

1.3. Derechos reales

El cambio de uso de un elemento privativo en propiedad horizontal: de vivienda a alojamiento turístico

Change of use in condominium: housing and sharing accommodation

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Prof. Dra. de Derecho civil

Universidad Francisco de Vitoria

RESUMEN: El uso o destino de un piso en un edificio sobre el que se ha establecido un régimen de propiedad horizontal se determina a distintos niveles y con distinto alcance: desde el título constitutivo de propiedad horizontal donde se establece el destino que se le otorga en el plan urbanístico, hasta el destino específico o concreto que puede darse a un determinado elemento privativo en los estatutos. Ese uso previamente establecido es al que debe destinarse el piso o local, pero puede cambiarse o alterarse. ¿Puede hacerlo unilateralmente el propietario o será necesario el acuerdo con el resto de los copropietarios en Junta? Analizamos las posibilidades de ese cambio de uso, con especial referencia al cambio de destino de vivienda a turístico, en los casos en los que un piso residencial se destina a alojamiento turístico o alquiler vacacional.

ABSTRACT: *The use or destination of a flat in a building on which there has been established a regime of horizontal property decides to different levels and with different scope: from the constitutive title of horizontal property where there is established the destination that grants him in the urban development plan, up to the specific or concrete destination that can be given to a certain exclusive element in the bylaws. This first established use can be changed, but how can we do that? Can the owner change it or it is necessary the agreement with the rest of co-owners? We analyze the possibilities of this change of use, with special reference at the rate of housing to tourist destination, in the cases in which a residential property is destined to tourist or sharing housing.*

PALABRAS CLAVE: Propiedad horizontal. Uso o destino. Alojamiento colaborativo. Comunidad de vecinos. Estatutos.

KEY WORDS: *Horizontal property. Condominium. Use or destination. Sharing tourist housing. Neighbours community. Bylaws.*

SUMARIO: I. DETERMINACIÓN DEL USO O DESTINO DE UN EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL.—II. CAMBIO DE USO EN UN ELEMENTO PRIVATIVO.—III. CAMBIO DE USO: DE VIVIENDA A ALOJAMIENTO COLABORATIVO: 1. CAMBIO DE USO CON PROHIBICIÓN ESTATUTARIA. 2. CAMBIO DE USO SIN PROHIBICIÓN EXPRESA ESTATUTARIA.—IV. CONCLUSIONES.—V. RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. DETERMINACIÓN DEL USO O DESTINO DE UN EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE SUS ELEMENTOS

La propiedad horizontal es un tipo especial de propiedad, con una naturaleza mixta o compleja, ya que en la misma intervienen a la vez dos tipos de propiedades que recaen sobre diferentes partes del edificio.

De este modo, un edificio sobre el que se establece un régimen de propiedad horizontal está compuesto por dos grandes tipos de elementos: los privativos sobre los que los propietarios tienen un derecho de propiedad exclusivo, y los elementos comunes sobre los que existe un derecho de copropiedad a favor de todos los propietarios de pisos y locales en función a la cuota asignada a estos elementos privativos.

Sobre los elementos privativos, un propietario, como hemos dicho, tiene un derecho de propiedad exclusivo lo que significa que tiene sobre ellos todas las facultades inherentes a la cosa: de uso o goce, de disposición y de exclusión. «La propiedad da derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes» (art. 348 del Código Civil)¹.

Entre las facultades de disposición se incluye la de destinación, o establecer o cambiar el uso o destino de la cosa sobre la que recae su derecho de propiedad. Es una facultad inherente al dominio que corresponde a todo propietario, como derecho legalmente protegido (arts. 33 CE y 348 del Código Civil)².

Sin embargo, la propiedad privada tiene una función social (art. 128 CE), que forma parte de su contenido natural³, que hace que deba someter al interés general o bien común, de forma que pueden establecerse limitaciones sobre el derecho de propiedad de los particulares, en aras de un bien superior, el común.

De este modo, la facultad de destino, como cualquier otra, puede verse limitada como consecuencia de la función social de la propiedad.

