

Capítulo 9

ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS LIMITACIONES AL USO TURÍSTICO DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL¹

Dra. María Goñi Rodríguez de Almeida

Profesora Titular de Derecho civil

Universidad Francisco de Vitoria

SUMARIO: I. RELACIONES DE VECINDAD, PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTO TURÍSTICO. II. EVOLUCIÓN DE LA PROHIBICIÓN DE ESTABLECER UN ARRENDAMIENTO TURÍSTICO EN PROPIEDAD HORIZONTAL. II.1. Primera etapa. Libertad de destino: lo que no está prohibido, está permitido. II.2. Segunda etapa. Existencia de prohibiciones estatutarias genéricas: el arrendamiento turístico se equipara a una actividad económica prohibida. II.3. Tercera etapa. Acuerdo estatutario *ex novo* de prohibición actividad turística. III. PROHIBICIÓN ESPECÍFICA Y *EX NOVO* DE ARRENDAMIENTO TURÍSTICO EN PROPIEDAD HORIZONTAL. III.1. Marco normativo. III.2. Validez del acuerdo de prohibición de los arrendamientos turísticos: análisis jurisprudencial de sus requisitos y fundamento. III.3. Modificación LPH por LO 1/2025, de 2 de enero, de Medidas en Materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia. IV. ANÁLISIS CRÍTICO DE LA ADMISIÓN DE LAS PROHIBICIONES DE ESTABLECER ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL. IV.1. La exigencia de doble mayoría. IV.2. Efectos retroactivos del acuerdo prohibitivo. IV.3. El Registro único digital de los arrendamientos turísticos. IV.4. Las prohibiciones de alquiler turístico suponen una limitación al contenido del derecho de propiedad. V. REFLEXIÓN FINAL

1. Este trabajo se enmarca dentro del proyecto de investigación: I+D «La protección jurídica de la vivienda habitual: un enfoque global y multidisciplinar» (REF.: PID2021-124953NB-I00), dirigido por Cuenca Casas, financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación, dentro de «Proyectos de Generación de Conocimiento».

I. RELACIONES DE VECINDAD, PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTO TURÍSTICO

La persona es un ser social. Esta faceta que le inclina a vivir en sociedad es una dimensión importantísima del ser humano que, precisamente, justifica la existencia del Derecho, como lo justo en cada caso concreto, y de la Justicia, como la virtud de dar a cada uno lo suyo, en el equitativo reparto entre las personas. Pero, a la vez, se generan problemas, fricciones y conflictos en ese reparto y en las relaciones que se producen entre una persona y otras, sobre todo cuando, uno de ellos, molesta, perturba o incluso impide el legítimo disfrute del derecho de otro.

Estos problemas derivados de la convivencia se ponen de manifiesto de forma acusada con relación al derecho de propiedad. Y es que, efectivamente, el ejercicio del derecho de propiedad de uno puede resultar molesto a otros propietarios, vecinos o colindantes de aquel, debiendo buscar el justo equilibrio entre ambos. Hay que limitar el ejercicio abusivo del derecho de propiedad en aras del interés particular del otro, o de los otros, propietarios perturbados². Son, precisamente, las relaciones de vecindad las que aparecen como límite del derecho de propiedad, configurando su contenido.

Las relaciones de vecindad han perfilado el contenido del derecho de propiedad desde siempre, mucho antes de que apareciera la función social de la propiedad, como verdadera delimitadora de aquel. En Derecho romano eran el principal límite del derecho de propiedad, pues ya se imponían «límites a los titulares de fincas vecinas o colindantes para hacer posible el mejor aprovechamiento de su derecho»³. En él alcanzaron un gran desarrollo, que permanece en nuestros días, con la correspondiente evolución de las diferentes teorías de la inmisión, los actos de emulación, el límite de la normal tolerancia o del abuso del derecho, como límites al ejercicio anormal del derecho de propiedad del vecino propietario. Tal es su importancia que consolidados autores incluso proponen hablar de un Derecho de vecindad, como la parte especial del Derecho civil que regula la s relaciones de vecindad⁴.

Estas relaciones de vecindad, y las limitaciones que suponen al derecho de propiedad privado y particular, se ponen especialmente de relieve cuando existe una propiedad indivisa, compartida, una comunidad de propietarios, en la que las injerencias de unos y otros son mucho más visibles. Como decía el aforismo romano: «*communio is mater rixarum*» (la comunidad es madre de riñas), pues es evidente que, si se comparte una misma cosa, los conflictos en su explotación y uso serán mayores. Pues bien, la propiedad horizontal es un tipo de propiedad

2. Como señala ALONSO PÉREZ: «Es la vida de relación, en la que nos hallamos inevitablemente sumergidos, la que trae consigo un sinfín de molestias para nuestros próximos y que el Derecho debe reprimir cuando su nivel de intolerancia invoque la aplicación del sacrosanto principio *alterum non laedere*». ALONSO PÉREZ, M.: «Las relaciones de vecindad», *Anuario de Derecho Civil*, vol. 36, núm. 2, 1983, p. 358.

3. PÉREZ ÁLVAREZ, P.: «La función social de la propiedad privada. Su protección jurídica», *RJUAM*, núm. 30, 2014-II, p. 27.

4. En este sentido ALONSO PÉREZ, M.: «Las relaciones de vecindad», *op. cit.*, pp.357-395.

especial con trazos de comunidad en los elementos comunes que se comparten, y propiedad exclusiva en los elementos privativos en los que se está rodeado de vecinos tanto en el suelo como en el techo, izquierda y derecha. Se ha llegado a decir que la propiedad horizontal es un elocuente ejemplo de propiedad «comunitaria e inmisiónada»⁵; es decir, fuente de inmisiónes, molestias e injerencias.

