

1.3. Derechos Reales

Últimas novedades sobre acuerdos comunitarios prohibitivos de viviendas de uso turístico y de otras modalidades de alojamiento turístico. Comentarios a la RDGSJFP de 16 de junio de 2020

Recent developments concerning prohibitive community agreements on tourist housing and other forms of tourist accomodation.

Comments to the RDGSJFP of 16 June 2020

por

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
Abogado

RESUMEN: En el presente trabajo se analiza la última doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre la problemática de la validez y eficacia de los acuerdos comunitarios prohibitivos de viviendas de uso turístico y de otras modalidades de alojamiento turístico en edificios divididos en propiedad horizontal a raíz de la reforma del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal operada por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

ABSTRACT: *This paper analyzes the latest doctrine of the General Directorate of Legal Security and Public Faith on the problem of the validity and effectiveness of prohibitive community agreements on tourist housing and other forms of tourist accomodation in builings divided into horizontal property as a result of the reform of Article 17 of the Spanish Horizontal Property Act introduced by Royal Decree-Law 7/2019 of 1 March, on urgent measures in housing and rental.*

PALABRAS CLAVE: Vivienda de uso turístico. Limitación. Prohibición. Comunidad de propietarios. Estatutos comunitarios. Propiedad horizontal. Derecho de propiedad. Validez. Oponibilidad. Irretroactividad.

KEY WORDS: *Tourist housing. Limitation. Prohibition. Community of owners. Community statutes. Horizontal property. Property rights. Validity. Opposability. Non-retroactivity.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020: 1. SOBRE LA VALIDEZ DEL ACUERDO COMUNITARIO

PROHIBITIVO DE ACTIVIDAD DE VUT. 2. SOBRE LA VALIDEZ DEL ACUERDO COMUNITARIO PROHIBITIVO DE OTRAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO: HOSPEDERÍA, ALQUILER VACACIONAL Y APARTAMIENTO TURÍSTICO. 3. ALCANCE DEL CONCEPTO DE IRRETROACTIVIDAD DEL ACUERDO DE LIMITACIÓN DE ACTIVIDAD DE VUT.—III. CONCLUSIONES.—IV. ÍNDICE DE NORMAS CITADAS EN MATERIA DE VIVIENDAS TURÍSTICAS. JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA OFICIAL CITADA.—V. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

La permanente tensión entre interés individual e interés común inherente a las relaciones de vecindad y la necesidad de compaginar dichos derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios¹ se ha hecho patente en los últimos años en la problemática cuestión de la prohibición de usos en elementos privativos de las comunidades de propietarios. En particular, con relación a la popularizada y disruptiva modalidad de alojamiento turístico de las viviendas de uso turístico (VUTs) y su difícil encaje convivencial en los edificios de uso primordialmente residencial.

La problemática convivencial desatada en nuestro país por la explotación de viviendas para uso turístico en las comunidades de propietarios determinó que en 2019 el Gobierno español tomara cartas en el asunto reformando *ad hoc* la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante, LPH) con la introducción del nuevo apartado 12 en el artículo 17 de esta ley especial, vía Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante, RDL 7/2019 o Real Decreto Ley). Para una mayor claridad expositiva, reproducimos el nuevo texto legal aprobado por dicha reforma:

«El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos».

La finalidad de la reforma legal es clara. Rebajar el excesivo quórum de la unanimidad que prevé el artículo 17.6 de la LPH para la modificación del título constitutivo o de los estatutos comunitarios para permitir a las comunidades de propietarios prohibir la actividad de explotación de viviendas para uso turístico. Si bien las comunidades de propietarios ya ostentaban dicha facultad prohibitiva, la misma era inoperante en la práctica dado que el requisito de la unanimidad se convertía en un derecho de veto del comunero que quería explotar su vivienda para uso turístico. Todo ello con la ventaja para el legislador estatal de que el camino ya había sido recorrido por el legislador catalán, que en 2015 reformó el Libro Quinto del Código civil de Cataluña (Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales), mediante la sutil modificación del artículo 553-25.4, cuya anterior redacción había generado verdaderos quebraderos de cabeza a tribunales y a la

Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de Catalunya (Resoluciones de 9 de octubre de 2014, de 7 de enero, de 14 de julio y de 15 de octubre de 2015)².

A pesar de la senda marcada por el legislador catalán, el texto finalmente aprobado por el RDL 7/2019 adolece del necesario rigor técnico, por lo que como era de esperar y manifestó en su día³, ha empezado a generar problemática práctica, tanto en los tribunales como en los órganos administrativos competentes.

Una vez más se ha evidenciado la incompatibilidad entre el rigor jurídico y la utilización del instrumento legislativo del Real Decreto Ley del que tanto ha abusado nuestro poder ejecutivo en los últimos años; así como una visión cortoplacista del Gobierno para tratar de combatir deprisa y corriendo una problemática convivencial que afecta con especial virulencia a las grandes urbes españolas y que entronca con una problemática socio-económica de mayor calado político, la de acceso a la vivienda.

Si bien aún no existen precedentes en los tribunales, ya han empezado a gotear las primeras resoluciones administrativas interpretativas del nuevo artículo 17.12 de la LPH, aportando la esperada y necesaria seguridad jurídica sobre la materia que tanto precisábamos los operadores jurídicos y, por extensión, la ciudadanía. En particular, nos referimos a la reciente Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) de 16 de junio de 2020, la cual merece un pormenorizado análisis por su brillantez y gran claridad expositiva.

II. CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020

La RDGSJFP de 16 de junio de 2020 resuelve la procedencia de la inscripción en el Registro de la Propiedad de un acuerdo comunitario prohibitivo de vivienda de uso turístico (VUT) adoptado por un quórum de 3/5 de propietarios y cuotas de participación, cuya inscripción había sido denegada por la registradora competente porque, a su juicio, vulnera el artículo 17.12 de la LPH.

La problemática interpretativa del artículo 17.12 de la LPH a la que se enfrenta este órgano gubernativo es triple: A) la validez de un acuerdo comunitario prohibitivo de la actividad de VUT; B) la validez de un acuerdo comunitario prohibitivo de otras modalidades de alojamiento turístico: hospedería, alquiler vacacional, y apartamiento turístico; y C) el alcance del concepto de irretroactividad del acuerdo de limitación de actividad de VUT.

1. SOBRE LA VALIDEZ DEL ACUERDO COMUNITARIO PROHIBITIVO DE ACTIVIDAD DE VUT

La problemática interpretativa se suscita por la desafortunada redacción del artículo 17.12 de la LPH al utilizar los verbos «limitar» y «condicionar» para hacer referencia a la facultad de la comunidad de propietarios de adoptar acuerdos de prohibición de actividad de VUT, en vez de utilizar el verbo «prohibir», como hubiere sido deseable.

