahora contemplado), pues esta actuación sería contraria a la Ley y llevaría consigo la sanción correspondiente⁵⁶.

IV. LA REFORMA DEL ARTÍCULO 3 DE LA LEY 49/1960 DE PROPIEDAD HORIZONTAL OPERADA POR LEY ORGÁNICA 1/2025 EN MATERIA DE EFICIENCIA DEL SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA Y SU ENTRADA EN VIGOR EL 3 DE ABRIL DE 2025

El artículo 17 apartado 12 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal ha sido hasta enero del año 2025 la base estructural del régimen jurídico de las limitaciones y restricciones de uso a las que nos venimos refiriendo en nuestro trabajo.

Esta norma ha sido objeto de variadas interpretaciones y reformas, quedando conformado su contenido por la Disposición Final cuarta de la Ley Orgánica

1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia⁵⁷, como precepto habilitante para configurar las restricciones de uso turístico a las viviendas que formen parte del objeto de la Comunidad.

Según este precepto, los acuerdos por los que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad que implique la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística⁵⁸, habrán de ser siempre expresos.

Este carácter expreso es indispensable, suponga o no modificación del título constitutivo o de los Estatutos, y 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, siendo necesaria también dicha mayoría 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 %, sin que puedan producir efectos retroactivos.

Además de ello, tal y como hemos puesto de manifiesto anteriormente, las limitaciones de uso acordadas tienen que ser claras, precisas y expresas en relación con la prohibición o restricción de la posibilidad de que en los diferentes pisos de la Comunidad se ejercite una actividad económica con un carácter comercial, profesional o empresarial como sucede con los apartamentos turísticos.

Partiendo de este presupuesto normativo, el legislador ha ampliado y perfeccionado de forma muy importante el régimen jurídico de las prohibiciones de arrendamiento para usos turísticos cuando ha añadido un apartado 3º al artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal según el cual cualquier propietario que disponga la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la Comunidad de Propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo 17⁵⁹.

De forma complementaria y congruente, dispone el legislador que el Presidente de la Comunidad a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.

Dada la trascendencia objetiva y funcional que presenta la comunicación de la decisión comunitaria, entendemos que el legislador debía haber exigido que se tratase de requerimiento fehaciente, evitándose así posteriores impugnaciones de dichas comunicaciones en perjuicio del interés del requerido, así como del resto de comuneros.

Esta nueva regulación supone un claro impulso de las potestades limitativas que incumben legalmente a las Comunidades de Propietarios respecto al régimen general que se contenía en el Real Decreto 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y supone técnicamente que todo el sistema de aprobación de limitaciones y prohibiciones de las Juntas Generales haya quedado como una norma general frente a la norma especial que obliga a cualquier propietario a obtener de forma directa y previa la aprobación expresa del uso propuesto.

1. EL SISTEMA DE REGISTRO ÚNICO PARA LA OFERTA DE ARRENDAMIENTOS EN LAS PLATAFORMAS EN LÍNEA DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN: DESCOORDINACIÓN DEL SISTEMA

El “nuevo” régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para usos turísticos se completa desde la perspectiva del Derecho privado con lo dispuesto por el Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

Esta nueva norma, según declara la Disposición final cuarta entró en vigor el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones desde el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma, estando previsto que hasta la aprobación de un régimen sancionador específico y propio para las infracciones que se regulen, derivadas del nuevo Decreto, resultarán de aplicación los regímenes sancionadores y obligaciones contemplados en la normativa estatal, autonómica y local, lo cual va a suponer una evidente desordenación y desajuste de la seguridad jurídica en los procedimientos correspondientes que puedan ser incoados en el período intermedio.

Tal y como se hace constar en la Exposición de Motivos de la norma, a través del procedimiento de registro se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración. Esta medida pretende aportar seguridad a los propietarios de viviendas, a las plataformas en línea, así como a las personas

arrendatarias, ya que se relacionarían en un mercado caracterizado por una información transparente y confiable.

Además, a través de esta medida, se pretende evitar que puedan ser ofertadas *on line* viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz, facilitando la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la relación de causalidad titularidad, utilidad y destino que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes.

Entre las previsiones del legislador en orden a la eficacia del Real Decreto está la posible salida del mercado de viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración.

El artículo 9 apartado 1º del Real Decreto 1312/2024 ha diseñado el procedimiento bajo el principio de rogación del interesado y atribuye competencias directas al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Las solicitudes serán presentadas en la sede electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, adjuntándose toda la documentación preceptiva en formato electrónico, pudiendo optar por sistemas de identificación y firma basados en certificados electrónicos, sistema *Clave* o firmas no criptográficas como códigos de un solo uso, firmas OTP o similares ofrecidos por terceros de confianza interpuestos, u otros sistemas basados en claves previamente concertadas, siendo todo el procedimiento tramitado de manera electrónica por el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles. La solicitud también podrá presentarse directamente en papel en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles competente.