La comunidad y las relaciones entre los copropietarios generan conflictos en su organización y gestión, debiendo aunarse intereses particulares y colectivos. Las relaciones de vecindad, o «mala vecindad» como afirma DÍEZ PICAZO⁶, surgen como delimitadoras naturales del contenido de la propiedad exclusiva sobre los elementos privativos. Hoy, son configuradoras de la propiedad inmobiliaria, y más todavía de la propiedad dividida horizontalmente, formando parte del régimen normal de esta propiedad: se debe soportar siempre un ejercicio normal del derecho de propiedad exclusivo de cada condueño, y puede reprimirse lo que suponga un exceso respecto a la normal tolerancia; es decir, un uso abusivo por parte de un copropietario. Esto lo ha señalado una y otra vez la jurisprudencia del TS que entiende que las relaciones de vecindad, junto con la función social de la propiedad, son el límite configurador del derecho de propiedad horizontal inmobiliario, afirmando que el interés de la comunidad debe prevalecer y ser delimitador del interés particular de un comunero⁷. En este sentido, y entre muchas otras, la STS 15 junio 2018 afirma que «El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad».⁸ De igual forma el TC ha manifestado en SSTC 301/1993, de 21 octubre y 28/1999, de 8 de marzo, la validez de las limitaciones o prohibiciones de determinadas actividades en los elementos privativos de una propiedad horizontal, por la necesidad de conjugar los intereses de los diferentes propietarios: «la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de

5. ALONSO PÉREZ, M., *op. cit.*, p. 361.

6. DÍEZ PICAZO, L.: *Fundamentos de Derecho civil patrimonial, II, Las relaciones jurídico reales*, Tecnos, Madrid, 1978, p. 114.

7. En el mismo sentido ZANON, (citado por HERNANZ CANO, L.: «Las relaciones de vecindad en los edificios comunitarios y los edificios de propiedad horizontal» *Diario 5437*, de 11 de diciembre, 2001), entiende que debe limitarse los derechos de los condueños en interés de la Comunidad, al sobreponer el interés común al particular.

8. Confirman la tesis de la STS 358/2018 citada, las siguientes sentencias: 27 noviembre 2008, 24 octubre 2011, 12 septiembre 2013, 1 octubre 2013, 9 octubre 2013, 3 septiembre 2014, 3 diciembre 2014, 5 mayo 2015, 16 mayo 2018, 27 y 29 noviembre 2023.

los pisos, justifica, sin duda, la fijación legal o estatutaria de distintas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares».

Con estos precedentes, nos preguntamos si el establecer en un piso de un edificio de propiedad horizontal (elemento privativo), un arrendamiento turístico, puede ser considerado como un ejercicio abusivo del derecho de propiedad, debiendo cesar ante el requerimiento del resto de los comuneros o, por el contrario, se enmarca en las relaciones de vecindad y debe soportarse por el resto de los vecinos.

Es decir, la pregunta jurídica clave a la que pretendemos dar respuesta es la siguiente: ¿puede destinarse un piso privativo, de un propietario particular, a arrendamiento turístico? ¿qué implicaciones tiene esto con la propiedad horizontal y el resto de los vecinos?

Para responder a esta cuestión, hay que contestar, a su vez, a dos cuestiones generales: a) si un propietario tiene libertad de destinación y aprovechamiento económico de su piso particular, y b) si los arrendamientos turísticos son actividades lícitas y permitidas, pues, caso contrario, se descartaría de inicio esta posibilidad.

- a) En primer lugar, un propietario sí puede destinar un piso a vivienda turística, siempre que se cumplan con los requisitos que la ley establezca, teniendo en cuenta la libertad de destinación de un propietario y los requisitos administrativos para ello.

La facultad de destino del propietario —salvando esos escollos— es plena, debe respetarse y las limitaciones que se establezcan sobre ella deben ser las mínimas. No puede olvidarse que el derecho de propiedad privada es un derecho constitucionalmente reconocido, cuyo contenido viene delimitado por la función social (art. 33 CE) pero, este, debe respetarse siempre y solo puede regularse su ejercicio por ley (art. 53 CE).

El destino o uso concreto de un piso en propiedad horizontal viene establecido en los estatutos de la propia comunidad. Son la principal fuente dispositiva que regula el funcionamiento y organización de un edificio en propiedad horizontal (art. 5 LPH). Es cierto que estos estatutos no pueden contravenir los preceptos imperativos de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), pero será la autonomía de la voluntad de los comuneros plasmada en el título constitutivo, con la incorporación de los estatutos, la que regirá de forma principal el funcionamiento de una propiedad horizontal. En consecuencia, cada edificio en comunidad se rige por lo dispuesto en sus estatutos y a ellos debe ceñirse en primer lugar — siempre que no contradigan lo dispuesto en los preceptos imperativos de la Ley—. Luego, si no existe una prohibición expresa de desarrollar tal actividad turística en un piso, esta puede establecerse sin problemas, en aras de la facultad de uso o destino que corresponde a todo propietario en su contenido esencial del derecho

de propiedad. Esto lo ha subrayado insistentemente la jurisprudencia, como luego veremos.⁹

- b) En segundo lugar, hay que analizar si el arrendamiento turístico es una actividad lícita y permitida. La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) recoge estos arrendamientos, pero, precisamente, para excluirllos de su ámbito. Se trata de arrendamientos que se dedican a una actividad concreta, turística, no residencial, que se regulan por la ley sectorial correspondiente (turística). Se introdujeron, en la LAU, en un nuevo apartado, el art. 5.e LAU¹⁰, por la reforma de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de fomento y flexibilización del alquiler, como arrendamientos breves, de una vivienda entera equipada y amueblada, comercializada por canales de oferta turística. A partir de ahí, prácticamente todas las CCAA, en virtud de su competencia exclusiva sobre el turismo, los han regulado en sus respectivas leyes; estableciendo diferentes requisitos para cada uno de ellos según la comunidad en la que se instalen¹¹. Tienen, en consecuencia, una cobertura legal y jurídica indubitada regulados por las CCAA y los ayuntamientos, lo que, sin duda provoca un panorama de dispersión normativa importante.

9. Véase entre otras muchas las siguientes sentencias que corroboran esta tesis de la libertad de destino del propietario que debe limitarse de forma restringida. STS 15 junio 2018: «La interpretación de las limitaciones, y ello es relevante para el recurso, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo contundente la jurisprudencia (SSTS 6 febrero 1989; 7 febrero 1989; 24 julio 1992; 29 febrero 2000; 21 abril 1997)». Jurisprudencia que se reitera en las recientes SSTS 29 noviembre 2023 y las dos recientes de 3 octubre 2024,

10. Art. 5 LAU:

«Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.»