Si bien, a mi juicio, se trata de una cuestión meramente gramatical y estéril en cuanto a su trascendencia jurídica. Tan solo es necesario leer el preámbulo de la norma para determinar su espíritu —consistente en incentivar el mercado de la vivienda para lo cual el alquiler turístico es un obstáculo a ojos del «legislador»⁴—, debiendo primar siempre la interpretación teleológica de la norma cuando entra en colisión con el criterio hermenéutico gramatical. Sin embargo, algún autor⁵ ha defendido con vehemencia la tesis contraria, erigiéndose en una cuestión de deba-

te constante en los foros de especialistas sobre el tema y a la cual se ha dedicado por la doctrina, a mi juicio, excesiva atención, inclinándose la mayor parte de los expertos por la tesis finalista de la norma (CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.⁶, MURGA FERNÁNDEZ, J.P.⁷, BETHENCOURT RODRÍGUEZ, G.⁸).

La resolución analizada acoge el criterio de la doctrina mayoritaria, esgrimiendo los siguientes argumentos:

a) El verbo «limitar» no es incompatible con el verbo «prohibir»; más bien al contrario, hay una relación de sinonimia entre dichos verbos. Para ser más precisos, la prohibición es la limitación de mayor intensidad. Más aun cuando el legislador utiliza la conjunción «o» entre los verbos «limitar» y «condicionar», de tal forma que dicha disyuntiva indica que se refiere a supuestos distintos y alternativos, reconociendo a la comunidad de propietarios facultades limitativas del derecho de dominio de los comuneros de mayor a menor intensidad.

En puridad, el verbo «limitar» es más idóneo que el verbo «prohibir» para hacer referencia a la prohibición de una forma concreta de ejercitarse la facultad de uso y disfrute del derecho de propiedad. De tal forma que no se prohíbe la facultad de uso y disfrute de forma absoluta, sino que tan solo se restringe o se limita dicha facultad, pudiendo destinarse la vivienda a otros usos distintos al que la comunidad quiere prohibir. En este sentido, traemos a colación la Resolución de la DGDEJ de 6 de febrero de 2017 que declara que *«la limitación de uso no es una limitación absoluta de usar la vivienda como tal, sino a que sea explotada en una de las muchas formas de explotación posibles en ese concepto»*.

Así pues, si la prohibición afecta estrictamente a una modalidad de ejercicio de la facultad de uso y disfrute del derecho de propiedad, es correcto utilizar el verbo «limitar».

La confusión viene generada por la desafortunada locución *«límite o condicione el ejercicio de la actividad»* que contiene el artículo 17.12 de la LPH. La norma utiliza el verbo «limitar» para hacer referencia a la actividad objeto de prohibición, en lugar de hacer referencia al derecho de propiedad o a la facultad de uso y disfrute, como hubiere sido lo deseable.

b) La propia Ley de Propiedad Horizontal reconoce la legitimidad de cláusulas estatutarias prohibitivas en el artículo 7.2 al declarar que *«al propietario y ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos»*.

c) Tanto el Tribunal Constitucional (Sentencia núm. 301/1993, de 21 de octubre; y Sentencia 28/1999, de 8 de marzo) como el Tribunal Supremo (Sentencia núm. 729/2014, de 3 de diciembre; y Sentencia núm. 524/2013, de 1 de octubre) han declarado la validez de cláusulas prohibitivas de uso de elementos privativos en las comunidades de propietarios, si bien con sujeción a los siguientes límites⁹:

i) Han de constar en los propios estatutos de la comunidad. No cabe que se fijen en los reglamentos de régimen interior ya que no es este el objeto de estos últimos;

ii) La prohibición debe constar de forma expresa, debe ser clara y concisa. Puede formularse tanto en sentido positivo como negativo, siempre que sea clara (Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011, de 4 de marzo y 25 de junio de 2013);

iii) No pueden contravenir la moral, las buenas costumbres ni el orden público; y

iv) Tiene que existir un interés legítimo o atendible¹⁰. En boca del Tribunal Supremo, en Sentencia de 1 de febrero de 2017: *«En el ámbito de la propiedad*

horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad».. Afirma CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.¹¹ que el interés legítimo es evidente en estos casos pues se trata de evitar potenciales molestias que pueda generar la actividad de VUT.

d) No debe realizarse una interpretación restrictiva de la norma legal. Con buen criterio razona la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que el hecho de que la norma analizada tenga un contenido prohibitivo no debe determinar que se realice una interpretación restrictiva de la misma, cuando se puede constatar que la voluntad del legislador es precisamente la de aprobar una norma de esta naturaleza. En palabras de la directora: «*Se trata de interpretar ajustadamente la norma, sin más. Y ello, precisamente dentro de un contexto y conforme la realidad social vigente (3CC), cual es el marcado encarecimiento de los alquileres, siendo la razón de ser del RDL 7/2019, para asegurar la igualdad en el ejercicio del derecho a una vivienda digna, lo que arrastra a la permanencia del acuerdo de los comuneros. La regla según la cual puede prohibir la Comunidad la existencia dentro de ella de apartamentos turísticos, se encuentra en la propia modificación del artículo 17 LPH apartado 12, que, al contemplar el régimen de mayorías para acordarlo, está admitiendo la posibilidad del acuerdo y consecuentemente, facultando a la adopción del mismo.*

A ello debemos añadir que nuestra LPH parte de una concepción restrictiva del derecho de propiedad del comunero¹², tal como es de ver en la redacción originaria del artículo 7 de la LPH, que rezaba así: «*Al propietario y al ocupante del piso les está prohibido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades no permitidas en los estatutos, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres».*

Cabría añadir los siguientes argumentos que la resolución no menciona:

e) La normativa de propiedad horizontal catalana también utiliza el verbo «limitar» cuando se refiere a las cláusulas estatutarias que deben considerarse válidas en su artículo 553-2.e) del Código civil de Cataluña, habiendo fijado como doctrina la *Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques* (Resoluciones de 9 de octubre de 2014 y de 6 de febrero de 2017) y la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sentencia n.º 33/2016 de 19 de mayo; Sentencia n.º 74/2018 de 13 de septiembre; y Sentencia n.º 4/2019, de 24 de enero) la validez de los acuerdos comunitarios prohibitivos de viviendas de uso turístico.

Recordemos que el texto legal catalán es el antecedente legal en el que se ha basado la reforma legislativa del artículo 17.12 de la LPH. Lo más probable es que el legislador estatal, en un acto de vaguedad intelectual, se haya limitado a copiar el texto catalán, lo cual explicaría por qué se ha utilizado la desafortunada locución «*limite o condicione el ejercicio de la actividad*».

f) Apunta de forma ingeniosa CAMPUZANO TOMÉ, H.¹³ que los legisladores autonómicos (Galicia¹⁴, Canarias¹⁵ y Aragón¹⁶) prevén normativas administrativas que condicionan la concesión de licencias para la explotación de la actividad de VUTs en edificios divididos en propiedad horizontal a la ausencia de prohibición expresa comunitaria que lo impida, admitiendo así de forma implícita la validez de dichos acuerdos prohibitivos.