Y ello, trasladado a nuestro ámbito de estudio, nos puede llevar a plantearnos si el propietario de una vivienda en un edificio de propiedad horizontal puede cambiar el uso de dicha vivienda. En concreto, queremos analizar si el uso de una vivienda (residencial) como alojamiento turístico o colaborativo implica un cambio de uso o no, y si así fuera, si es posible ese cambio de un uso residencial a uno turístico de forma unilateral por su propietario, cuando no era este su original destino, o si, por el contrario, ese cambio necesita el consentimiento del resto de copropietarios, que incluso puedan prohibirlo o limitarlo en aras del interés general de la comunidad de propietarios.

Un edificio en propiedad horizontal tiene ya, desde su origen, un uso determinado, pues es obligación del propietario del suelo donde se asiente, o del propio edificio, dedicarlo a un uso que sea compatible con la ordenación territorial y urbanística, tal y como dispone el artículo 12 Ley del Suelo 2015⁴ (vivienda, comercial, dotacional, servicios públicos): es el uso autorizado⁵.

Ese uso original determina el uso primordial permitido de todo el edificio donde se establece la propiedad horizontal. Y ese uso autorizado «no es una

característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura integrando el contorno que delimita su contenido» (RRDGRN de 13 de noviembre de 2013 y 31 de agosto de 2017), por lo que, concluye esta resolución, «la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma». Como sigue afirmando la resolución de 2013, «el control administrativo en relación a si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (o autorización semejante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado de acuerdo a los usos previstos y aprobados». Luego, la licencia es el documento que controla y donde se hace constar el uso específico de un inmueble.

Una vez aprobado ese uso, posteriormente, en el Registro de la Propiedad, deben reflejarse los usos específicos, de entre los permitidos, a los que está destinado el edificio, cuya obra nueva pretende inscribirse⁶: se hará constar en la inscripción del edificio proyectado el número de viviendas, apartamentos, oficinas o despachos; es decir, ya en la primitiva inscripción de declaración de obra nueva y probablemente de división horizontal, se describen los concretos usos de los diferentes elementos privativos, formando parte probablemente del título constitutivo de esa propiedad horizontal.

Si con posterioridad, como es el caso que vamos a estudiar, se quisiera cambiar el uso específico de un inmueble con respecto a aquel que constaba en la licencia de edificación y/o ocupación que llega al Registro, la Dirección General ha considerado, de manera general, que para que se tome constancia de ese cambio serán necesarios los mismos documentos que para hacerlo constar; es decir, exige la necesidad de licencia. Verificada la inscripción con usos determinados, cualquier modificación de los mismos exige que se lleve a cabo nuevamente la aplicación de la norma de inscripción de obras nuevas (art. 20.3 Ley del Suelo) y por tanto la licencia municipal correspondiente (RDGRN de 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014); exigiendo la resolución de 30 noviembre de 2016 la licencia de ocupación, o en su caso, declaración responsable, «pues se trata de una modalidad de las licencias urbanísticas, que es exigida, con carácter general, para la primera utilización de los elementos de nueva construcción, de los que hayan sido objeto de modificación sustancial o de ampliación, y, cuando se produzcan modificaciones de uso de los mismos»⁷. Salvo que nos encontremos ante algún supuesto de obra antigua que pueda hacerse como los supuestos del artículo 20.4 Ley del Suelo y artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio.

Por lo tanto, el uso al que se destina un edificio viene previamente determinado desde su construcción y declaración de obra nueva, y asimismo, los concretos usos de los elementos privativos se hacen constar en aquella: vivienda, oficina, etc., apareciendo reflejados, entonces, en el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Pero, a su vez, esos usos o destino pueden estar recogidos en los Estatutos de la comunidad, o no, y como luego veremos, en ellos puede recogerse, a su vez, alguna previsión específica sobre esos usos, o su cambio, o incluso la prohibición de algún uso concreto. Según qué recojan estos estatutos, el cambio de uso por uno solo de los propietarios, puede ser más difícil pues puede requerir la autorización de la comunidad. La naturaleza del elemento privativo (piso o local) suele determinar el destino del mismo (vivienda o actividad profesional o comercial), pero también puede a veces, como acabamos de señalar, determinarse

ese uso específico en el título constitutivo o en los propios estatutos de la PH (ej, piso destinado a consulta profesional).

II. CAMBIO DE USO EN UN ELEMENTO PRIVATIVO

Pero, dicho lo cual, partiremos de la premisa de que el uso de un piso en propiedad horizontal es libre por parte del propietario o usuario, pero sometido a la vez a ciertas restricciones propias del entorno común en que se desenvuelve: la comunidad de propietarios, debiendo ser conforme a su naturaleza y respetuoso con los demás vecinos.