En una primera valoración, no es muy acertado que el legislador haya pretendido aplicar un sistema directo de control a través de la asignación de un número de registro único dependiente de los Registros de la Propiedad puesto que ello supone a nuestro juicio la atribución a éstos de unas funciones que son predominantemente administrativas y que exceden con mucho del marco institucional que la legislación hipotecaria les atribuye, mucho más cuando se extiende de forma incomprensible a los Registros de Bienes Muebles.

A. Requisitos documentales y excepciones

El artículo 9 recoge en el apartado 2 el procedimiento y los requisitos mínimos relativos al bien, descripción, número máximo de arrendatarios, entre otras circunstancias, pero, especialmente, se refiere en su punto 5º del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre, como requisitos “de inscripción” los siguientes:

- Presentación de la licencia administrativa obtenida. Si la unidad está sujeta a un régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente de acuerdo con la normativa aplicable, se requerirá el documento que acredite el título habilitante necesario para su destino al uso previsto conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, es decir, la licencia administrativa que autorice el destino turístico del arrendamiento con la correspondiente alta de la vivienda y certificación del cumplimiento de todos sus requisitos.
- Se exceptúa el supuesto de simple exigencia de declaración responsable conforme a las normas aplicables. No se exigirá dicho documento acreditativo o título administrativo cuando la legislación aplicable sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellos documentos se sustituirán por los que acrediten que la comunicación o declaración ha sido realizada, que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad si este ha sido establecido y que no se tenga declarada su ineficacia.
- Inexistencia de resolución administrativa prohibitiva o restrictiva previa. En cualquier caso, se necesitará acreditar que en el Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles no conste resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, que sería precisamente la referida por el apartado 12 del artículo 17.

B. Procedimiento

La nueva normativa de registro y obtención de número identificativo obligatorio para la oferta de arrendamientos de viviendas de temporada, incluidas las de uso turístico *on line* está fundamentada en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024 y del Consejo, de 11 de abril de 2024 y de acuerdo con lo previsto por el artículo 8 del Real Decreto 1312/2024 el procedimiento (denominado por el legislador “de registro único”) se canalizará a través del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles, rigiéndose por lo dispuesto en el mencionado Reglamento UE 2024/1028 y supletoriamente por la legislación hipotecaria.

El apartado 3º del citado artículo 8 del Real Decreto 1312/2024 dispone que con la presentación de la solicitud y su documentación complementaria el titular del Registro de la Propiedad <<...procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro, que recogerá la identificación de la categoría y

tipo designado por la persona interesada. A estos efectos, en su caso, podrá ser de aplicación el régimen de recursos aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras conforme a la normativa hipotecaria.>>

El sistema elegido por el legislador ha sido a nuestro juicio equívoco y poco congruente con la función, procedimiento y efectos del Registro de la Propiedad de acuerdo a su legislación propia, materia que es calificada de orden público por ser indisponible y por ser competencia exclusiva del Estado de acuerdo con el artículo 149 apartado 1. 8º de la Constitución española, y es más incongruente aún la implicación de los registros de Bienes Muebles dada su finalidad exclusiva relativa a la constitución y oponibilidad de cargas y gravámenes sobre bienes de naturaleza mueble, con una normativa difusa, precisamente por lo amplio de su contenido estrictamente mobiliario que alcanza también a las condiciones generales contractuales en negocios jurídicos cuyo objeto sea mueble⁶⁰.

Este procedimiento no está completado en su norma reguladora y es claramente confuso ya que asimila los conceptos calificación e inscripción en los dos campos declarados por el legislador: el propiamente registral y el de estos “efectos especiales de control administrativo”, lo cual es absurdo y realmente peligroso para la seguridad jurídica.

Consideramos que el procedimiento diseñado para estas cuestiones vulnera el principio de seguridad jurídica porque el legislador ha omitido los instrumentos de calificación que sí están previstos para el procedimiento registral ordinario (y verdadero) contenidos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

a) Los efectos de la calificación

El artículo 10 apartado 1º del Real Decreto 1312/2024 plantea y describe una pretendida fase de calificación registral con una errónea descripción como es la de “verificación del número de registro”, tras la cual, si fuere favorable, se hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

En el suceso de procedimiento registral que se diseña al efecto por el legislador, hay una referencia a la posible existencia de defectos, ya sea en la solicitud presentada o en la documentación aportada, y en tal caso, ha de suponerse (porque nada especifica el precepto) que habrá una notificación al interesado aunque no se especifican las garantías ni los plazos con lo que la simple apariencia de una verdadera calificación registral se oscurece y desaparece una vez que se compruebe el exacto y eficaz contenido del artículo 19 de la ley Hipotecaria para el verdadero procedimiento registral, que siempre tiene en su horizonte el imponente efecto de fe pública, certeza y oponibilidad expresado por el artículo 38 de dicha Ley especial.