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

- Andalucía: [Decreto 31/2024, de 29 de enero](#)
- Aragón: [Decreto 1/2023, de 11 de enero](#)
- Asturias: [Decreto 48/2016, de 10 de agosto](#)
- Baleares: [Decreto-ley 3/2022, de 11 de febrero](#)
- Canarias: [Decreto 113/2015 de 22 de mayo](#)
- Cantabria: [Decreto 225/2019, de 28 de noviembre](#)
- Castilla y León: [Decreto 3/2017, de 16 de febrero](#)
- Castilla-La Mancha: [Decreto 36/2018, de 29 de mayo](#)
- Cataluña: [Decreto Ley 3/2023, del 7 de noviembre](#)
- Comunidad Valenciana: [Decreto 9/2024, de 2 de agosto](#)
- Extremadura: [Ley 6/2018, de 12 de julio](#)
- Galicia: [Decreto 12/2017, de 26 de enero](#)
- Madrid: [Decreto 79/2014, de 10 de julio](#)
- Murcia: [Decreto n.º 256/2019, de 10 de octubre](#)
- Navarra: [Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre](#)
- País Vasco: [Decreto 101/2018, de 3 de julio](#)
- La Rioja: [Decreto 10/2017, de 17 de marzo](#)

Por lo tanto, estos arrendamientos turísticos son una realidad, y han proliferado muchísimo por las ventajas económicas y la libertad que ofrecen a sus propietarios. Al no estar sometidas a los estrictos requisitos de la LAU para los arrendamientos de vivienda, los propietarios están detrayendo del mercado del alquiler residencial sus pisos para pasarlos al arrendamiento turístico. De hecho, las viviendas turísticas y vacacionales representan ya un 10% del mercado total¹², y España se sitúa en segundo lugar, por detrás de Francia, como país con mayor número de viviendas turísticas en la Unión Europea¹³.

La Unión Europea, sin embargo, intenta la armonización parcial de estos arrendamientos, mediante la obligatoriedad de un registro único que supervise las plataformas turísticas que se ocupan del alquiler turístico, que España ya ha desarrollado, unificando algunos criterios¹⁴. Por otra parte, y a pesar del crecimiento de este tipo de arrendamientos, o precisamente por ello, estamos viviendo un momento de restricción y mayor control de estas viviendas, llegando incluso varias CCAA a denegar la concesión de más viviendas turísticas en sus territorios (o determinados municipios). En este sentido, ya lo ha limitado Cataluña, y Madrid¹⁵ está preparando una modificación a su ley de viviendas turísticas con la misma finalidad restrictiva.

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

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

14. [Reglamento \(UE\) 2024/1028](#) del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el [Reglamento \(UE\) 2018/1724](#). Ha sido desarrollado reglamentariamente por el legislador español en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos. Sobre el desarrollo de este Registro, véase ARGELICH COMELLES, C.: «Del Reglamento 2024/1028 sobre recogida e intercambio de datos de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración al Real Decreto sobre la «Ventanilla Única Digital de Arrendamientos» de uso turístico», *Diario La Ley*, nº 10607, Sección Doctrina, 13 de noviembre, 2024.

15. En Madrid se está elaborando el Plan General de Ordenación Urbana 2025 que aumenta el control sobre las viviendas turísticas, prohibiéndolas en edificios de protección pública o donde se haya prohibido por la comunidad, y con una serie de normas en favor de los usuarios de estos arrendamientos, adaptando su normativa a la STSJ Madrid de 2024 en ese sentido. Véase en <https://www.comunidad.madrid/noticias/2024/09/11/comunidad-madrid-adapta-normativa-control-viviendas-uso-turistico-region>. Y el Ayuntamiento de Madrid está trabajando en una nueva normativa que impedirá la concesión de nuevas licencias. <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/El-Ayuntamiento-activa-un-plan-de-accion-para-ordenar-las-viviendas-de-uso-turistico-congela-la-concesion-de-licencias-y-endurece-las-sanciones/?vgnnextfmt=default&vgnnextoid=c2904dbd9841f810VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=a12149fa40ec9410VgnVCM100000171f5a0aRCRD>

En Cataluña, se ha publicado el [Decreto Ley 3/2023](#), en el que se establece un control mucho más férreo sobre estas viviendas y se ha añadido la necesidad de obtener una licencia especial que tiene un plazo de 5 años para el ejercicio de estas actividades turísticas, prorrogable únicamente cuando el Plan urbanístico así lo determine. Durante este tiempo no se otorgarán más licencias

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

Luego, si el propietario tiene libertad de destino, y el destino de arrendamiento turístico es una realidad admitida y regulada expresamente en nuestro ordenamiento, la respuesta inicial a nuestra pregunta jurídica es clara: el propietario sí puede establecer un arrendamiento turístico, es una actividad enmarcada en el ejercicio normal del derecho de propiedad y, en principio, el resto de los vecinos debería admitirla y soportarla.

Sin embargo, este tipo de arrendamientos genera muchas fricciones con la comunidad de propietarios donde se instalan por las molestias que les generan: rotación de huéspedes, uso o mal uso de elementos comunes, suciedad, ruidos, etc. Todo ello se ha convertido en un conflicto real, enmarcado en las tradicionales relaciones de vecindad, entre el propietario arrendador (que tiene libertad de disposición y destino) y la comunidad de propietarios. ¿Deben los vecinos soportar estas molestias? ¿Debe limitarse al propietario su facultad de destino en aras a la buena convivencia y relaciones de vecindad? ¿Hay un uso abusivo del derecho de propiedad que deba limitarse? ¿Pueden prohibir los otros comuneros el desarrollo de la actividad turística en un piso elemento privativo?

Creo que este es el problema real que subyace en torno a estos arrendamientos y, precisamente, es en las relaciones de vecindad, en el caso concreto, donde debe hallarse la solución. No obstante, parece que hemos ido por otra senda, al facilitar el proceso de prohibición generalizada de estos arrendamientos en PH. No dudo de las molestias que generan, a las que debe ponerse coto, pero discrepo de la herramienta utilizada para ello, pues, como trataré de explicar, menoscaba el contenido del derecho de propiedad privada inmobiliaria, en aras del derecho a la vivienda y la —a mi juicio mal entendida— función social de la propiedad.

Considero que, a lo largo de la evolución jurisprudencial y modificaciones legislativas tendentes a la prohibición del arrendamiento turístico, subyace la idea de que el arrendamiento turístico es malo, porque choca con el derecho a la vivienda, causa molestias vecinales y problemas en los barrios, lo que conduce a buscar la manera de limitarlo o prohibirlo con base en la función social.

Analizamos, a continuación, cómo se ha entendido este conflicto por la jurisprudencia y el legislador, y cómo lo han ido resolviendo a lo largo del tiempo, para tratar de responder si un propietario puede cambiar el uso o destino de vivienda de su piso a arrendamiento turístico.

turísticas. En concreto, en Barcelona se ha anunciado la revisión del Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos ([PEUAT](#)), y la supresión de todos los pisos turísticos para 2029.