El cambio de uso o destino de una vivienda, (por ejemplo, de vivienda a local y de local a vivienda) ha generado mucha discusión doctrinal y abundante jurisprudencia, que vamos a tratar de exponer⁸, y después, trataremos de averiguar si el uso de una vivienda como alojamiento turístico supone un cambio de uso, y si así lo fuera, si puede llevarse a cabo y cómo.

En primer lugar, hay que decir que el destino o uso del elemento privativo descrito en el título constitutivo no es preceptivo, no supone una adscripción al uso⁹; esto quiere decir, que —mientras no se establezca así expresamente, como un uso adscrito en el título—¹⁰, la mera descripción allí realizada no impide que un piso pueda destinarse a consulta profesional u otra actividad diferente de la de vivienda descrita. En este sentido se ha manifestado numerosa jurisprudencia, indicando que la simple descripción en función del destino típico de los elementos integrantes de un edificio (vivienda, garaje, trastero, local comercial, oficina) que se haya hecho en la escritura de división horizontal, no vincula los futuros usos que los propietarios quieran darles, pues las limitaciones del derecho de propiedad deben interpretarse de forma restrictiva (STS de 21 de diciembre de 1993; 20 de septiembre de 2010; 10 de octubre de 2007, 20 de octubre de 2008; 27 de noviembre de 2008; RRDGRN de 20 de febrero de 1989; 23 de marzo de 1998; 26 de enero de 2002¹¹).

En consecuencia, en principio, el cambio de uso de un piso en propiedad horizontal puede realizarse sin mayores dificultades, pues el cambio de uso es facultad inherente al titular dominical, y no debe restringirse. Tal y como ha dicho el Tribunal Supremo en varias ocasiones, «existe una plena libertad a la hora de establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria» (STS de 9 de octubre de 2013).

De igual forma, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha confirmado esa doctrina jurisprudencial, afirmando igualmente que existe plena libertad del propietario para establecer el uso que tenga por conveniente, pues los propietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado (RDGRN de 5 de julio de 2017).

Por lo tanto, regla general: libertad del propietario de cambiar el uso del inmueble o elemento privativo de una propiedad horizontal, pues el establecido en el título constitutivo no es preceptivo. Podría hacer ese cambio sin necesidad del consentimiento de la comunidad.

Sin embargo, a esta regla general podemos establecer dos excepciones:

a) Está previsto en los estatutos que el cambio de uso de un elemento privativo debe ser aprobado por la comunidad. En este caso, el propietario no podrá llevar a cabo dicho cambio (por ejemplo de local comercial a vivienda), sin el acuerdo de la Junta. En este sentido, la RDGRN de 21 de octubre de 2014 establece que el propietario de un elemento privativo puede destinar su departamento al uso que desee pero debe estar a lo que sobre ellos se haya dispuesto en los estatutos inscritos.

b) Cuestión distinta, pero con el mismo resultado de imposibilidad de cambio unilateral por parte del propietario, es si ese uso nuevo que se pretende dar al piso está prohibido en los estatutos, o bien se estableciera de forma expresa en el título constitutivo, o en los propios estatutos, una adscripción del elemento a un uso concreto que no puede variarse. En este caso, cuando existe una prohibición expresa de un uso determinado en los estatutos, esa actividad no podrá llevarse a cabo, y el propietario no tiene la facultad para utilizar de esa manera su finca (STS de 14 de octubre de 2004), ni en consecuencia podría cambiar el uso a uno expresamente prohibido. *Sensu contrario*, la RDGRN de 18 de abril de 2017 afirma que «no habiendo prohibición en los estatutos, será posible cambiar el uso de un local y pasar a vivienda con las debidas licencias, en su caso, sin poder exigirse el consentimiento de la comunidad...».

Esos sí, esas limitaciones, prohibiciones o restricciones de uso deben constar de forma clara y expresa para que no quede lugar a dudas de su existencia y para no menoscabar el contenido dominical mas allá de lo necesario (STS de 23 de febrero de 2006; 3 de diciembre de 2014, RDGRN de 23 de marzo de 1998), no bastando para colegir una prohibición que los estatutos no contemplen un uso concreto, y debe aparecer asimismo inscrita en el Registro para su oponibilidad a terceros (STS de 30 de diciembre de 2010; 24 de octubre de 2011, 3 de diciembre de 2014).