La deficiencia normativa alcanza a las garantías debidas a este procedimiento, aunque solo se trate de su asimilación al verdadero procedimiento registral, y concretamente hay que situarlas en la ausencia de plazos de eficacia real y de referencia para las necesarias notificaciones ya que debe considerarse insuficiente y difícil de cumplimentar el plazo fijado de siete días hábiles de subsanación siguientes a la notificación de la resolución negativa.

En el caso que referimos de calificación negativa está previsto que el titular del Registro suspenda la validez del número de registro afectado y remita una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso a ellos sin demora.

Siendo la calificación desfavorable habrá de advertirse en ella que, transcurrido el tiempo de subsanación, se comunicará a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y la Dirección General de Planificación y Evaluación ordenará a las plataformas en línea de alquiler de corta duración que eliminen datos o inhabiliten los accesos correspondientes.

Está previsto un desconcertante sistema de seguimiento para cada categoría y tipo de arrendamiento cada doce meses, identificando el tipo o especialidad a la que se acoge, así como las finalidades que se exigen en cada caso⁶¹ y tal y como queda regulado, a los efectos de la comprobación de esta finalidad, en caso de que existieran dudas fundadas sobre la realidad de la misma, podrá ser requerido por el Registrador o Registradora documentación acreditativa complementaria.

La cuestión relevante es que la norma que comentamos carece de cualquier indicación complementaria, y se hace difícil la aplicación de la clásica consideración referida a las faltas subsanables e insubsanables propia del procedimiento registral según la cual son subsanables las faltas que dan lugar a la anulabilidad y los obstáculos del Registro que puedan eliminarse y son insubsanables los de-

fectos que dan lugar a la nulidad radical y los obstáculos del Registro que son definitivos y absolutos⁶².

- b) Recursos contra la calificación, práctica de nota marginal y el problema de la aplicación a los inmuebles no inmatriculados

Para concluir, el Real Decreto 1312/2024 dispone en su artículo 10 apartado 7 que el régimen aplicable a las resoluciones de los titulares del Registro y sus recursos será el correspondiente a la normativa hipotecaria, mientras que el régimen aplicable a las resoluciones que incluyan órdenes emitidas por la Dirección General de Planificación y Evaluación, conforme a los apartados anteriores y sus recursos administrativos, será el correspondiente a los artículos 112 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Esta norma, generadora de un ámbito de actuación bifronte registral y administrativo, hace que resulte obligadamente aplicable a este “procedimiento” lo dispuesto por los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria con lo que supone de desajuste formal y conceptual, si bien tendríamos un problema de legitimación puesto que nada se especifica en el Real Decreto como regla aplicable a quienes pueden interponer el recurso, teniendo en cuenta que nosotros consideramos que el artículo 325 de la Ley Hipotecaria es de aplicación restringida al procedimiento registral ordinario, lo que supondrá otra incertidumbre añadida a esta anómala regulación construida por el legislador con evidente confusión del papel que juega el registro de la propiedad en nuestro sistema y de la función atribuida en garantía suprema del principio constitucional de seguridad jurídica.

De resultar favorable la calificación registral de la solicitud a la vista del “título” presentado⁶³ el titular del registro actuará como describe el artículo 10 del Real Decreto 1312/2024, y *<<hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado.>>*

En consecuencia, la finalidad será “hacer constar” mediante una simple nota marginal el número de registro y su categoría y tipo, lo que nos hace reflexionar de forma preocupante acerca de la absurda e inidónea debilidad que se introduce en el sistema registral, imponiendo, nada menos que una calificación registral, a un simple proceso de control administrativo que como máximo generará una constancia en nota marginal.

Se hace con ello una simple pasada sobre los títulos calificados dejando en lamentable estado el contenido del artículo 3 de la Ley Hipotecaria según el cual, para que puedan ser inscritos los títulos presentados deberán estar consignados

en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Como se observa, se refiere la legislación hipotecaria a los títulos calificados, en orden a la inscripción, pero ¿sería posible aplicar el procedimiento de calificación en orden a la práctica de una simple nota marginal?

A nuestro entender la respuesta es negativa y basta para ello interpretar el contenido del artículo 41 del Reglamento Hipotecario, en cuanto que las notas marginales tienen un valor meramente accesorio e informativo mientras que se pretende con la regulación en materia de números de inscripción de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, sean o no para usos turísticos, quedando patente en consecuencia la contradicción del propio término “inscripción” aplicado a los números obtenidos, cuando en todo caso debió ser “práctica de nota marginal” y nunca “anotación” para evitar la grave confusión que supondría la derivación de estas materias a lo dispuesto por los artículos 42 y 86 de la Ley Hipotecaria y artículo 41 de su Reglamento.

Prueba de la debilidad jurídica que presenta en materia de garantías y seguridad jurídica el procedimiento descrito es el contenido de la Disposición adicional tercera sobre colaboración entre las comunidades autónomas y ayuntamientos y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ya que se dispone que las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos “que lo deseen” podrán suscribir con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España convenios de colaboración para facilitar el cumplimiento del Real Decreto, especialmente en lo relativo a la comprobación, aportación y recepción de documentación que pueda obrar en su poder a partir del ejercicio de sus competencias.