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

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

II. EVOLUCIÓN DE LA PROHIBICIÓN DE ESTABLECER UN ARRENDAMIENTO TURÍSTICO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

II.1. Primera etapa. Libertad de destino: lo que no está prohibido está permitido

Acabamos de decir que, 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 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, la regla general en la primera etapa es: La facultad de destinación del propietario en propiedad horizontal no puede limitarse; existe plena 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, existen dos excepciones a esta regla general:

a) Adscripción a un uso concreto

Cuando existe una específica adscripción a un uso concreto y, en consecuencia, está previsto en los estatutos que el cambio de uso de un elemento privativo deba ser aprobado por la comunidad, 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.

Por lo tanto, si los estatutos recogen determinado uso, y están inscritos en el folio registral de la finca, son oponibles a terceros y no pueden ser desconocidos por futuros adquirentes de algún piso en propiedad horizontal¹⁶. Si se quiere realizar un cambio en los estatutos de la comunidad, que afecta al título consti-

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

tutivo, se necesitará unanimidad de todos los comuneros para llevarlo a cabo, salvo determinadas excepciones, y tal cambio, también deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad para su oponibilidad *erga omnes*.

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

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 ejercitar 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» (confirman 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).

b) Prohibición concreta en los Estatutos

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, (y por tanto en el título constitutivo). En este caso, cuando exista 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...».

El fundamento de la prohibición de un uso concreto en un edificio de propiedad horizontal, que cercena el derecho de propiedad privada, solo puede encontrarse en el hecho de que el derecho de propiedad no es absoluto, admite limitaciones: las derivadas de las relaciones de vecindad en las que en este caso concreto se trata¹⁷ (no podrá destinarse un piso a un uso que moleste, perturbe

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

al resto de comuneros si así lo deciden), y en la función social de la propiedad, contenido esencial de este derecho que cede ante un interés general superior. Si existe prohibición es, precisamente, porque se quiere impedir el libre ejercicio de la facultad de destinación y libre aprovechamiento del propietario que como tal tiene, en aras de un bien comunitario superior

Eso 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 (SSTS de 7 febrero 1989, 21 abril 1997, 29 febrero 2000, 23 de febrero de 2006; 20 octubre 2008, 30 diciembre 2010, 3 diciembre de 2014, RDGRN de 23 de marzo de 1998), no basando 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). Por tanto, solo procederá cuando sea expresa, conocida y mayoritariamente aceptada por los comuneros que integran la propiedad horizontal.

En consecuencia, en esta primera etapa, el derecho (facultad de destino, disposición) del propietario solo podrá limitarse de forma excepcional, cuando esté prohibido en los estatutos de forma expresa, o bien se haya adscrito el piso a un uso determinado concreto, publicado, que impida su cambio de uso, y conste tal prohibición o adscripción en el Registro. Es de agradecer que, recientemente en STS 18 febrero 2025, el TS haya vuelto a recordar esta tesis de la necesidad de que conste expresamente una prohibición de uso, para que se pueda restringir la facultad de destino del propietario¹⁸.

18. Muy recientemente la STS 18 febrero 2025 confirma esta tesis restrictiva: un propietario no puede verse limitado para establecer un arrendamiento turístico, salvo que exista una adscripción concreta a un uso (no una mera referencia) o se haya prohibido expresamente dicha actividad: «Pone de manifiesto la Sala que su jurisprudencia ha venido reconociendo la legalidad de la limitación de las facultades dominicales de los propietarios de los distintos pisos y locales de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Añade que tiene también declarado que dentro de las limitaciones a la propiedad se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero que para su efectividad es precisa su constancia de manera expresa.

Partiendo de esta base, en lo que al caso respecta, indica que en los estatutos se describe el destino de los pisos del inmueble señalando que se dedicarán «a viviendas del titular propietario o arrendatario con o sin oficinas o despachos propios de la profesión del habitante». Pero recuerda que su doctrina viene señalando reiteradamente que la mera descripción del inmueble, con la indicación del destino de sus pisos o locales, no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que su eficacia queda condicionada a que exista una prohibición fundada en una estipulación clara y precisa que la establezca.

En este punto, subraya que, dentro de las actividades prohibidas en los estatutos, no se encuentra la de alquiler turístico, cuya explotación, tal y como se viene desarrollando, según se ha declarado en primera y segunda instancia, no conforma una actividad incómoda o molesta.

Afirma que no existe una previsión prohibitiva tal clase, puesto que las prohibiciones que se incluyen en las normas comunitarias se refieren a consultorios y clínicas de enfermedades infecto-contagiosas y a fines ilegales, instalar motores o maquinarias que no sean los usuales para los servicios del hogar, actividades inmorales, incómodas o insalubres, descartadas por las sentencias de ambas instancias, u ocupar, aunque sea temporalmente, los elementos comunes. En consecuencia, estima el recurso de casación y confirma la sentencia dictada por el Juzgado.»

II.2. Segunda etapa. Existencia de prohibiciones estatutarias genéricas: el arrendamiento turístico se equipara a una actividad económica prohibida

Como hemos dicho, no podrá destinarse una vivienda a arrendamiento turístico si existe una concreta prohibición en los estatutos de dicha actividad, o si se ha establecido una adscripción del inmueble a un uso concreto distinto de la actividad turística. En estos casos no puede cambiarse el uso de la vivienda a arrendamiento turístico.

Al ser el arrendamiento turístico una actividad de reciente incorporación, la mayoría de los estatutos de las comunidades horizontales no los recoge ni los prohíbe originariamente de forma expresa. Luego, con la libertad de destino que tiene el propietario se han «instalado» en muchísimas comunidades de propietarios. Por este motivo, no pueden, en principio y siguiendo la línea de libertad anterior, limitarse o prohibirse.

Sin embargo, estos arrendamientos generan problemas, y para tratar de ponerles fin, se han buscado fórmulas para prohibirlos. No podemos olvidar que, en esta segunda etapa, se requería unanimidad para modificar los estatutos incorporando una nueva prohibición de arrendamiento turístico y, obviamente, el propietario arrendador siempre iba a ser un propietario disidente en dicha votación. Por eso, para poder prohibirlos, se busca la solución de equiparlos a otras actividades sobre las que sí que existía una prohibición estatutaria previa, consiguiendo su limitación.