La SAP Alicante, de 8 de julio de 2010, resume bien esta idea, al afirmar que «la alteración del destino de un elemento privativo supone el ejercicio de una facultad derivada del derecho de propiedad que podrá ejercitarse cada propietario libremente siempre y cuando: a) en los estatutos no exista una prohibición expresa y concreta que prohíba el ejercicio de esa actividad; b) el cambio de uso no comporte alteración en los elementos comunes; c) se obtengan los permisos y licencias precisos» (también STS de 24 de octubre de 2011, RDGRN de 23 de marzo de 1998).

También hay que decir que cuando no existan estatutos (pues estos no son obligatorios) habrá que acudir al título constitutivo, y a las normas internas (estatuto privado en virtud del 5.2 LPH) que se hayan dado en la comunidad para determinar el uso, y lo que allí se diga será relevante en orden, asimismo, a prohibir un uso u otro (SSTS de 5 de marzo de 1998, 21 de julio de 2003).

III. CAMBIO DE USO: DE VIVIENDA A ALOJAMIENTO COLABORATIVO

Sentado el principio general de libertad de cambio de uso, nos planteamos ahora qué ocurre cuando un piso destinado a vivienda, elemento privativo en una propiedad horizontal, se alquila de forma total por breves períodos de tiempo con finalidad turística. Es decir, qué pasa cuando ese piso de carácter residencial se dedica ahora a ser un alojamiento colaborativo o vivienda turística, que se ofrece a través de plataformas digitales para su uso por turistas como alternativa a un hotel.

Nos planteamos, en definitiva, si dedicar una vivienda a alojamiento colaborativo o turístico por su propietario, persona particular, supone un cambio de uso o destino del mismo, y si así lo fuera, cómo podría llevarse a cabo.

Entendemos que la finalidad de ocupación o utilización de la finca es distinta, pues nada tiene que ver ocuparla como residencia (donde se desarrolle la libre personalidad del propietario y su familia, o de las personas que allí habiten), que utilizarla únicamente como alojamiento temporal y de paso, normalmente para poder visitar una ciudad concreta. Con respecto al dueño del inmueble, la finalidad es bien distinta, pues en el caso del alojamiento turístico, la cesión del uso tiene una única finalidad de lucro y negocio. De hecho, la propia LAU excluye estos alojamientos temporales breves con finalidad turística de su propia aplicación, pues el uso que se da a los inmuebles en estos casos es bien distinto que en el arrendamiento normal de vivienda, o incluso de temporada.

Creemos que el destinar una vivienda tradicional a un uso turístico, un alojamiento de tipo colaborativo o vacacional, sí supone un auténtico cambio de uso o destino. ¿Cómo puede hacerlo el propietario?

1. CAMBIO DE USO CON PROHIBICIÓN ESTATUTARIA

Cuando la propiedad horizontal ya está en funcionamiento, si un propietario de un piso quiere establecer una vivienda de uso turístico en él, en principio, está cambiando el destino previsto y asignado a un elemento privativo de esa comunidad, (de vivienda a servicio turístico). En estos casos, sería similar o asimilable al cambio de vivienda a local de negocio, por tratarse de un negocio de hostelería, turístico, similar en muchos puntos al hospedaje, pues no puede olvidarse que lo que nació como un verdadero ejemplo de la economía colaborativa, para compartir casas o viviendas infrautilizadas, hoy se ha convertido en un lucrativo y rentable negocio, que lejos de compartir su vivienda, buscan la mayor rentabilidad de la misma.

Podríamos aplicar los mismos criterios que en el cambio de vivienda a local, o viceversa, de local a vivienda también admitido sin problemas por la jurisprudencia, que establece como regla la posibilidad de cualquier uso¹².

Es decir, todo lo que hemos dicho con anterioridad sería de perfecta aplicación: libertad del propietario de cambiar el destino de su vivienda, alquilándolo como vivienda turística, sin necesidad del consentimiento o acuerdo de la Junta de propietarios para ello, salvo que así se contemplara en los propios estatutos, o esta actividad estuviera expresamente prohibida o se adscribiera de forma obligatoria en los estatutos o en el título constitutivo a un uso concreto que impidiera su cambio.