Con ello queda meridianamente claro que la colaboración está fundamentada y basada en un mero deseo o posibilidad y no en un deber de colaboración imperativo, quizás más adecuado como fundamento, en lo que afecta nada menos que a la propia calificación prevista por el legislador.

Y una última consideración; todo lo anterior se construye tomando como base la existencia de un dominio inscrito registralmente para que se pueda practicar la descrita nota marginal relativa al número “de inscripción” señalado, pero el sistema quiebra por su base cuando nos refiramos a un inmueble cuyo dominio no esté inscrito o peor aún, un inmueble no inmatriculado.

Para que el sistema diseñado por el legislador produjese unos efectos homologados e iguales para todos los interesados desde la más elemental visión del principio de seguridad jurídica sería necesario que se modificara el sistema de obligatoriedad de la inscripción registral del dominio sobre los bienes inmuebles superando decididamente el sistema de forma *ad probationem* y *ad solemnitatem*

así como la interpretación y efectos de los artículos 32 y 38 de la Ley Hipotecaria.

Si a todo lo expresado se une la ya mencionada referencia puramente voluntarista contenida en la Disposición Adicional 4ª en cuanto a que las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos que lo deseen podrán suscribir con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España convenios de colaboración para facilitar el cumplimiento de la nueva norma, tendremos asegurada la aplicación defectuosa de estas normas, a las que les faltará desde su promulgación una de las esenciales características de las normas imperativas: la generalidad y convicción de obligatoriedad.

En consecuencia, el sistema diseñado por el Real Decreto 1312/2024 de 12 de diciembre queda ya como un conjunto de normas puramente administrativas destinadas a complicar el panorama ya suficientemente complejo de los arrendamientos para usos y destinos turísticos sin ofrecer un verdadero sistema de registro y oponibilidad *erga omnes*, alejándolo del principio de seguridad jurídica, entendido en los estrictos términos que son propios de nuestro sistema registral.

V. CONCLUSIONES

I. El régimen jurídico básico de la Propiedad Horizontal viene delimitado por la Ley 49/1960 de 21 de julio y por el artículo 396 del Código civil, normas que nos derivan a los Estatutos comunitarios para todas las cuestiones particulares que los copropietarios hayan deseado acordar, siempre en beneficio de la Comunidad.

Los Estatutos se caracterizan porque, al formar parte del título constitutivo su aprobación o modificación requiere unanimidad, aunque en ciertos supuestos puede realizarse a través de un *quorum* distinto, y tienen su límite en la Ley tal y como cabe deducir de los límites objetivos del artículo 1255 del Código civil, debiendo constar en escritura pública para acceder al Registro de la Propiedad y resultar oponibles a terceros.

Junto a las clásicas restricciones, se han venido extendiendo las limitaciones de uso sobre otros destinos que el propietario no podría ejecutar sobre el inmueble que es objeto de su dominio, como excepción basada en límites objetivos de interés general para la Comunidad, siempre con carácter expreso, como es el arrendamiento de viviendas para usos turísticos.

II. Los acuerdos adoptados por la Comunidad tienen atribuido legalmente un indiscutible carácter irretroactivo, de manera que ningún propietario puede verse compelido a no poder transmitir a un tercero su dominio sobre una vivienda destinada legalmente al arrendamiento para uso turístico si el inmueble que se desea

transmitir no estuvo afectado por prohibición alguna al tiempo de su legalización para tal uso específico y obtuvo la correspondiente licencia, subrogándose el adquirente en la titularidad dominical con todas las cargas, gravámenes y restricciones reales que tuviere el titular anterior.

Las limitaciones y prohibiciones dispuestas por los estatutos comunitarios han de ser claras, precisas y expresas.

La disposición estatutaria que prohíba desarrollar en los diferentes pisos susceptibles de aprovechamiento independiente una actividad económica de hostelería u hospedaje (en el caso concreto de la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2024 una “pensión” u “hospedería”) es compatible con el requisito de que se trate en todo caso de una prohibición clara, precisa y expresa, tal como exige de forma reiterada la jurisprudencia.

Un eventual acuerdo restrictivo adoptado por la Comunidad no solo no tendrá efecto retroactivo en cuanto a la prohibición, sino que no podrá condicionar la titularidad efectiva y las facultades dominicales del nuevo adquirente puesto que este tipo de prohibiciones participa de la naturaleza de las cargas-afecciones reales asimiladas a las llamadas obligaciones *in faciendo* y no se pueden aplicar *intuitu personae*, operando en consecuencia sea cual fuere el titular actual, siempre que se identifique como titular dominical del inmueble.

Si al tiempo de la transmisión de un inmueble que ya estaba en pleno uso turístico legalizado no existe acuerdo prohibitivo legalmente adoptado por la Comunidad de Propietarios, no se podrá obligar a dicho nuevo adquirente a cesar en dicho uso en virtud de acuerdos comunitarios restrictivos adoptados con posterioridad.