La jurisprudencia ha hecho una interpretación extensiva, admitiendo la posibilidad de que una prohibición estatutaria previa, más genérica, alcance a los arrendamientos de vivienda uso turístico, impidiendo su ejercicio en una comunidad determinada. De este modo, en el caso de que los estatutos de una comunidad prohíban que los pisos se destinen al ejercicio de una actividad económica, el TS ha entendido que esta prohibición general alcanza también al arrendamiento turístico. La reciente jurisprudencia del TS ha resuelto la confusa y contradictoria jurisprudencia menor al respecto, considerando que el arrendamiento turístico es una actividad económica, se equipara a ella y, por tanto, le alcanza la prohibición estatutaria prevista en esos términos generales. Así lo ha establecido de forma clara en las SSTs de 27 y 29 noviembre 2023¹⁹ y ha reiterado en las sentencias de 24, 29 y 30 enero 2024²⁰.

19. En este sentido la STS 29 noviembre 2023 afirma claramente que «la condición de actividad económica de la actividad de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica. El que el desempeño de esa actividad comporte una serie de requisitos y condiciones, incluidos los de funcionamiento, implica la prestación de una serie de servicios y la asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de las viviendas para uso turístico que determinan que la actividad y la prestación del servicio turístico se desarrolle en la propia vivienda.»

20. Esta sentencia (30 enero 2024), como bien resume Hernández Manzanares, se quiere poner de relieve que: «la demandada ejerce una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publi-

Las SSTS 27 y 29 noviembre 2023 han dado un paso más para favorecer la prohibición de viviendas turísticas en propiedad horizontal. Consideran que el arrendamiento turístico es una actividad empresarial, comercial o económica y que, por lo tanto, cuando en los estatutos haya una prohibición de destinar los pisos o elementos privativos a actividades empresariales o comerciales, en general, o incluso cuando enumeren de forma ejemplificativa varias de estas actividades, debe entenderse que dicha prohibición alcanza también a los pisos turísticos. Se considera que en ellos se ejerce una actividad empresarial o económica del tipo que prohíben los estatutos o acuerdos de la comunidad. No se discute la naturaleza exacta del arrendamiento turístico, pero sí se afirma y argumenta que a estos arrendamientos les alcanza la prohibición de destinar los pisos a actividades económicas o empresariales, ya que, por las características de los casos concretos analizados, entienden que pueden calificarse como tales.

En la STS 29 noviembre 2023 se analiza el caso de si puede destinarse un piso a arrendamiento turístico cuando existe una prohibición estatutaria de destinar los pisos a actividades económicas, tales como consulta médica, despachos profesionales... Los recurrentes entendían que los pisos turísticos no entraban en tal enumeración y no podía hacerse una interpretación extensiva de dicha limitación o prohibición (tal y como así ha establecido siempre la doctrina del TS), sin que pueda catalogarse al arrendamiento turístico como una actividad de las prohibidas en los estatutos. El TS, sin embargo, considera que el arrendamiento turístico puede encajar en esas actividades porque: «a la vista de la legislación sectorial turística de la Comunidad Autónoma y las ordenanzas municipales aplicables, destaca, en primer lugar, la condición de actividad económica de la actividad de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica. El que el desempeño de esa actividad comporte una serie de requisitos y condiciones, incluidos los de funcionamiento, implica la prestación de una serie de servicios y la asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de las viviendas para uso

citarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho.» Véase HERNÁNDEZ MANZANARES, A.: «Doctrina jurisprudencial sobre los pisos turísticos», *Diario La Ley*, nº 10605, Sección Tribuna, 11 de noviembre, 2024. «Por otro lado, son sinónimos de hospedería, como acción o efecto de hospedar a alguien, el «alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio», según la misma fuente de la RAE.». Se trata de un caso donde los estatutos prohíben destinar a hospedería. Ar. 9.1 Estatutos: «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley».

turístico que determinan que la actividad y la prestación del servicio turístico se desarrolle en la propia vivienda. Lo señalado permite, como bien dice la Audiencia, concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad incluida en la prohibición estatutaria, pues es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas que a título ejemplificativo se enumeran en la Norma Quinta de los Estatutos, caracterizadas todas ellas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.»

En un sentido muy similar resuelve la STS 27 noviembre 2023 que considera igualmente que puede prohibirse el arrendamiento turístico en uno de los pisos —elemento privativo— de la comunidad por entender que es una actividad empresarial o comercial, regulada por la Ley de turismo, ejercida por una sociedad, que implica una serie de obligaciones comerciales que no tiene un arrendamiento de vivienda. Afirma que «Este elenco de obligaciones (entre ellas, la necesidad de que el inmueble esté amueblado y con determinados enseres, que se facilite información y un número de teléfono para atender a los clientes con disponibilidad 24h, controlar el buen funcionamiento de todo, las entradas y salidas de los huéspedes...etc.), que implica la prestación de una serie de servicios y asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de los pisos como de uso turístico, determinan que la actividad de la empresa explotadora no se desarrolle extramuros de los inmuebles litigiosos, sino también en su interior, por lo que, si bien están destinados a residencia de los usuarios, en ellos también se lleva a efecto una actividad empresarial publicitada en el mercado turístico.» Y concluye afirmando que existe una prohibición estatutaria de ejercer actividades profesionales de cualquier tipo y que «la actividad desplegada por la parte demandada, en los pisos 17 A) y 17 B), tiene naturaleza empresarial y comercial, prestada por una sociedad mercantil, y, por ello, debemos otorgar la razón a la parte demandante, en el sentido de que existe una prohibición estatutaria inscrita, que vedaba el destino de los referidos inmuebles como viviendas de uso turístico, sometidas al régimen jurídico del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico de Asturias.»