En particular, y por lo que respecta a aquellas limitaciones de uso consistentes en la prohibición de uso turístico, debemos manifestar que los tribunales ya venían admitiendo su licitud antes de la reforma de 2019 de la LPH (SAP Valencia, Sec. 11.^a, n.º 512/2013 de 20 de noviembre de 2013; y SAP Barcelona, Sec. 16.^a, núm. 644/2003, de 8 de octubre).

A favor de la legitimidad de las reglas estatutarias prohibitivas de determinadas actividades también se pronunció en su día el gran jurista ROCA SASTRE¹⁷.

2. SOBRE LA VALIDEZ DEL ACUERDO COMUNITARIO PROHIBITIVO DE OTRAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO: HOSPEDERÍA, ALQUILER VACACIONAL Y APARTAMENTO TURÍSTICO

La resolución analizada deniega la inscripción del acuerdo comunitario de prohibición de actividades de alojamiento turístico distintas de la modalidad de VUT porque para ello es necesario el quórum de unanimidad conforme a lo dispuesto en el artículo 17.6 de la LPH, siendo insuficiente la doble mayoría de 3/5 de propietarios y cuotas que obtuvo el acuerdo comunitario en cuestión. En particular, además del uso de VUT, el acuerdo comunitario hace referencia a los usos de hospedería, alquiler vacacional y apartamento turístico.

Nótese que tras la reforma del RDL 7/2019 el apartado 6 del artículo 17 de la LPH continúa estando plenamente en vigor, por lo que continúa exigiéndose unanimidad para la aprobación de todo acuerdo que modifique el título constitutivo o los estatutos comunitarios. Debemos partir de que es pacífico y consolidado el criterio de que todo acuerdo que limite el derecho de propiedad de los comunitarios tiene naturaleza estatutaria¹⁸. Luego, todo acuerdo comunitario que limite el derecho de propiedad y que no forme parte del ámbito objetivo del nuevo apartado 12 del artículo 17 de la LPH se regirá por su apartado 6, exigiéndose pues unanimidad para su correcta adopción; sin perjuicio de que pueda convalidarse por el paso del tiempo, como veremos más adelante.

Si analizamos detenidamente el contenido del artículo 17.12 podemos apreciar el empecinamiento del «legislador» por restringir en exceso el ámbito objetivo de los acuerdos prohibitivos de actividad que no precisen de unanimidad hasta límites absurdos, al declarar que los acuerdos comunitarios a los que se refiere son los que hacen referencia al «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». Para una mayor claridad expositiva sobre la cuestión traemos a colación el citado artículo 5.e) de la LAU:

«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».

Obsérvese que la actividad a la que se refiere el referido artículo 5.e) de la LAU es exclusivamente la de vivienda de uso turístico (VUT), y no otras modalidades de alojamiento turístico, como puede ser apartamentos turísticos, hoteles, albergues, hospederías, etc.

Si la voluntad del legislador con la aprobación de esta reforma fue dotar a las comunidades de propietarios de instrumentos jurídicos realmente eficaces para combatir la problemática convivencial derivada de las externalidades negativas de la actividad de alojamiento turístico, ¿qué sentido tiene que la norma solamente haga referencia a una modalidad concreta de alojamiento turístico, siendo el resto potencial e igualmente molestas? No hay razón jurídica que justifique dicha discriminación normativa, ni siquiera de política legislativa. Tal como ya dijimos en su día¹⁹, se trata de otro error de técnica legislativa, olvidando el

«legislador» con las prisas del momento que nada impide que se puedan instalar en un edificio residencial otras modalidades de alojamiento turístico distintas de la popularizada VUT, y que tampoco es infrecuente en la práctica.

Demos una vuelta de tuerca más para hacer más evidente lo absurdo del redactado de la norma legal. Pensemos en la asequible modalidad de alojamiento turístico de las habitaciones compartidas, tan popularizada hoy en día en zonas urbanas tensionadas y que ya viene regulada en algunas normativas sectoriales como es el caso de la flamante regulación del hogar compartido del nuevo Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de Turismo de Cataluña.

Fijémonos que el artículo 5.e) de la LAU hace referencia a «*la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda*», no englobando pues la cesión por habitaciones. Luego, ¿el acuerdo prohibitivo de actividad consistente en el arrendamiento de habitaciones para uso turístico exigiría unanimidad? Así es, conforme al contenido de la norma legal.

Puestos a copiar al legislador catalán copiemos también lo que hizo bien. El legislador catalán no cometió este burdo error, entre otras razones, porque el texto legal catalán fue fruto de un sesudo y reposado trabajo de la Comisión de Codificación de Cataluña, en cambio el texto estatal es un Real Decreto Ley que no fue trabajado por comisión técnica alguna, limitándose el Gobierno a dar audiencia a un grupo de expertos para conocer su opinión, nada más que eso. En este sentido, nótese que el artículo 553-26.2.a) del Código civil de Cataluña establece que para modificar el título de constitución y los estatutos es suficiente con el quórum de 4/5 de propietarios y cuotas, no exigiéndose pues unanimidad para acuerdos limitativos de la facultad de uso y disfrute de los comuneros sobre los elementos privativos, con independencia de cuál sea el uso particular que se quiere prohibir.

La problemática originada por la falta de rigor técnico de la norma legal ha sido resuelta por la resolución objeto de análisis correctamente, pues aun cuando el resultado de dicha interpretación resulte absurdo —se exige un quórum de 3/5 de propietarios y cuotas para prohibir la actividad de VUT, pero en cambio se requiere unanimidad para prohibir la actividad de hostal— hay que respetar el contenido de la norma legal, no pudiendo realizarse una interpretación *contra legem*, pues recordemos que *dura lex, sed lex...*

En idéntico sentido, y de forma muy contundente se ha pronunciado sobre la cuestión CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.²⁰.

3. ALCANCE DEL CONCEPTO DE IRRETROACTIVIDAD DEL ACUERDO DE LIMITACIÓN DE ACTIVIDAD DE VUT

La problemática analizada consiste en la interpretación que debe darse al concepto jurídico indeterminado de la irretroactividad utilizado por el nuevo artículo 17.12 de la LPH.

En primer lugar, conviene precisar el error del legislador al utilizar el concepto de «irretroactividad» cuando a lo que realmente quiso referirse es a la eficacia u oponibilidad del acuerdo comunitario. Tal como razona ECHEVERRÍA SUMMERS, F.²¹, la protección de la seguridad jurídica y de los derechos adquiridos ha motivado que se incorpore en la norma de forma defectuosa la «irretroactividad» del acuerdo. ¿Acaso alguien duda de que cualquier acuerdo adoptado en junta tiene eficacia solo a partir de su adopción? Es evidente que la comunidad no puede exigir responsabilidad al propietario por haber llevado a cabo una actividad

concreta con anterioridad a la fecha de aprobación del acuerdo de desarrollo de la misma en el seno de la comunidad; por lo que es incuestionable que la eficacia no será retroactiva. Se confunde así entre lo que es la retroactividad del acuerdo, con lo que es su oponibilidad frente a determinados propietarios. De manera que, lo que de verdad se pretende al hablar de irretroactividad de la eficacia, es entender que esa alteración sustancial de una de las facultades del dominio no afectará y, por consiguiente, no será oponible, no será vinculante para la esfera dominical del propietario.