III. En sentido contrario, cuando al tiempo de la transmisión existiese un acuerdo válidamente adoptado al respecto, pero no inscrito en el Registro de la Propiedad, no se podrá prohibir el disfrute y ejercicio de la facultad de arrendar para usos turísticos al nuevo propietario, y no le sería imputable a éste el régimen de prohibición-restricción derivado del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La razón es que el mismo precepto especifica que las prohibiciones no perjudicarán a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de que conforme a lo dispuesto por el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.

Respecto al valor normativo interno para los propietarios que lo eran ya en el momento en que se adoptó un acuerdo prohibitivo, como la inscripción registral de los Estatutos no es constitutiva, ni por tanto obligatoria, su falta de inscripción

no afectaría al carácter obligatorio para la Comunidad de Propietarios por tratarse de actos propios, salvo impugnación en plazo del acuerdo adoptado.

V. Cuando la licencia administrativa se ha concedido al titular solicitante como propietario acreditado registralmente, si se produce una transmisión del inmueble, podría modificarse la autorización administrativa siguiendo el procedimiento descrito en los decretos reguladores de la actividad conforme a la normativa autonómica que corresponda en cada caso.

Lo esencial es comprobar que el inmueble continúe reuniendo los requisitos que fueron acreditados al tiempo de la concesión, esto es, que si la Comunidad de Propietarios ha decidido posteriormente prohibir o restringir los arrendamientos de uso turístico, tal decisión no afectará a la licencia ya concedida a quien fue el titular dominical inicial, siempre que al tiempo de comunicar el cambio de titular a la Administración pública competente se acredite que el inmueble continúa reuniendo los requisitos y condiciones que fueron aprobadas al tiempo de la concesión de la licencia.

En lo demás, exactamente igual a lo que ocurre por ejemplo en un cambio de licencia de actividad en hostelería, todo dependerá de un trámite específico de comunicación que concluirá con la fijación y registro de un nuevo titular, siempre que se pruebe que no se ha modificado la descripción del inmueble, sus características iniciales y su funcionalidad.

Esta simple comunicación, regulada de forma especial en la normativa sobre hostelería, espectáculos y actividades recreativas, consolida la vigencia de la licencia bajo la titularidad del nuevo adquirente, siempre que se acredite la ausencia de alteraciones o modificaciones sustanciales en el objeto, su naturaleza jurídica o su destino.

Las licencias administrativas para el desarrollo de usos turísticos en un inmueble presentan una naturaleza análoga a las licencias de apertura de negocio, con una naturaleza real y no personal, incluso con el amplio margen de flexibilidad que permiten las llamadas situaciones jurídico-reales intermedias, y así lo ha declarado la jurisprudencia de forma clara y reiterada.

VI. La forma, mecanismo y mayorías exigibles para su limitación o prohibición han sido objeto de reforma en la Ley de Propiedad Horizontal en virtud de lo dispuesto por la Disposición Final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia y el Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, creándose un nuevo y complejo sistema regulatorio para el arrendamiento destinado a usos turísticos.

A través del procedimiento de registro se obtendrá un número de registro único que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, pero el sistema elegido por el legislador es poco congruente con la función, procedimiento y efectos del Registro de la Propiedad de acuerdo a su legislación propia, materia que es calificada de orden público por ser indisponible y por ser competencia exclusiva del Estado de acuerdo con el artículo 149 apartado 1. 8º de la Constitución española.

El sistema diseñado es difuso, equívoco, incongruente y desajustado en cuanto a la implicación de los Registros de Bienes Muebles dada su finalidad exclusiva relativa a la constitución y oponibilidad de cargas y gravámenes sobre bienes de naturaleza mueble.

El sistema se ha construido tomando como base la existencia de un dominio inscrito registralmente para que se pueda practicar la descrita nota marginal relativa al número “de inscripción” señalado, pero el sistema quiebra por su base cuando nos refiramos a un inmueble cuyo dominio no esté inscrito o peor aún, se refiera a un inmueble no inmatriculado.

Para que el sistema diseñado por el legislador produjese unos efectos homologados e iguales para todos los interesados desde la más elemental visión del principio de seguridad jurídica sería necesario que se modificara el sistema de obligatoriedad de la inscripción registral del dominio sobre los bienes inmuebles superando decididamente el sistema de forma *ad probationem* y *ad solemnitatem*, así como la interpretación y efectos de los artículos 32 y 38 de la Ley Hipotecaria.

Es un sistema puramente voluntarista que dispone la posibilidad de que las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos “que lo deseen” podrán suscribir con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España convenios de colaboración para facilitar el cumplimiento de lo dispuesto por el legislador, con lo que se rompen de forma directa dos de las esenciales características de las normas imperativas: la generalidad y convicción de obligatoriedad, afectándose así a la seguridad jurídica.