La STS 30 enero 2024 continúa esta tesis, y ante un supuesto en el que los estatutos de la comunidad prohíben «Cambiar el uso de la vivienda por otro distinto de su habitual y permanente, transformándola en local comercial o industrial, ni destinarla, ni aun en parte, a colegios, academias, hospederías, depósitos, agencias, talleres ni a fines vedados por la moral por la Ley», entiende que en esa prohibición cabe impedir destinar el piso a arrendamiento turístico. Considera el Tribunal que el arrendamiento turístico es una actividad equivalente o asimilable a la actividad de «hospederías» que expresamente se prohíben. Los argumentos que da para ello son: en primer lugar, una interpretación literal o semántica de actividades de «hospedería», ya que, según la RAE, una hospedería es una «casa destinada al alojamiento de visitantes o viandantes, establecida por personas particulares, institutos o empresas». Concluye el Alto Tribunal que «dentro de su contenido semántico tendría cabida la actividad

de la demandada por la existencia de identidad de razón». Pero, además, hace una interpretación finalística de la norma, y entiende que el arrendamiento turístico tiene la misma finalidad económica que las actividades de turismo, equiparándolo a empresas turísticas tal y como recoge el Decreto 101/2018, de 3 de julio, del País Vasco, con referencia a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de dicha comunidad. Y con estos argumentos, concluye el TS que cabe dentro de esa prohibición estatutaria de hospederías, el arrendamiento turístico, pues «una actividad abierta al público, anunciada en plataformas publicitarias, cuya esencia radica en satisfacer las necesidades de alojamiento transitorio inherentes a la actividad de turismo, que no constituye, desde luego, ese uso permanente y habitual al que se refiere la norma estatutaria, y que guarda identidad de razón con la prohibición establecida de destinar los pisos a hospedería, por lo que concluir que está vedada la posibilidad de utilizarlos con destino turístico no conforma una interpretación arbitraria, ni prohibir dicho uso constituye un abuso de derecho.»

Un paso más; ya no es solo una actividad económica, sino que, dentro de ellas, la sitúa claramente como actividad de hospedería u hospedaje, lejos de ser un inmueble destinado a vivienda.

Las recientes sentencias de 3 octubre 2024 confirman esta tesis, entendiendo y asumiendo el hecho de que la prohibición estatutaria de dedicar un piso a hospedería es aplicable a los pisos turísticos. El arrendamiento turístico es, equivale, a una actividad de hospedería: «En esas sentencias, resumidamente, consideramos que tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica. Y ello permite concluir que el alquiler de viviendas para uso turístico puede considerarse incluido en una prohibición estatutaria que impida el ejercicio de actividades económicas en los pisos o viviendas, en el sentido de tratarse de actividades que implican usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial. Prohibición estatutaria que en tales sentencias consideramos lícita, en los términos que expondremos a continuación» (STS 1232/3 octubre 2024).

Luego, en esta segunda etapa, la prohibición de establecer una actividad económica o empresarial es suficiente para entender prohibido un arrendamiento turístico, pues este equivale a una actividad que genera un lucro. A falta de prohibición expresa (como decíamos antes), se abre la mano, y sirve una prohibición genérica de actividad económica, y dentro de ellas, las que se más concretamente se refieren a hospedería. Interpretación extensiva de una prohibición que debería ser restrictiva.

II.3. Tercera etapa. Acuerdo estatutario *ex novo* de prohibición de actividad turística

Cuestión distinta, aunque relacionada con esta, es la posibilidad de limitar o prohibir *ex novo* y expresamente —ahora sí—, los arrendamientos turísticos en una comunidad horizontal, con independencia de anteriores restricciones generales estatutarias. Los cambios normativos han asumido las tesis jurisprudenciales, y han permitido rebajar la mayoría necesaria para adoptar un nuevo y específico acuerdo limitativo de arrendamiento turístico en propiedad horizontal. Lo desarrollamos a continuación.

III. PROHIBICIÓN ESPECÍFICA Y *EX NOVO* DE ARRENDAMIENTO TURÍSTICO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

III.1. Marco normativo

Como hemos dicho, era difícil que unos estatutos de propiedad horizontal contuvieran la prohibición expresa de destinar los pisos a arrendamiento turístico, por su novedad, y era difícil que se aprobara el acuerdo limitativo por la unanimidad exigida entonces.

La LPH modificada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo²¹, introdujo la posibilidad de que la Junta de propietarios adoptara un nuevo acuerdo para limitar los arrendamientos turísticos, siendo necesario para ello una mayoría de 3/5 partes de los propietarios y cuotas. En concreto, el nuevo art. 17. 12 LPH estableció que «El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la [letra e\) del artículo 5](#) de la [Ley 29/1994](#), de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.»

La nueva mayoría establecida (3/5) para tomar este acuerdo supone una novedad importante respecto a la legislación anterior. Al requerirse, antes, la unanimidad de todos para limitar o impedir el uso como vivienda turística, era prácticamente imposible que ese acuerdo progresara, ya que el propietario que quería destinar su vivienda a un uso turístico se negaría y, por tanto, ejercería un derecho de veto a dicho acuerdo, abocado al fracaso. La mayoría de 3/5 supu-

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

so un alivio para el resto de copropietarios que vieron cómo, por fin, se podían limitar esos arrendamientos en sus comunidades.

Este nuevo art. 17.12 LPH copia la regulación catalana que ya establecía una mayoría especial en el art. 553-26.2 CCCat, si bien mayor que la adoptada en la LPH, pues era necesario aprobarlo por una mayoría de 3/4.

A partir de ese momento, se rebajan las mayorías anteriores con el fin de poder limitar este tipo de arrendamientos. Por tanto, sí caben estos arrendamientos, y sí cabe su limitación con mayoría de 3/5 de los propietarios. Esa limitación, en cualquier caso, y como siempre, deberá recogerse en los Estatutos y reflejarse en el Registro de la Propiedad para su eficacia *erga omnes*.

III.2. Validez del acuerdo de prohibición de los arrendamientos turísticos: análisis jurisprudencial de sus requisitos y fundamento

La primera cuestión que debemos abordar es si cabe, y es válido, el acuerdo por el que se prohíba, y no solo se limite, la actividad turística conforme a la ley vigente y una mayoría de 3/5 partes (art. 17.12 LPH, de 2019).

Esta cuestión ha suscitado cierta controversia doctrinal y, posteriormente, jurisprudencial. Las posturas enfrentadas han sido las siguientes:

- a) Por una parte, quienes consideran que el anterior art. 17.12 LPH no permite prohibir dicha actividad turística, sino solo «limitarla»; es decir, se pueden establecer condiciones, o limitaciones a estas actividades, pero no cabe prohibirlas mediante un acuerdo aprobado por 3/5 partes²². Las razones para entenderlo así son: en primer lugar, una interpretación literal de la norma. El art. 17.2 LPH señala que se podrán «limitar», y no «prohibir». Entienden que dentro de la palabra limitar no cabe una prohibición, que, al ser restrictiva de derechos (en concreto de la facultad de destino y libre aprovechamiento del propietario), hay que interpretarlo de forma estricta y según el sentido literal de sus palabras (art. 3.1CC). La palabra limitar no significa prohibir, que sería la imposibilidad total del ejercicio de la actividad. Además, consideran estos autores y la jurisprudencia, que el perjuicio para el propietario y sus facultades dominicales son grandes, y suponen asimismo una modificación de lo previsto