Si ese uso turístico está prohibido en los estatutos, no podrá llevarse a cabo el cambio de destino de residencia o vivienda permanente a turística. En este caso, el propietario que quisiera destinar su vivienda al alquiler vacacional no tendrá mucho que hacer y, en principio, no podrá destinar su propiedad a tal fin. Solo tendrá una solución posible: la supresión o modificación de esa prohibición que consta en los estatutos.

Sin embargo, las dificultades con que se encuentra para levantar dicha prohibición son grandes, ya que para cualquier modificación de los estatutos o del título constitutivo (fuera de los casos del art. 10.1 LPH) se necesita unanimidad de todos los copropietarios (art. 17.6 LPH), y como ya hemos puesto de relieve en alguna otra ocasión¹³, será prácticamente imposible de alcanzar tal acuerdo

limitativo, pues el resto de propietarios de los otros pisos probablemente no presen-
ten su consentimiento a este cambio de destino, pues las molestias que ocasionan
una vivienda turística o vacacional, con elevada rotación de huéspedes, son gran-
des, y pueden llegar a constituir una actividad molesta, que no quieran soportar.

Por tanto, si en los estatutos se prohíbe un uso determinado y esos estatu-
tos, como es normal, están inscritos en el Registro de la Propiedad junto con el
título constitutivo, ese destino o uso afecta a terceros, es oponible, y un nuevo
adquirente, por ejemplo, de un piso no puede desconocer esa prohibición o ese
uso concreto; siendo menester para cambiarlo o evitar la prohibición, un acuerdo
por unanimidad de la Junta de propietarios que modifique los estatutos y que se
vuelva a inscribir en el Registro de la Propiedad.

Esto, como ya hemos dicho, impide que se levante normalmente tal prohi-
bición, y en consecuencia, el cambio de uso a alojamiento turístico no podría
llevarse a cabo.

Es difícil, por lo reciente del fenómeno del alojamiento colaborativo, que
en los estatutos conste una prohibición expresa de destino a uso turístico o
vivienda turística, pero puede estar establecida o una prohibición de hospedaje,
o plantearse, también, la prohibición de actividades molestas o nocivas, en las
que tratan de enmarcar las viviendas turísticas. Entiendo que una prohibición
expresa de este tipo (actividades molestas, o de hospedaje) también impedirían
un cambio de uso o destino de vivienda a alojamiento turístico.

2. CAMBIO DE USO SIN EXPRESA PROHIBICIÓN ESTATUTARIA

Pero, también puede ocurrir que los estatutos no prohíban un uso concreto
de alojamiento turístico o asimilable al mismo como acabamos de ver, ni que
haya un uso concreto al que se adscriba ese piso determinado.

¿Puede entonces destinarse libremente ese piso a alojamiento turístico, cuan-
do en principio su uso aparece descrito como vivienda?

Ya hemos dicho que, en estos casos, podría libremente destinarlo a ese uso,
pues lo contrario limitaría el derecho de propiedad particular, según la doctrina
general.

Pero, una vez que ya se haya establecido, no es infrecuente que la comunidad
quiera impedir ese uso o destino, por las molestias que suele ocasionar.

En estos casos, ¿puede la comunidad *a posteriori* impedir dicho cambio de
uso?

Al igual que antes, solo podría a través de un acuerdo unánime de la Junta
de propietarios, que impidiera o prohibiera expresamente el cambio de uso a
destino de alojamiento turístico, pues implica de nuevo un cambio en el título
constitutivo.

En estos casos, cuando ya se ha destinado algún piso al alojamiento turístico,
y se quiera prohibir *a posteriori* el uso turístico, es difícil de nuevo que se llegue
a ese acuerdo unánime, pues el propietario del piso turístico no va a votar a
favor nunca.

Es cuestionable si la ausencia del propietario del piso turístico en la Junta,
sin oponerse al mismo, puede computarse como un voto positivo, favorable a
tal prohibición, según lo dispuesto en el artículo 17.8 LPH; pero, siguiendo a
Cerdeira en este extremo, no parece que pueda computarse su ausencia como
voto favorable, sino que será necesaria su expresa oposición al respecto, como
parece desprenderse de la doctrina del Tribunal Supremo y la Dirección General

de los Registros y del Notariado en asuntos en los que se limitaba de alguna forma el derecho de propiedad de uno de los comuneros, donde no caben los actos colectivos de la comunidad¹⁴.