VI. RESOLUCIONES CITADAS

Tribunal Constitucional

- STC 111/83 de 2 de diciembre
- STC 301/1993, de 21 de octubre
- STC 28/1999, de 8 de marzo

Tribunal Supremo Sala Primera

- STS de 26 de marzo de 1920
- STS de 11 de junio de 1958
- STS de 9 de febrero de 2000
- STS de 9 de mayo de 2002
- STS de 14 de octubre de 2004
- STS de 20 de septiembre de 2007
- STS 20 de octubre de 2008
- STS de 27 de noviembre de 2008
- STS de 29 de diciembre de 2015
- STS de 29 de noviembre de 2023
- STS de 29 de enero de 2024
- STS de 14 de octubre de 2004

Tribunal Supremo Sala Tercera

- STS de 4 de abril de 1997
- STS de 19 de marzo de 1997
- STS de 22 de diciembre de 1997

Audiencias Provinciales

- SAP de Jaén 12 de abril de 2002

Tribunales Superiores de Justicia

- STSJCAT (Sala de lo Civil y Penal) n.º 33/2016 de 19 de mayo
- STSJCAT (Sala de lo Civil y Penal) n.º 77/2018 de 13 de septiembre

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

- Resolución DGSJFP de 5 de abril de 2020
- Resolución DGSJFP de 16 de junio de 2020
- Resolución DGSJFP de 22 de junio de 2022
- Resolución DGSJFP de 12 de diciembre de 2023
- Resolución DGSJFP de 6 de febrero de 2025

VII. BIBLIOGRAFIA

AVILA RODRÍGUEZ, C.M. (2024) *Régimen jurídico-administrativo de las viviendas de uso turístico*. Cizur Menor: Aranzadi.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2024) Prohibición de pisos turísticos en comunidades de vecinos según la jurisprudencia del Tribunal Supremo. *Revista Jurídica del Notariado*, n.º 119, págs. 389 a 457.

- CORVO LOPEZ, F.M. (2025) Los esperados pronunciamientos del TS sobre la prohibición de destinar a uso turístico viviendas situadas en edificios ordenados en régimen de propiedad horizontal y otras resoluciones de interés dictadas por el Alto Tribunal en materia de propiedad horizontal en 2024. *Actualidad Civil* n.º 3.
- DE CASTRO VITORES, G. (2000) *La obligación real en el Derecho de bienes*, Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- DE LOS MOZOS, J.L. (1977) La obligación real. Aproximación a su concepto, en *Libro Homenaje a R.M. Roca Sastre*, vol. II, Madrid: Junta de Decanos de los Colegios Notariales.
- DÍAZ VALES, F. (2004) El Registro de bienes muebles. Bienes y derechos inscribibles según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. *Revista de Derecho Privado*, n.º 88-2004, pp. 78-100.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. y FUENTES-LOJO LASTRES, A. (2019) en Alejandro Fuentes-Lojo Rius (dir.) *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial: especial consideración al RD-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*. Barcelona: J.M. Bosch.
- HERNANDEZ GIL, A. (1962) *Concepto y naturaleza jurídica de las obligaciones propter rem*. Revista de Derecho Privado, tomo XLVI, p. 850-872.
- LASARTE ALVAREZ, C. (2009) *Propiedad y Derechos Reales de Goce. Principios de Derecho Civil*, tomo IV. Madrid: Marcial Pons.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (1982) *Compendio de Derecho Civil*. Tomo V. Derecho de Sucesiones. Madrid: Edersa.
- MARTINEZ VAZQUEZ DE CASTRO, L. (1990). *Pago y transmisión de propiedad*. Madrid: Civitas.
- SANZ FERNANDEZ, A. (1965) El registro y la realidad jurídica. *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, Tomo 14, pp. 397-480
- SILVESTRE CASTEJÓN, X. (2020) Conflictos en la transmisión de licencias de actividad y posibles soluciones. *Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia municipal*. n.º 3, 77-99.

NOTAS

¹ Es muy interesante la obra de AVILA RODRÍGUEZ, C.M. (2024) *Régimen jurídico-administrativo de las viviendas de uso turístico*. Cizur Menor: Aranzadi p.25 y siguientes.

² Ya lo había previsto así anteriormente la primera reforma de este precepto operada por el Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

³ BOE núm. 268, de 9 de noviembre de 1993

⁴ BOE núm. 89, de 14 de abril de 1999

⁵ Rec. 2772/1998

⁶ Esta posibilidad de sanción ya había sido declarada por el Tribunal Supremo en Sentencia de 20 de febrero de 1997.

⁷ RJ CENDOJ 5827/2018

⁸ RJ CENDOJ 3181/2016

⁹ <<En consecuencia, el acuerdo que limite las actividades que pueden realizarse en los elementos privativos, adoptado por la comunidad con el quorum previsto en el art. 553-25,2 del CCCat (actualmente art. 553-26,2) es válido e inscribible en el Registro de la Propiedad. Cuestión distinta es que el cambio de destino sea oponible con efectos retroactivos a terceros que adquirieron los pisos o locales sin que constase inscrita la limitación en el Registro de la propiedad al impedirlo el art. 553-11, 3 del CCCat (tanto en la redacción atinente a los hechos que nos ocupan como en la actual) y por vulnerar el principio de seguridad jurídica establecido en el art. 9,3 de la CE. Ello sin perjuicio, lógicamente, de que el acuerdo, una vez inscrito, sea eficaz y oponible a los futuros terceros adquirentes o, aun, que pueda serlo en el momento en que se produzca el cese de la actividad posteriormente prohibida.>>

¹⁰ Véanse las SSTs 26 de marzo de 1920 y 11 de junio de 1958.