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

en los estatutos, por lo que solo podría adoptarse por unanimidad de todos los propietarios. MAGRO SERVET afirma a este respecto, lo siguiente: «el legislador había querido derivar la prohibición de alquiler vacacional en las juntas de las comunidades de propietarios a la unanimidad por tratarse de una importante restricción del derecho de posesión de los propietarios en una comunidad de propietarios y dejar el quórum de 3/5 para establecer normas de régimen interno sobre alquiler vacacional. Ello se debía a que una medida de prohibición de un sistema arrendaticio en una comunidad de propietarios supone una restricción del derecho de posesión por parte de los comuneros de destinar a un tipo de alquiler concreto, como es el vacacional, el inmueble que han adquirido y que no están usando habitualmente»²³. En definitiva, este sector considera que no cabe prohibir estas actividades por acuerdo adoptado por mayoría de 3/5 partes.

- b) Por otra parte, otras sentencias y autores han entendido que donde la ley dice «limitar» cabe también entender que se refiere a «prohibir»²⁴. De este modo, podría adoptarse el acuerdo prohibitivo de la Junta de propietarios por una mayoría de 3/5 partes, en contra de la voluntad del propietario arrendador de vivienda turística y contradiciendo, en principio y como excepción, la unanimidad exigida para la modificación de los estatutos. No podemos olvidar que en ellos figura el uso o destino de los elementos privativos.

Creemos, como afirman ARIÑO Y FAUS²⁵, que esta mayoría cualificada que rebaja la regla general de unanimidad para modificar un estatuto solo aplica al caso concreto de limitar o condicionar la actividad turística en un piso en propiedad horizontal, pero que, dentro de esa limitación, entendemos, —entendíamos y luego nos confirmó la jurisprudencia y la ley—, por supuesto, cabe la prohibición total de dicha actividad. Así lo ha puesto de relieve la RDGSJFP de 16 junio 2020: «En cuanto al alcance de la modificación que se pueda hacer en los estatutos amparándose en la mayoría especial establecida por el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, (...) el propio texto de la norma, literalmente entendido, cuando alude a que «se limite», es decir, «poner límites a algo», en modo alguno impide la prohibición de una actividad. Es más, cuando expresa «limite o condicione», la disyuntiva indica claramente que se refiere a supuestos distintos y alternativos, admitiéndolos de mayor a menor en cuanto a las facultades limitativas que se reconocen

23. MAGRO SERVET, V.: «Las comunidades de propietarios pueden prohibir el alquiler vacacional por quorum de 3/5 partes del 17.2 LPH (SSTS 1232 y 1233/24, de 3 octubre)», *op. cit.*

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

25. ARIÑO, B Y FAUS, M.: «Acuerdos relativos a la prohibición de pisos turísticos», 2021, disponible en <https://practicos-vlex.es/vid/acuerdos-relativos-prohibicion-pisos-757776385>

a la comunidad de propietarios.» Esta tesis, favorable a la prohibición por mayoría de 3/5 del alquiler turístico, ha sido corroborada por otras muchas resoluciones de la DGSJFP²⁶.

Eso sí, la admisión de esa prohibición debe hacerse de forma restrictiva. Por tanto:

- a. Seguirá siendo necesaria la unanimidad para incorporar cualquier otra prohibición en el estatuto diferente de aquella; por ejemplo, instalar un comercio determinado, un bar o restaurante, o incluso cualquier otro negocio de carácter hostelero turístico, establecer alquileres vacacionales (RDGSJFP 5 abril 2020²⁷), o arrendamientos de temporada o de corta duración (RDGSJFP 29 enero 2025²⁸). Tampoco se podrá utilizar la mayoría reducida de 3/5 para prohibir el arrendamiento turístico en los locales comerciales de una comunidad horizontal. Esto es así porque la interpre-

26. En este sentido, corroboran esta doctrina la RDGSJFP de 22 enero 2021 que recoge lo establecido en la RDGSJFP de 16 junio 2020 y otras posteriores como la de 5 noviembre 2020, 8 y 22 y 15 enero 2021. Esta resolución afirma lo siguiente: «No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado [artículo 17](#) de la [Ley sobre propiedad horizontal](#), introducido en dicha Ley por el [Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo](#), de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al 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 para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas... Esta Dirección General ha puesto de relieve recientemente que, al permitir esta norma limitar o condicionar la actividad de alquiler de índole turística de las viviendas también admite que se establezca una prohibición absoluta de dicha actividad (Cfr. las Resoluciones de 16 de junio y 5 de noviembre de 2020 y 15 de enero de 2021)». Con posterioridad lo ha confirmado en RRDGSJFP de 8 junio 2021, 21 de diciembre de 2022 y 7 de febrero de 2023.

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

28. La RDGSJFP de 29 enero de 2025, ante el acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios que prohibía «destinar las mismas a alquiler turístico de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad», resuelve que aunque la normativa vigente «reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite, condicione o prohíba el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es, por ejemplo, el mero alquiler vacacional (vid. las Resoluciones de esta Dirección General de 5 y 16 de junio y 16 de octubre de 2020, 15 de enero, 8 de junio y 1 de diciembre de 2021 y 7 de febrero de 2023), o, como ocurre en el presente caso, «cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad»

tación restrictiva del nuevo 17.12 LPH indica que solo podrá prohibirse por esa mayoría los usos a los que se refiere el art. 5.e) LAU. Y, en este artículo, solo se hace referencia a «La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada». Es decir, solo se mencionan «las viviendas», y solo a ellas alcanza la prohibición de uso turístico; no entrando en este concepto los locales comerciales. El artículo 17.12 LPH por remisión al artículo 5 e) LAU se ha de limitar a las viviendas de uso turístico, descritas en dicho artículo 5 e). Y es que queda claro que no es lo mismo «una vivienda destinada a un uso turístico que un local de negocio donde se ejerce la actividad de hotel o apartahotel». ²⁹

- b. Tampoco se podría permitir —en ese momento— aprobar un alquiler turístico con esa mayoría. Es decir, de igual forma y viceversa, también se requerirá la unanimidad para el supuesto totalmente contrario: permitir expresamente el arrendamiento turístico o de temporada en una comunidad, pues supone una modificación de los estatutos³⁰. A partir de la LO 1/2025, cambia en parte este criterio, pues ahora será necesario aprobar expresamente los arrendamientos turísticos, y esto se hará por la mayoría cualificada de 3/5.