Dicha previsión normativa tiene su antecedente inmediato en el régimen especial de la propiedad horizontal previsto en el Libro Quinto del Código civil de Cataluña y, muy especialmente, en la Resolución de 6 de febrero de 2017 de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (DGDEJ) y en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sentencia num. 33/2016, de 19 de mayo, Sentencia núm. 74/2018, de 13 de septiembre, y Sentencia núm. 4/2019, de 24 de enero) que acogió la tesis de dicho centro directivo.

En dicha resolución de referencia se analizaba un acuerdo que establecía que «*ninguno de los departamentos del inmueble se podrá destinar a apartamento o a vivienda de uso turístico*».

La registradora de la propiedad acordó suspender la inscripción porque el acuerdo «*no cuenta con el consentimiento de todos los propietarios (...) que es necesario porque (...) contiene una limitación de uso de los elementos privativos en lo que se refiere a actividades de apartamentos turísticos, por lo que se trata de un acto que afecta de forma individualizada los derechos de los propietarios*».

La DGDEJ se cuestionó, en primer término, si una modificación del título constitutivo o de los estatutos puede establecer *ex novo* restricciones en el derecho de propiedad sin el consentimiento del propietario del elemento privativo afectado, un propietario que adquirió su propiedad en un momento en el que no existía la limitación que ahora se establece y que, por tanto, ve restringidas sus facultades de uso por una norma *ex post facto* que no ha consentido. En segundo lugar, se cuestionó si la modificación legal operada por la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, ha de suponer un cambio en la doctrina mantenida por la DGDEJ bajo la vigencia de la antigua redacción del artículo 553-25.4 del Código civil de Cataluña, en el sentido de que precisaba el acuerdo para su inscripción el consentimiento expreso del propietario afectado, que no se consideraba obtenido en caso de oposición del mismo aunque luego no se impugnara el acuerdo, ni tampoco del copropietario que se abstuviera en la votación²².

A juicio de la DGDEJ ni la comunidad de propietarios puede limitar sustancialmente el uso de los elementos privativos por mucho que lo haga con la mayoría más que cualificada del 80%, ni uno o diversos propietarios en minoría pueden disfrutar de una especie de derecho de voto que impida a la mayoría la adopción de los acuerdos.

Así, si un propietario ha adquirido su elemento privativo en un momento en que en el Registro de la Propiedad no figuraba inscrita dicha limitación de uso, no puede ser privado de este contra su voluntad, pero tampoco puede impedir, con su voto contrario, que la norma comunitaria aprobada por el doble quórum reforzado del 80%, acceda al Registro, de manera que, una vez inscrita, los futuros adquirentes no podrán alegar desconocimiento, y se verán privados del uso que las normas comunitarias prohibían. En otras palabras, los propietarios disidentes podrán continuar usando el elemento privativo de manera ajustada a la que establecían los estatutos cuando lo adquirieron, mientras sean propie-

tarios. Incluso podrán modificar el elemento privativo para destinarlo al uso que los estatutos ahora prohíben, pero que cuando adquirieron el inmueble no estaba prohibido.

«En conclusión, dice la Resolución, la limitación de uso aprobada con el voto favorable de más del 80% es inscribible, si bien, sobre la base del principio general de irretroactividad de las normas restrictivas de derechos, no afectará al propietario actual que no ha prestado consentimiento expreso, pero sí a los futuros adquirentes de su elemento privativo, porque, cuando lo adquieran, la norma ya estará inscrita. Y, coherentemente, parece bueno subrayar que tanto la escritura de modificación de los estatutos como la inscripción habrán de ser cuidadosas y claras en dejar determinadas las entidades o los elementos privativos transitoriamente exceptuados de la limitación de usos acordada».

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 19 de mayo de 2016 se refiere a una demanda de cesación interpuesta por la comunidad de propietarios contra una vivienda de uso turístico que tenía licencia de actividad con anterioridad al acuerdo de prohibición del uso, pero todavía no se había iniciado la actividad en dicho momento. La comunidad de propietarios se basaba, para solicitar la cesación, en que la actividad estaba prohibida por los estatutos y además había producido reiteradas molestias. La sentencia de apelación había desestimado la demanda comunitaria en su totalidad. La comunidad interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación. Fueron estimados, pero respecto de la acción de cesación fundamentada en las molestias y actos incívicos de los usuarios de la vivienda. Nos interesa el razonamiento de la Sala respecto de la inaplicación del acuerdo comunitario que modificó los estatutos prohibiendo el uso turístico:

«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 artículo 553-11.3 CCC y por vulnerar el principio de seguridad jurídica establecido en el artículo 9.3 de la CE».

En la Sentencia de 13 de septiembre de 2018 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en un caso en que había sido la propietaria del piso quien había impugnado un acuerdo comunitario de prohibición de usos turísticos que se había adoptado con posterioridad a la concesión de la licencia administrativa habilitante, ratifica los argumentos al respecto vertidos en su Sentencia anterior de 19 de mayo de 2016: un acuerdo comunitario que establece la prohibición de uso turístico en las viviendas del edificio es válido si se adecúa su aprobación a los quórum legales pero no es oponible, no vincula al propietario que lo era en ese momento y que se opuso al acuerdo. Ese acuerdo sí sería eficaz y oponible a los propietarios actuales que no se opusieron al mismo, y una vez inscrito en el Registro de la Propiedad, a los futuros adquirentes.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña número 4/2019, de 24 de enero, confirma la doctrina de las sentencias dictadas con anterioridad y declara que la obtención de la habilitación administrativa correspondiente para destinar la vivienda a uso turístico no vincula a la comunidad de propietarios que había establecido con anterioridad una prohibición de actividad de alojamiento turístico en el edificio que constaba inscrita en el Registro de la Propiedad en el momento en que el afectado adquirió la vivienda, por lo que quedó vinculado por dicha prohibición estatutaria.

Así pues, no cabe duda de que la intención del legislador estatal al introducir la locución «*estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos*» en el artículo 17.12 de la LPH era evitar la problemática interpretativa surgida en Cataluña en torno a la oponibilidad del acuerdo comunitario de carácter prohibitivo.

Al respecto, nótese que el texto legal catalán no contiene excepción alguna a la vinculación u oponibilidad de esta tipología de acuerdos comunitarios, razón por la que la doctrina jurisprudencial del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña sobre la novedosa teoría de la vinculación limitada de las normas comunitarias ha sido muy criticada por la doctrina²³. Con razón, si la norma no prevé excepción alguna al principio de vinculación universal de los acuerdos comunitarios del artículo 553-30.1 del Código civil de Cataluña, no procede declarar la no vinculación de dichos acuerdos comunitarios a determinados propietarios, bajo el argumento de querer garantizar la seguridad jurídica, pues precisamente se consigue el efecto jurídico contrario, al vulnerar dicho principio rector del régimen jurídico de la propiedad horizontal.