¹¹ MARTINEZ VAZQUEZ DE CASTRO, L. (1990). *Pago y transmisión de propiedad*. Madrid: Civitas. 65 y 69.

¹² MARTINEZ VAZQUEZ DE CASTRO, (1990), 70.

¹³ Por causa de la reforma del artículo 7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal efectuada por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, con entrada en vigor el día 3 de abril de 2025.

¹⁴ Dispone el precepto citado que <<El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.>>

¹⁵ Rec. 3381/1999

¹⁶ Rec. 1826/2002

¹⁷ Rec. 7395/2012

¹⁸ CENDOJ 5827/2018

¹⁹ <En el Fundamento de Derecho cuarto de la citada Sentencia, declara el Tribunal que <<De otra parte, esta Sala ya tenía establecido en las STSJCat 3.6.2011 y en la de 20.2.2012 que la mera descripción inicial que los propietarios originales de toda la finca hiciesen de los diferentes departamentos en la escritura de división horizontal, no obliga al posterior propietario del elemento privativo, ya que al presumirse libre la propiedad, de conformidad con el art. 541-1.1 CCCat, puede cambiarse después el destino de la finca, si no contraviene alguna

disposición legal o contractual.>>... << Casada la sentencia, la demanda debe ser acogida en parte, en el sentido de que si bien la actora no puede impedir la adopción del acuerdo por parte de la comunidad que es válido en tanto que fue tomado con el quorum exigido por la ley, el mismo no ha de afectarle en el sentido de que la comunidad debe respetar el destino turístico decidido por la propietaria antes de su aprobación.>>

²⁰ CENDOJ 3181/2016

²¹ BOE núm. 268, de 9 de noviembre de 1993.

²² BOE núm. 89, de 14 de abril de 1999

²³ De esta forma, conforme a lo dispuesto por el artículo 4 del Decreto 31/2024 dispone que la persona física o jurídica que conste como titular de la explotación de la vivienda en la declaración responsable a la que se refiere el artículo 9 <<...será la responsable ante la Administración y ante las personas usuarias de la correcta prestación del servicio. La persona titular de la explotación deberá disponer de título jurídico habilitante para el ejercicio de la actividad.>>

²⁴ Artículos 7 y 8 del Decreto núm. 31/2024 de Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, de 29 enero. Modifica diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA núm. 24 de 2 de febrero de 2024).

²⁵ Muy interesante al respecto la obra DE LOS MOZOS, J.L. (1977) La obligación real. Aproximación a su concepto, en *Libro Homenaje a R.M. Roca Sastre*, vol. II, Madrid: Junta de Decanos de los Colegios Notariales. 331. Igualmente, con un criterio más reciente, DE CASTRO VITORES, G. (2000) *La obligación real en el Derecho de bienes*, Madrid: Centro de Estudios Registrales, 32 y ss.

²⁶ Así lo aclara HERNANDEZ GIL, A. (1962) Concepto y naturaleza jurídica de las obligaciones <<propter rem>>. *Revista de Derecho Privado*, tomo XLVI, p. 850.

²⁷ LASARTE ALVAREZ, C. (2009) *Propiedad y Derechos Reales de Goce. Principios de Derecho Civil*, tomo IV, Madrid: Marcial Pons, pp. 12-13.

²⁸ Rec. 1395/1995: <<Como es sabido con la mejor doctrina la interrelación entre la obligación “Propter Rem” con el Derecho Real “In Faciendo”, comporta un medio técnico de solucionar los conflictos que surgen dentro de los derechos reales concurrentes, entre otros casos, en el seno de propietarios vecinos —supuesto de autos— siendo la primera especie aquella sujeción de un deudor a hacer algo a favor de otro precisamente por la conexión jurídica que tiene con una cosa sobre la que ha de ejecutar esa prestación, de la que, por lo general, puede liberarse si renuncia a su titularidad real, pues siempre el obligado lo será el que tenga esa posición con la cosa; mientras que el derecho real “in faciendo” —del que suele también predicarse su absorción por la primera— es cuando el titular dominical es el que ha de ejecutar un “facere” en su cosa y en beneficio de otro, supuesto típico del propietario gravado con un derecho real, v.g., en el caso más significativo, con una servidumbre.>>

²⁹ Así lo aclara por ejemplo SILVESTRE CASTEJÓN, X. (2020) Conflictos en la transmisión de licencias de actividad y posibles soluciones. *Consultor de los ayuntamientos y de los juzgados: Revista técnica especializada en administración local y justicia municipal*. N.º 3, 87-99. En cuanto a las prohibiciones estatutarias de uso turístico en los edificios divididos en Propiedad Horizontal es muy interesante la obra de FUENTES-LOJO RIUS, A. y FUENTES-LOJO LASTRES, A. (2019) en Alejandro Fuentes-Lojo Rius (dir.) *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial: especial consideración al RD-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*. Barcelona: J.M. Bosch, pp. 151.