En cualquier caso, entendemos que esa prohibición nunca podría tener efectos retroactivos, en caso de conseguirse, y si ya se ha establecido el nuevo uso o destino, no podrá impedirse que continúe en adelante. No obstante, varias comunidades autónomas han establecido como requisito administrativo regulatorio de este tipo de viviendas que no exista tal prohibición en el edificio¹⁵, lo que viene a ser una medida, algo disuasoria, que puede aminorar, las molestias y protestas vecinales que este tipo de alojamientos están causando.

En conclusión: tal y como ha determinado la jurisprudencia en muchas ocasiones, el propietario tiene libertad para establecer el destino de su elemento privativo, y puede, en consecuencia, realizar libremente el cambio, —como manifestación del respeto por el contenido del derecho de propiedad— siempre que ese nuevo destino no esté prohibido en los estatutos. Una prohibición *a posteriori* es también muy complicada, por la dificultad de alcanzar la unanimidad necesaria¹⁶, por lo que se propone desde aquí la posibilidad de encontrar medidas de carácter o bien preventivo o bien que rebajan las mayorías necesarias para reformar los estatutos en aras a establecer o levantar prohibiciones de cambio de uso, como signo de las relaciones de vecindad que limitan la convivencia en una propiedad horizontal.

IV. CONCLUSIONES

I. El uso o destino de un edificio en propiedad horizontal queda determinado en su título constitutivo, en la escritura de división horizontal, acompañada de la declaración de obra nueva, donde se establece el uso o destino del mismo (uso autorizado), que después se concreta en los usos específicos para cada elemento que lo compone. Esos usos llegan al Registro de la Propiedad y son conocidos por todos.

II. Pero la descripción de un uso concreto para un elemento privativo en el título constitutivo, en los estatutos, no supone una adscripción obligatoria al mismo, ni impide ni limita, por tanto, la facultad de cambio de destino de todo propietario; pues esta es la regla general.

III. Se establece, en consecuencia, una doctrina de libertad de cambio de uso para el propietario de un elemento privativo en un edificio de propiedad horizontal que solo puede verse limitada o constreñida por dos circunstancias: prohibición expresa de cambio de uso o de un uso concreto en los estatutos, o adscripción también expresa a un uso determinado que no pueda variarse.

IV. Cuando un propietario quiere destinar su piso-vivienda al alquiler vacacional o uso turístico del mismo, en principio y conforme a lo que acabamos de exponer puede hacerlo libremente, salvo que tal uso esté expresamente prohibido en los estatutos.

V. Si existe tal prohibición, no podrá destinar el piso a tal actividad turística, y solo si consigue suprimir tal prohibición, podría hacerlo; la dificultad estriba en que para ello se necesita unanimidad de todos los propietarios, que no se va a conseguir al oponerse normalmente el resto.

VI. Si la prohibición de destino o uso turístico se intentara *a posteriori*, por el resto de propietarios y una vez ya iniciada la actividad turística, de nuevo, la dificultad de aprobarla sería grande, pues la unanimidad no se alcanzaría al

oponerse el propietario anfitrión de los turistas. No cabe entender su ausencia en la votación como voto favorable a la medida, ni tendrá efecto retroactivo.

VII. De este modo, y hoy o por hoy, salvo una prohibición *a priori* y expresa en los estatutos de la actividad turística, nada impediría el cambio de uso de vivienda a alojamiento turístico, con las molestias e inconvenientes que muchas veces supone para el resto de copropietarios que tienen que convivir con el continuo trasiego de personas e incomodidades que ello genera. Habría que buscar la forma de impedir ese cambio de uso como medida preventiva para evitar las molestias posteriores que el mismo pueda ocasionar.