Contrariamente a la doctrina del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, negamos que sea indispensable sacrificar el principio rector de la vinculación universal de los acuerdos comunitarios para garantizar la protección de la seguridad jurídica en estos casos, pues el propietario perjudicado del acuerdo dispone de los instrumentos jurídicos suficientes para impugnar dicho acuerdo si este le es perjudicial, esto es, la acción de impugnación de acuerdos comunitarios (art. 553.-31 CCC). Y entonces ustedes replicarán²⁴: pero claro el Tribunal Superior de Justicia construyó esta doctrina porque la solución que usted propone de la vía de la impugnación provocaría un efecto indeseado para la comunidad de propietarios consistente en que el acuerdo prohibitivo quedaría anulado, cuando si aplicamos la doctrina de la vinculación limitada al menos conseguimos garantizar la validez del acuerdo en tanto que esa es la voluntad de la inmensa mayoría de los comuneros. Pues sí, es cierto, pero es que eso es lo que quiso el legislador catalán al no establecer ninguna excepción al principio de vinculación universal en estos casos; como en cambio sí se previó de forma expresa en el artículo 17.12 de la LPH. Luego, de haberlo querido, el legislador catalán tan solo tendría que haber previsto dicha excepción al principio de vinculación universal de los acuerdos comunitarios. Nuevamente *sed lex, dura lex*.

En la RDGSJFP de 16 de junio de 2020 se resuelve esta cuestión determinando que el acuerdo prohibitivo de actividad de VUT no vinculará a los comuneros que vinieran ejerciendo dicha actividad con anterioridad al momento de la adopción del acuerdo comunitario, en aplicación de la «irretroactividad» del acuerdo que prevé el artículo 17.12 de la LPH.

Este es el alcance que la DGSJFP da al concepto jurídico indeterminado de la irretroactividad, aportando la tan ansiada seguridad jurídica. No obstante, aún quedan interrogantes por resolver sobre el alcance de dicho concepto jurídico indeterminado. ¿Y si el propietario no ejercitaba la actividad, pero había realizado actos preparatorios para ello, como la solicitud de licencia administrativa para el ejercicio de dicha actividad? ¿Y si el propietario no ejercitaba la actividad, pero tenía la expectativa de ejercerla en un futuro?

Tal como manifesté en su día²⁵, el legislador estatal podría haber sido más conciso en cuanto al alcance de dicha «irretroactividad» y concretar si el acuerdo vincula a los propietarios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Propietarios disidentes que, en el momento de la adopción del acuerdo, no hubieran iniciado la actividad de uso turístico en su vivienda ni hubieran

realizado actos preparatorios para ello, pero que tenían expectativas de realizar dicha actividad en un futuro.

b) Propietarios disidentes que, aun no habiendo iniciado dicha actividad, hubieran realizado actos preparatorios para ello, como es la solicitud de la habilitación administrativa necesaria para realizar dicha actividad.

c) Propietarios disidentes que hubieran iniciado la actividad en el momento de adopción del acuerdo de prohibición.

Otra interpretación posible a tener en cuenta del concepto de irretroactividad utilizado por la norma legal analizada es la que plantea el notario recurrente de la RDGSJFE de 19 de diciembre de 2019, manifestando que dicha irretroactividad de la norma se refiere a que dicho quórum especial no es de aplicación cuando en dicha comunidad de propietarios ya se hubiera regulado la cuestión del uso de viviendas turísticas con anterioridad a la entrada en vigor de la norma legal, esto es, con anterioridad a 6 de marzo de 2019²⁶. Planteamiento ocurrente a tener en cuenta.

Tampoco el artículo 17.12 de la LPH exige que el propietario tenga que oponerse al acuerdo para que no le vincule, lo cual entendemos como un requisito necesario en virtud de la doctrina de los actos propios (SSTS de 9 de abril de 2015 y de 6 de febrero de 2014).

Otra cuestión de interés de la resolución analizada es la relativa a la exigencia del quórum de unanimidad del artículo 17.6 de la LPH. Afirma la Directora General que «solo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto); e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la de la regla 7 del mismo artículo 17».

No compartimos esta afirmación, pues aun cuando el acuerdo no haya obtenido la unanimidad requerida, el acuerdo quedará convalidado transcurrido el plazo de caducidad del año para impugnar dicho acuerdo por el disidente, sin necesidad de acudir a los tribunales para que el juez declare dicha validez por la vía del juicio de equidad o del declarativo pertinente. Así lo viene declarando de forma pacífica la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (Sentencia núm. 342/2018, de 7 de junio; núm. 131/2014, de 5 marzo; de 23 de diciembre de 2014; núm. 445/2007, de 18 de abril):

«... La doctrina jurisprudencial que, con alguna excepción, cita la Sentencia de la Audiencia (SSTS de 24 de septiembre de 1991, 26 de junio de 1993, 7 de junio de 1997 y 26 de junio de 1998), sobre la distinción entre nulidad radical y anulabilidad en materia de propiedad horizontal, es, como recuerda la sentencia de 5 de mayo de 2000, la que se viene manteniendo como más acertada por la moderna doctrina de esta Sala. Más recientemente, las sentencias de 7 de marzo de 2002, de 25 de enero y 30 de diciembre de 2005, explican las diferencias entre nulidad (que es la que se propugna en el caso) y anulabilidad, sujeta a caducidad, y recuerdan que la jurisprudencia posterior a las sentencias que se invocan en el recurso, pero en cualquier caso referida al texto de la Ley de Propiedad Horizontal anterior a su reforma por la Ley 8/99, se definió claramente por considerar meramente anulables los acuerdos que entrañasen infracción de algún precepto de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la respectiva Comunidad, quedando reservada la más grave calificación de nulidad radical o absoluta solamente para aquellos otros

acuerdos que, por infringir cualquiera otra Ley imperativa o prohibitiva que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de contravención o por ser contrarios a la moral o el orden público o por implicar un fraude de ley, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al párrafo 3.º del artículo 6 del Código civil y, por tanto, insubsanables por el transcurso del tiempo. Consecuentemente, siempre que se trate de impugnaciones basadas en infracciones normativas del régimen de la propiedad horizontal, como es el caso, la jurisprudencia sostiene que para anular acuerdos se requiere haberlos impugnado dentro de los treinta días siguientes al que se adoptó o a la notificación conforme previene el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y aún así el acuerdo tiene carácter provisionalmente ejecutivo, salvo que judicialmente se ordene la suspensión...» (STS núm. 445/2007, de 18 de abril)

«Esta Sala viene declarando, entre otras, en la sentencia de 17 de diciembre de 2009 que:

Con igual posición, la STS de 18 de abril de 2007 (RJ 2007, 2073), en su fundamento de derecho tercero, en el párrafo segundo, dice lo que se expone acto continuo: La doctrina jurisprudencial que, con alguna excepción, cita la sentencia de la Audiencia SSTS de 24 de septiembre de 1991 (RJ 1991, 6278), 26 de junio de 1993 (RJ 1993, 4789), 7 de junio de 1997 (RJ 1997, 6147) y 26 de junio de 1998 (RJ 1998, 5018) sobre la distinción entre nulidad radical y anulabilidad en materia de propiedad horizontal, es, como recuerda la sentencia de 5 de mayo de 2000 (RJ 2000, 3990), la que se viene manteniendo como más acertada por la moderna doctrina de esta Sala. Más recientemente las sentencias de 7 de marzo de 2002 (RJ 2002, 4152), 25 de enero de 2005 (RJ 2005, 1200) y 30 de diciembre de 2005 (RJ 2006, 1212) explican las diferencias entre nulidad y anulabilidad, sujeta a caducidad, y recuerdan que la jurisprudencia posterior a las sentencias que se invocan en el recurso, se definió claramente por considerar meramente anulables los acuerdos que entrañasen infracción de algún precepto de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la respectiva Comunidad, quedando reservada la más grave calificación de nulidad radical o absoluta solamente para aquellos otros acuerdos que, por infringir cualquier otra Ley imperativa o prohibitiva que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de contravención o por ser contrarios a la moral o el orden público o por implicar un fraude de Ley, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al párrafo 3.º del artículo 6 del Código civil, y por tanto insubsanables por el transcurso del tiempo (...). Es razón por la que no es posible reprochar a la sentencia recurrida la infracción denunciada en el recurso, puesto que se sustenta en una línea jurisprudencial ya superada. Antes al contrario el criterio sostenido, no solo es el correcto, sino el mismo que se mantiene tras la redacción dada por Ley 8/1999, de 6 de abril, en el sentido de someter la impugnación de acuerdos contrarios a la Ley o a los Estatutos de la Comunidad de Propietarios a las reglas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, con un plazo más amplio y el añadido de nuevos supuestos de impugnación y el abandono de la exigencia de la unanimidad para determinados acuerdos». (STS núm. 131/2014, de 5 de marzo).

No obstante, debemos recordar que la doctrina del Tribunal Supremo sobre la anulabilidad de los acuerdos contrarios al régimen de propiedad horizontal no es compartida por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. La respuesta de la jurisprudencia catalana es contraria a la posibilidad de convalidación del acuerdo en el caso de acuerdos que no son válidos por falta de quórum²⁷:

«Los acuerdos adoptados sin las mayorías necesarias, como acontece en el caso enjuiciado, al emanar de un quórum que hace inviable, en absoluto, el acuerdo,

por haberse adoptado por una mayoría de propietarios que no tenía la mayoría de cuotas (art. 553-25.5 CCCat.) lo que comporta, por ello, una nulidad de «pleno iure» sin posibilidad de convalidación». (STSJC núm. 49/2012, de 26 de julio).

Cuestión distinta es que a efectos estrictamente registrales el acuerdo comunitario que no obtenga el quórum legalmente exigible no sea inscribible en el Registro de la Propiedad.

III. CONCLUSIONES

La resolución analizada es de suma importancia pues constituye el primer precedente interpretativo del nuevo apartado 12 del artículo 17 de la LPH que introdujo el RDL 7/2019, que, aun no siendo vinculante para los tribunales, bien seguro será tenido en cuenta por ellos cuando tengan que resolver sobre esta compleja cuestión, dada su claridad expositiva y sólida argumentación.

Es de agradecer que la DGSJFP haya realizado un profundo y exhaustivo análisis sobre la problemática interpretativa causada por la deficiente técnica legislativa, habiendo tenido en cuenta lo escrito sobre la materia por la doctrina científica y aportando la necesaria seguridad jurídica que los operadores jurídicos tanto ansiábamos desde que entró en vigor la norma legal el día 6 de marzo de 2019.

En este sentido, constatamos que la labor hermenéutica realizada por la DGSJFP es impecable, al haber priorizado el espíritu de la norma, sin dejar de tener en cuenta el contexto normativo, la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas las normas y los precedentes legales sobre la materia, todo ello cumpliendo escrupulosamente con el artículo 3.1 de nuestro Código civil.

Como decíamos, la Resolución de 16 de junio de 2020 constituye el primer precedente de la doctrina administrativa, no existiendo a la fecha de la preparación del presente estudio aun precedentes jurisprudenciales sobre la materia.

Veremos si los tribunales adoptan la tesis acogida por este Centro Directivo, por un lado, en torno a la validez del acuerdo prohibitivo de actividad de alojamiento turístico, con especial interés en la de VUT y, por otro lado, en torno a la eficacia de dicho acuerdo comunitario prohibitivo. Siendo este segundo extremo el que, a mi juicio, planteará mayores discrepancias en los tribunales, a la vista de que existen ya dos criterios encontrados: a) el del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña y de la *Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de Catalunya* sobre la «irretroactividad» máxima del acuerdo prohibitivo y b) el de este Centro Directivo que aboga por una tesis más acorde con la naturaleza jurídica de este régimen especial de propiedad privada en el que la permanente tensión entre el interés común y el individual se resuelve a favor del primero²⁸. En palabras de la Directora General:

«La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominan sobre el individual y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973)».

En la práctica, la no vinculación por los tribunales de esta doctrina administrativa se traduce en que puede darse la circunstancia en la práctica de

que un acuerdo comunitario de prohibición de actividad de VUT se inscriba en el Registro de la Propiedad aportando la necesaria seguridad jurídica a la comunidad de propietarios, pero que la impugnación de dicho acuerdo comunitario termine prosperando en los tribunales, quedando anulado dicho acuerdo. Con ello quisiera aprovechar para dar *un aviso a navegantes* de que no se confíen, ya que la inscripción de estos acuerdos comunitarios no tiene carácter constitutivo, y por tanto, no es garantía de validez ni de eficacia de dichas normas comunitarias, ya que lamentablemente aún queda mucho camino por recorrer para dotar a la normativa jurídica en cuestión —artículo 17.12 de la LPH— de la necesaria seguridad jurídica y evitar litigiosidad sobre la materia. La DGSJFE ya ha hecho su trabajo de forma muy solvente respetando el principio de primacía del interés común sobre el particular del individuo que debe garantizarse en sede de propiedad horizontal. Ahora es el turno de nuestros tribunales.

IV. ÍNDICE DE NORMAS CITADAS

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (BOE núm. 176, de 23/07/1960)
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 282, de 25/11/1994)
- Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE núm. 86, de 10/04/2019)
- Resolución de 16 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad n.º 37 de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de una comunidad de propietarios en virtud de la cual se modifican los estatutos de la misma (BOE núm. 209, de 3/08/2020)
- *Aragón*: Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico
- *Cataluña*: Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales. Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de Turismo de Cataluña.
- *Galicia*: Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico de la comunidad autónoma de Galicia
- *Islas Canarias*: Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la comunidad autónoma de Canarias.

JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA OFICIAL CITADA

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

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

TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 18 de abril de 2007, núm. 445/2007
- STS de 1 de octubre de 2003, núm. 524/2013
- STS de 5 de marzo de 2014, núm. 131/2014
- STS de 9 de abril de 2015, núm. 201/2015
- STS de 1 de febrero de 2017, núm. 573/2015
- STS de 7 de junio de 2018, núm. 342/2018
- STS de 3 de diciembre de 2014, núm. 729/2014

TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA

- STSJ de Cataluña de 26 de julio de 2012, núm. 49/2012
- STSJ de Cataluña de 19 de mayo de 2016, núm. 33/2016
- STSJ de Cataluña de 13 de septiembre de 2018, núm. 74/2018
- STSJ de Cataluña de 24 de enero de 2019, núm. 4/2019

AUDIENCIAS PROVINCIALES

- SAP de Barcelona, Sec. 11.^a, núm. 644/2003, de 8 de octubre de 2003
- SAP de Valencia, Sec. 11.^a, núm. 512/2013, de 20 de noviembre de 2013

DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

- Resolución de 16 de junio de 2020
- Resolución de 19 de diciembre de 2019

DIRECCIÓ GENERAL DE DRET I ENTITATS JURÍDIQUES DE CATALUNYA

- Resolución de 6 de febrero de 2017
- Resolución de 7 de enero de 2015
- Resolución de 15 de octubre de 2015
- Resolución de 14 de julio de 2015
- Resoluciones de 9 de octubre de 2014

BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ OLALLA, P. (2002). Comentario al artículo 7.2 de la LPH. En R. Bercovit (coord.). *Comentarios a la Ley de propiedad horizontal*. Madrid: Aranzadi.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (2014). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Pamplona: Aranzadi.
- BETHENCOURT RODRÍGUEZ, G. (2019). La comunidad de propietarios ante el fenómeno del alquiler vacacional. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 776, 3040-3060.
- CAMPUZANO TORNÉ, M.H. (2019). *Las viviendas de uso turístico: marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa*. Madrid: Reus, 177-178.

- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (Junio de 2019). De nuevo, sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: a propósito del nuevo artículo 17.12 LPH. *Revista de Derecho Privado*, núm. 3, 3-33.
- (2018a). *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*. Madrid: Reus.
- (2018b). Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de derecho. *Revista de Derecho Privado*, núm. 1, 53-88.
- ECHEVERRÍA SUMMERS, F. (Junio-agosto de 2020). La oponibilidad de los acuerdos comunitarios limitativos de viviendas de uso turístico. A. Fuentes-Lojo Rius (coord.). *Actualidad Civil*, núm. 7-8, Ed. Wolters Kluwer.
- (2018). Viviendas de uso turístico: ¿cómo protege la ley a las comunidades de vecinos? *Revista de Jurisprudencia Lefebvre-El Derecho* [en línea]; disponible en <https://elderecho.com/viviendas-de-uso-turistico-como-protege-la-ley-a-las-comunidades-de-vecinos>.
- (2000). *El Estatuto de la Propiedad Horizontal. Análisis del ámbito de actuación de los particulares en la Propiedad Horizontal a través de la figura del estatuto*. Madrid: Comares.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. y FUENTES-LOJO LASTRES, A. (2019). *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial*. Barcelona: Bosch.
- (2018). *Conflictos legales en torno a las viviendas de uso turístico*. Barcelona: Bosch.
- (2015). *Comentarios al régimen jurídico de la propiedad horizontal de Cataluña*. Barcelona: Bosch.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2020). Apartamentos turísticos: insuficiencia del quórum de 3/5 de propietarios y cuotas para autorizar el uso de una vivienda de uso turística, que estaba prohibido. DGRN, de 19 de diciembre de 2019, *Revista Sepín Jurisprudencia comentada*. Ed. Sepín.
- (Diciembre de 2019). El Real Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos de propiedad horizontal, arrendamientos y viviendas de uso turístico. *Diario La Ley*, Ed. Wolters Kluwer.
- (Enero de 2019). El Real Decreto Ley 21/2018: problemática del arrendamiento de vivienda para uso turístico en las comunidades de propietarios. *Revista Abogacía* [en línea]; disponible en <https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/el-real-decreto-ley-21-2018-problematica-del-arrendamiento-de-vivienda-para-uso-turistico-en-las-comunidades-de-propietarios/>
- (Julio-agosto de 2018). Las normas comunitarias que regulen la actividad turística que se desarrolle en elementos privativos del inmueble, ¿son normas de naturaleza estatutaria o son normas relativas al régimen interior de la comunidad? *Actualidad Civil*, núm. 7-8, Ed. Wolters Kluwer.
- (2018). Medidas legales para una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal: la regla de la unanimidad debe quedar relegada a los supuestos estrictamente necesarios. *Diario La Ley*, Ed. Wolters Kluwer.
- FUENTES-LOJO RIUS, A., VALLEJO ROS, C. (2019). Problemática del lloguer d'habitatge per a ús turístic a les comunitats de propietaris, en M. Lagarreta Fontelles, J. Sacristán Tarragó, M. Serra Camús (dir.), *El régimen de Propiedad Horizontal en Catalunya: doctrina y jurisprudencia*, Barcelona: Aranzadi, 157-169.
- FUENTES-LOJO LASTRES, A. y FUENTES-LOJO RIUS, A. (2018). *Ley de Propiedad Horizontal. Comentarios, concordancias, jurisprudencia, normas complementarias e índice analítico*. A Coruña: Colex.

- (2015). *Comentarios al régimen jurídico de la propiedad horizontal de Cataluña*. Barcelona: Bosch.
- FUENTES LOJO, J.V. y FUENTES-LOJO LASTRES, A. y FUENTES-LOJO RIUS A. (2009). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Tomos I y II. Barcelona: Bosch.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2018). El alquiler vacacional como actividad molesta en la Comunidad de propietarios. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 765, 496-512.
- GISBERT (1962). Las limitaciones referentes al uso en la propiedad horizontal. *Pretor*, núm. 7, 14.
- LOSCERTALES FUERTES, D. (2018). *Propiedad Horizontal. Legislación y Comentarios*. Madrid: Sepín.
- MAGRO SERVET, V. (Enero de 2019). Consecuencias del Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, sobre la duración del contrato de arrendamiento y la prohibición de alquiler vacacional. *Revista de Jurisprudencia Lefebvre- El Derecho* [en línea], núm. 1, disponible en <https://elderecho.com/consecuencias-del-real-decreto-ley-21-2018-14-diciembre-la-duracion-del-contrato-arrendamiento-la-prohibicion-del-alquiler-vacacional>.
- MURGA FERNÁNDEZ, J.P. (2019). Viviendas turísticas y comunidad de propietarios: *status quaestiones* y posibilidades de actuación a la luz del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 775, 2221-2276.
- ROCA SASTRE, R.M.^a. Y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (2008). *Derecho hipotecario*. Barcelona: Bosch, 353.