³⁰ En la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con lo previsto por el artículo 2 apartado 4º de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía: <<Las autorizaciones administrativas concedidas para la celebración de espectáculos o realización de actividades recreativas serán transmisibles, previa comunicación al órgano competente y siempre que se mantenga el cumplimiento de los demás requisitos exigibles. No obstante, cuando el medio de intervención administrativa sea la presentación de declaración responsable y comunicación previa, las mismas no podrán ser objeto de transmisión>>.

³¹ Rec. 8195/1994

³² Rec. 1906/1992

³³ Rec. 7429/1994

³⁴ Así STS (Sala 3ª) de 27 de junio de 1994 y de 23 de abril de 1991.

³⁵ Rec. 3508/2019

³⁶ Rec. 8081/2021

³⁷ Recientemente ha valorado también esos requisitos de aprobación de acuerdos CORVO LOPEZ, F.M. (2025) Los esperados pronunciamientos del TS sobre la prohibición de destinar a uso turístico viviendas situadas en edificios ordenados en régimen de propiedad horizontal y otras resoluciones de interés dictadas por el Alto Tribunal en materia de propiedad horizontal en 2024. *Actualidad Civil*, n.º 3, declarando que son especialmente relevantes los pronunciamientos relativos a las viviendas de uso turístico, dirigidos a determinar, en primer término, si las cláusulas incluidas en los estatutos de la comunidad resultaban compatibles o no con el uso de alquiler turístico y, en segundo lugar, a precisar la interpretación que ha de darse al art. 17.12 LPH, asentando una mayor seguridad jurídica ante la diversidad de criterios que venía manteniendo la jurisprudencia menor.

³⁸ Rec. 3508/2019

³⁹ Este criterio ha sido ratificado expresamente por la STS 24 de enero de 2024 (Rec. 6528/2021) Sala 1ª, STS 29 enero de 2024 (Rec. 8081/2021) Sala 1ª, y la STS 30 enero de 2024 (Rec. 9853/2021) Sala 1ª.

⁴⁰ Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

⁴¹ BOE núm. 298, de 14 de diciembre de 1983

⁴² Rec. 178/2001

⁴³ Así lo pone de manifiesto igualmente O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (1982) *Compendio de Derecho Civil*. Tomo V. Derecho de Sucesiones. Madrid: Edersa, 68.

⁴⁴ Así lo disponen, entre otras, las disposiciones del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 20 de junio de 1986, 21 de octubre de 1987 y 23 de diciembre de 1988.

⁴⁵ BOE n.º 206, 30 de Julio de 2020.

⁴⁶ BOE n.º 16, de 18 de enero de 2024.

⁴⁷ En idéntico sentido las Resoluciones de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020, 15 de enero, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021 y 7 de febrero de 2023), o, como ocurre en el presente caso, el uso vacacional.

⁴⁸ BOE n.º 209, de 3 de agosto de 2020.

⁴⁹ Así lo ponen de manifiesto autores como CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA (2024) Prohibición de pisos turísticos en comunidades de vecinos según la jurisprudencia del Tribunal Supremo. *Revista Jurídica del Notariado*, n.º 119, págs. 401 a 405.

⁵⁰ BOE n.º 178, de 26 de julio de 2022.

⁵¹ BOE n.º 45, de 21 de febrero de 2025

⁵² Véanse las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 14 de noviembre de 1984 RJ-6059, 16 de febrero de 1987 RJ-696 y 31 de octubre de 1987 RJ-7492.

⁵³ Rec. 3731/1996

⁵⁴ Rec. 3788/2000

⁵⁵ Rec. 307/2004

⁵⁶ Puede consultarse la interesante STS (Sala Primera) de 14 de octubre de 2004 (Rec.2772/1998).

⁵⁷ Ya había sido objeto de modificación en virtud del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

⁵⁸ Esta es la actividad a la que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

⁵⁹ Así queda expresado en la Disposición Final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

⁶⁰ DIAZ VALES, F. (2004) El registro de bienes muebles. Bienes y derechos inscribibles según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. *Revista de Derecho Privado*, n.º 88-2004, pp. 78-100.

⁶¹ Véase el artículo 4 del Real Decreto 1312/2024 de 23 de diciembre por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

⁶² SANZ FERNANDEZ, A. (1965) El registro y la realidad jurídica. *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, Tomo 14, 397-480.

⁶³ Recuérdese que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que <<Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro>>.

*Trabajo recibido el 2 de mayo de 2025 y aceptado
para su publicación el 25 de junio de 2025*