V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

RESOLUCIONES DE LA DGRN

- 12 de diciembre de 1986
- 22 de febrero de 1988
- 20 de febrero de 1989
- 23 de marzo de 1998
- 23 de mayo de 2001
- 26 de enero de 2002
- 12 de diciembre de 2002
- 4 de marzo de 2004
- 23 y 31 de marzo de 2005
- 19 de abril de 2007
- 13 de noviembre de 2013
- 21 de abril de 2014
- 21 de octubre de 2014
- 18 de abril de 2017
- 5 de julio de 2017
- 31 de agosto de 2017

SENTENCIAS DEL TS

- 7 de febrero de 1989
- 21 de diciembre de 1993
- 5 de marzo de 1998
- 21 de julio de 2003
- 14 de octubre de 2004
- 23 de febrero de 2006
- 19 de mayo de 2006
- 20 de septiembre de 2007
- 10 de octubre de 2007
- 20 de octubre de 2008
- 27 de noviembre de 2008
- 20 de mayo de 2009
- 16 de julio de 2009
- 30 de febrero de 2010
- 20 de septiembre de 2010
- 30 de diciembre de 2010

- 24 de octubre de 2011
- 13 de diciembre de 2011
- 9 de octubre de 2013
- 15 de marzo de 2014
- 3 de diciembre de 2014

VI. BIBLIOGRAFÍA

- AA.VV. (2008). El cambio de uso o destino de fincas sujetas al régimen de propiedad horizontal. *Observatorio inmobiliario y de la construcción*, núm. 25, 2008, 24-25.
- BRIONES GÓMEZ, P. (2013). Transformación de locales de negocio en viviendas. *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, núm. 137, 52-55.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2018). Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de derecho. *Revista de Derecho Privado*, núm. 1, enero-febrero de 2018, 53-88.
- LANZAS MARTÍN, E. P. (2017). La constancia registral del cambio de uso de una edificación o de parte de ella. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 760, 1081-1094.
- FAUS PUJOL, M. (2018). Modificación total o parcial de la propiedad horizontal. Cambio de uso y otros supuestos. *Vlex*, disponible en <http://vlex.com/vid/modificacion-total-parcial-horizontal-295287>.
- GONZÁLEZ CARRASCO, M. C. (2015). Propiedad horizontal: el propietario puede convertir su local en vivienda si reúne las condiciones de habitabilidad. *Revista CESCO*, 2015.
- VELAMAZÁN PERDOMO, G. (2008). El cambio de destino, de local a vivienda, de inmueble sujeto a régimen de propiedad horizontal: imperiosa necesidad de facilitarlo. Razones para ello. *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 146, 1307-1319.

NOTAS

¹ El artículo 12 RD Legislativo 7/2015 de 30 octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana: «Artículo 12. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien».

² El poder de disposición es un aspecto fundamental del derecho de propiedad (SSTDEH de 13 de junio de 1979, 24 de septiembre de 1982), y en el mismo se incorpora sin duda alguna la facultad de destinación de la cosa objeto de la propiedad.

³ STC37/1987, de 26 de marzo, FJ2.: «Por el contrario, 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 establecidos, de acuerdo con las Leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir. Por ello, la fijación del «contenido esencial» de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a este subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo

a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes». Dice el Tribunal Constitucional, también, que la imposición de cargas u obligaciones positivas (por ejemplo, y como ejemplo más claro, las que radican de normativa urbanística), concurren a la definición del derecho de propiedad, delimitando su contenido. Eso sí: siempre con el límite del respeto al contenido esencial mismo del derecho fundamental (STC 204/2004, de 18 de noviembre).

⁴ Artículo 12 RD Legislativo, 7/2015, de 30 de noviembre por el que se aprueba la Ley del Suelo y rehabilitación urbana: «El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes: a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística».

⁵ Sobre los requisitos registrales del cambio de uso de una vivienda en propiedad horizontal, véase el artículo que lo trata y comentan extensamente la RDGRN de 13 de noviembre de 2013 de LANZAS MARTÍN, E.P. (2017). La constancia registral del cambio de uso de una edificación o de parte de ella. *RCDI*, núm. 760, 1081-1094; y también, FAUS PUJOL, M. (2018). Modificación total o parcial de la propiedad horizontal. Cambio de uso y otros supuestos. En *Vlex*, disponible en <http://vlex.com/vid/modificacion-total-parcial-horizontal-295287>.

⁶ Artículo 45 RD 1093/1997, de 4 de julio por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística: «Inscripción de obras nuevas. Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente».

⁷ Salvo que nos encontremos ante algún supuesto de obra antigua que pueda hacerse como los supuestos del artículo 20.4 Ley del Suelo y artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio.