NOTAS

¹ STC de 21 de octubre de 1993, núm. 301/1993 y STS de 8 de marzo de 1993, núm. 28/1999.

² FUENTES-LOJO RIUS, A. y FUENTES-LOJO LASTRES, A. (2019), *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial*. Barcelona: Bosch, 377-378.

³ FUENTES-LOJO RIUS, A. (enero de 2019). El Real Decreto Ley 21/2018: problemática del arrendamiento de vivienda para uso turístico en las comunidades de propietarios. *Revista Abogacía* [en línea]; disponible en <https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/el-real-decreto-ley-21-2018-problematica-del-arrendamiento-de-vivienda-para-uso-turistico-en-las-comunidades-de-propietarios/>

⁴ Reproducimos el siguiente pasaje de interés del preámbulo del RDL 7/2019: «*Este desigual y heterogéneo comportamiento del mercado del alquiler de vivienda pone de manifiesto la existencia de diversos factores que inciden en esta evolución, y que constituyen el segundo motivo que justifica la urgencia y extraordinaria necesidad de las medidas. Se observa que el incremento de los precios del mercado de la vivienda ha sido particularmente intenso en entornos territoriales de fuerte dinámica inmobiliaria caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existente. Ello se pone de manifiesto si se analiza la evolución de los precios en los últimos años: las provincias en las que los precios de la vivienda se han incrementado con mayor intensidad han sido Madrid, Barcelona, Las Palmas, Baleares, Málaga y Santa Cruz de Tenerife. No cabe duda de que, aunque pueden existir diversos factores que explican este incremento de los precios, el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p incide en un contexto en el que, además, la demanda de vivienda en alquiler está creciendo con intensidad*».

⁵ MAGRO SERVET, V. (enero de 2019). Consecuencias del Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, sobre la duración del contrato de arrendamiento y la prohibición de

alquiler vacacional. *Revista de Jurisprudencia Lefebvre- El Derecho* [en línea], núm. 1, disponible en <https://elderecho.com/consecuencias-del-real-decreto-ley-21-2018-14-diciembre-la-duracion-del-contrato-arrendamiento-la-prohibicion-del-alquiler-vacacional>.

⁶ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G. (junio de 2019). De nuevo, sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: a propósito del nuevo artículo 17.12 LPH. *Revista de Derecho Privado*, núm. 3, 3-33.

⁷ MURGA FERNÁNDEZ, J.P. (2019). Viviendas turísticas y comunidad de propietarios: *status quaestiones* y posibilidades de actuación a la luz del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 775, 2246-2247.

⁸ BETHENCOURT RODRÍGUEZ, G. (2019). La comunidad de propietarios ante el fenómeno del alquiler vacacional. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 776, 3040-3060.

⁹ GISBERT (1962). Las limitaciones referentes al uso en la propiedad horizontal. *Pretor*, núm. 7, 14.

¹⁰ ÁLVAREZ OLALLA, P. (2002). Comentario al artículo 7.2 de la LPH. En R. Bercovitz (coord.). *Comentarios a la Ley de propiedad horizontal*. Madrid: Aranzadi.

¹¹ Id. 6

¹² ECHEVERRÍA SUMMERS, F. (Junio-agosto de 2020). La oponibilidad de los acuerdos comunitarios limitativos de viviendas de uso turístico. A. Fuentes-Lojo Rius (coord.). *Actualidad Civil*, núm. 7-8, Ed. Wolters Kluwer.

¹³ CAMPUZANO TORNÉ, M.H. (2019). *Las viviendas de uso turístico: marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa*. Madrid: Reus, 177-178.

¹⁴ Dispone el artículo 41.5 del Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia que «*El destino como vivienda de uso turístico no es posible si está prohibido por la ordenación de usos del sector donde se encuentre, o está prohibida por los estatutos de la comunidad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal*».

¹⁵ Dispone el artículo 12.2 del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias que «*Cuando se trate de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, solo podrán comercializarse como viviendas vacacionales aquellas en las que expresamente no se prohíba dicha actividad por los estatutos de la Comunidad de propietarios*».

¹⁶ Dispone el artículo 14.2.f) del Decreto 80/2015, de 5 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón, que «*En el caso de las viviendas ubicadas en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración responsable acerca de que los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben ni establecen restricciones del uso del inmueble al destino de vivienda de uso turístico*».

¹⁷ ROCA SASTRE, R.M.^a. Y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (2008). *Derecho hipotecario*. Barcelona: Bosch, 353.

¹⁸ FUENTES-LOJO RIUS, A. (Julio-agosto 2018). Las normas comunitarias que regulen la actividad turística que se desarrolle en elementos privativos del inmueble, ¿son normas de naturaleza estatutaria o son normas relativas al régimen interior de la comunidad? *Actualidad Civil*, núm. 7-8, Ed. Wolters Kluwer.

¹⁹ FUENTES-LOJO RIUS, A. (diciembre de 2019). El Real Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos de propiedad horizontal, arrendamientos y viviendas de uso turístico. *Diario La Ley*, Ed. Wolters Kluwer.

²⁰ Id. 6.

²¹ Id. 12.

²² FUENTES-LOJO RIUS, A. y FUENTES-LOJO LASTRES, A. (2019). *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial*. Barcelona: Bosch.

²³ ECHEVERRÍA SUMMERS, F. (2018). Viviendas de uso turístico: ¿cómo protege la ley a las comunidades de vecinos? *Revista de Jurisprudencia Lefebvre-El Derecho* [en línea]; disponible en <https://elderecho.com/viviendas-de-uso-turistico-como-protege-la-ley-a-las-comunidades-de-vecinos>.

²⁴ Esta fue la controversia jurídica que se suscitó entre la Magistrada María Angels GOMIS MASQUÉ y un servidor en la ponencia que ambos impartimos sobre la materia

en el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona con motivo de las Jornadas de la Revista Jurídica de Cataluña «*El régimen de la Propiedad Horizontal en Cataluña: doctrina y jurisprudencia*» que tuvieron lugar los días 27 y 28 de febrero de 2020.

²⁵ Id. 19.

²⁶ FUENTES-LOJO RIUS, A. (2020). Apartamentos turísticos: insuficiencia del quórum de 3/5 de propietarios y cuotas para autorizar el uso de una vivienda de uso turística, que estaba prohibido. DGRN, de 19 de diciembre de 2019, *Revista Sepín Jurisprudencia comentada*. Ed. Sepín.

²⁷ FUENTES-LOJO RIUS, A. y FUENTES-LOJO LASTRES, A. (2015). *Comentarios al régimen jurídico de la propiedad horizontal de Cataluña*. Barcelona: Bosch.

²⁸ FUENTES-LOJO RIUS, A. (2018). Medidas legales para una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal: la regla de la unanimidad debe quedar relegada a los supuestos estrictamente necesarios. *Diario La Ley*, Ed. Wolters Kluwer.