⁸ Véase: VELAMAZÁN PERDOMO, G. (2008). El cambio de destino, de local a vivienda, de inmueble sujeto a régimen de propiedad horizontal: imperiosa necesidad de facilitarlo. Razones para ello. *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 146, pp. 1307-1319; AA.VV. (2008). El cambio de uso o destino de fincas sujetas al régimen de propiedad horizontal. *Observatorio inmobiliario y de la construcción*, núm. 25, 2008, pp. 24-25; BRIONES GÓMEZ, P. (2013). Transformación de locales de negocio en viviendas. *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, núm. 137, 52-55.

⁹ Por ejemplo, descripción de un espacio como piso-vivienda; solo si se dice «expresamente destinado», o «exclusivamente a vivienda» o similar, no hay limitación de uso.

¹⁰ Como hizo la STS de 20 de septiembre de 2007, que entendió que ese uso descrito en el título, en ese caso sí comportaba una obligatoria adscripción al mismo pues estaba impuesto de forma clara y preciso, pero esto es excepcional, y recoge esta sentencia la regla general de que la descripción de un uso en el título constitutivo no significa que este sea obligatorio. En este sentido afirma esta sentencia: «Es cierto que esta Sala ha puesto de manifiesto (STS de 21 de diciembre de 1993; 23 de febrero y 19 de mayo de 2006) que las disposiciones del título en relación con el uso de determinados elementos de la comunidad no comportan necesariamente una adscripción definitiva si no la imponen de manera clara y precisa, sino que pueden implicar un destino originario susceptible de ser modificado por quien ostente facultades para ello sin necesidad de acudir al procedimiento de modificación del título, especialmente cuando afecten a las facultades dominicales de los copropietarios sobre los elementos privativos. La concepción del derecho de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, no sujeta a otras limitaciones que las expresamente previstas en las leyes y las que convencionalmente se establezcan, así como la inexistencia en el título constitutivo de una prohibición expresa del cambio de uso o destino de los locales comerciales

del edificio, todo lo cual implica que las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente, de tal forma que su titular puede acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el título constitutivo».

¹¹ Véase por todas: STS de 27 de noviembre de 2008: «la conclusión determina que la mera descripción del uso y destino del edificio en los Estatutos o en el Título, no supone por sí misma limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello es necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, pero la descripción del edificio y de sus partes contenida en los estatutos o en el título de propiedad constituye un elemento relevante en la labor interpretativa que debe llevarse a cabo para determinar el alcance de la aplicación a la realidad concreta de un determinado edificio en régimen de comunidad de los conceptos que la Ley utiliza para acotar los elementos comunes llamados esenciales (SSTS de 23 de febrero de 2006 [RJ 2006, 910]; 10 de octubre de 2007)».

¹² RRDGRN de 12 de diciembre de 1986; 22 de febrero de 1988; 23 de marzo de 1998; SSTS de 7 de febrero de 1989; 30 de febrero de 2010. Véase también a este respecto GONZÁLEZ CARRASCO, M. C. (2015). Propiedad horizontal: el propietario puede convertir su local en vivienda si reúne las condiciones de habitabilidad. *Revista CESCO*.

¹³ Véase GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA; M.: (2018). El alquiler vacacional como actividad molesta en la Comunidad de Propietarios, en *RCDI*, núm. 765, enero-febrero, 496-513; y también CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (2018). Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de derecho. *Revista de Derecho Privado*, núm. 1, enero-febrero de 2018, 53-88.

¹⁴ Véase CERDEIRA BRAVO MANSILLA, G. (2018). *ob. cit.*, p. 64 y las RRDGRN de 19 de abril de 2007, 23 de mayo de 2001, 12 de diciembre de 2002, 4 de marzo de 2004, 23 y 31 de marzo de 2005, y SSTS de 20 de mayo y 16 de julio de 2009; 13 de diciembre de 2011; 15 de marzo de 2014.

¹⁵ Por ejemplo, la Comunidad de Madrid así lo está contemplando en la reforma que va a aprobarse del Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.

¹⁶ En Cataluña, el nuevo artículo 553.25.4 CCCat. Ha rebajado la necesidad de unanimidad a una mayoría de 4/5 para poder modificar los estatutos y por tanto prohibir o levantar la prohibición de cambio de uso destino turístico, y además para la nueva prohibición ya no es necesario el consentimiento expreso del propietario anfitrión.