29. Véase AÑON LARREY, A.: «Alcance de la prohibición del alquiler turístico por parte de las comunidades de propietarios en locales comerciales en virtud del artículo 17.12 LPH (1)», *Actualidad Civil*, núm. 3, marzo 2025, pp. 1-23, y también FUENTES-LOJO RIUS, A.: «Aspectos civiles», en *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial*, Bosch, 2019.

30. En este sentido la RDGRN 19 diciembre 2019: «Este artículo 17.12 es aquel que ha servido de base en la escritura y en el que se ampara el recurrente para entender que basta la citada mayoría de tres quintos y no la unanimidad. Sin embargo, el precepto, tal como se acaba de exponer, se refiere al 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» y en este caso el acuerdo tiene precisamente la finalidad contraria, modificar los estatutos de la comunidad para ampliar o aclarar los usos a que pueden destinarse los departamentos, incluyendo entre ellos el arrendamiento de temporada, explotación turística o vacacional, y disponiendo en un nuevo artículo estatutario que quedan autorizados por la comunidad los alquileres turísticos o vacacionales. La modificación estatutaria es un acto de la junta como órgano colectivo de la comunidad, pero este apartado 12 del artículo 17 no puede servir de fundamento para reducir la mayoría necesaria en este caso al voto favorable de tres quintas partes de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, sino que habrá que acudir a la regla general del apartado 6 del mismo [artículo 17](#) de la Ley de propiedad horizontal, que exige la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, para los acuerdos no regulados expresamente en dicho artículo que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, que es el supuesto ahora analizado. Es más, según reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de julio de 2005, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009 y 25 de abril y 1 de julio de 2013), si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, sería necesario que dicha modificación de los estatutos cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. [artículos 5](#) de la [Ley sobre propiedad horizontal](#) y [13](#), [17](#), [32](#) y [38](#) de la [Ley Hipotecaria](#))).»

En cualquier caso, antes de la LO 1/2025, se hacía una interpretación restrictiva de la excepción del 17.12 LPH, como no podía ser de otra forma, pues se están limitando derechos.

El Tribunal Supremo en las dos sentencias del 3 octubre 2024 pone fin a esta discusión doctrinal y vaivén jurisprudencial. Las referidas sentencias [1232/2024](#) y [1233/2024](#), de 3 de octubre, van a consolidar la doctrina jurisprudencial defendiendo la segunda tesis apuntada: Cabe adoptar un acuerdo de prohibición de actividad turística por un acuerdo de 3/5 partes, aunque suponga la modificación de estatutos o título constitutivo³¹.

Las razones que expone el Tribunal, después de afirmar que hasta la fecha no se había manifestado al respecto, son las siguientes:

1. Esta interpretación es conforme y coherente con jurisprudencia anterior. La jurisprudencia anterior ha tratado de discernir si los acuerdos comunitarios de prohibición de la explotación de pisos o apartamentos turísticos en la comunidad, anteriores a la introducción del art. 17.12 LPH, eran acordes a Derecho, buscando fórmulas para poder prohibirlos. Concluye el Tribunal que son válidos y lícitos ya que «el alquiler de viviendas para uso turístico puede considerarse incluido en una prohibición estatutaria que impida el ejercicio de actividades económicas en los pisos o viviendas, en el sentido de tratarse de actividades que implican usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.». Tal y como hemos comentado anteriormente.
2. El acuerdo prohibitivo es conforme a la CE y a las limitaciones del derecho de propiedad por su función social, que no es un derecho omnímodo ni absoluto. A continuación, en los fundamentos Cuarto (STS 1232) y Tercero (STS 1233) aborda la cuestión de la «La legitimidad de las prohibiciones de uso de los elementos privativos en el régimen de la propiedad horizontal y su conformidad con la Constitución». El Alto Tribunal, tras un análisis de su doctrina anterior, señalando que las limitaciones o cambios de uso que se impongan a un propietario deben interpretarse de forma restrictiva, y siempre que consten de forma expresa y hayan sido válidamente adoptadas, en aras de conciliar un interés general de la comunidad con el particular del propietario (SSTS 6 febrero 1989; 7 febrero 1989; 24 julio 1992; 21 abril 1997; 29 febrero 2000; 20 octubre 2008 y 30 diciembre 2010; 5 octubre 2023; 3 diciembre 2014, 27 noviembre 2023), concluye que dichas prohibiciones de uso para un propietario en una comunidad horizontal son válidas y debe soportarlas. Además, no alteran el contenido esencial de su derecho de propiedad que, al no ser omnímodo ni absoluto, puede verse limitado por la función social de la propiedad y la confluencia con los derechos de propiedad y posesión pacífica del resto de

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

los copropietarios; hay que «conciliar los intereses estrictamente privativos con los generales concurrentes inherentes a su naturaleza jurídica». Siempre que se trate de un acuerdo adoptado conforme a derecho y a los límites del 1255 CC, pues el derecho de propiedad de los comuneros no abarca facultades inquebrantables de gozar y disponer, sino que caben restricciones legítimas al *agere licere* que les corresponde.

3. Argumento gramatical. Respecto a la interpretación literal o gramatical, entiende que, cuando el art. 17.2 LPH dice «el acuerdo por el que se limite o condicione», debe entenderse incluido dentro de la «limitación» también la prohibición. Ello porque limitar tiene dos acepciones: establecer condiciones y fijar límites, cuyo exponente máximo es la prohibición; luego queda incluida dentro de la palabra limitar. Por otra parte, continúa, no tendría sentido que, si solo significa establecer condiciones, el legislador hubiera dicho a continuación exactamente lo mismo, «límite o condicione»³².
4. Argumento teleológico: Con el derecho a la vivienda hemos topado. A continuación, el Tribunal Supremo interpreta la dicción del art. 17.12 LPH, en un sentido teleológico, el de mayor peso en su tesis: el por qué y para qué de la norma³³. En efecto, considera el tribunal que las normas deben interpretarse según «la realidad social del tiempo en que deben ser interpretadas» atendiendo «al espíritu y finalidad de aquellas» (art. 3.1 CC). De este modo, entiende que, teniendo en cuenta el contexto en el que se publica ese artículo, atendiendo a la propia exposición de motivos del RD Ley 7/2019, queda patente que nos encontramos ante una realidad de dificultad en el acceso y escasez de vivienda. Los arrendamientos turísticos (por su alta rentabilidad y «escape» de las rígidas normas de la LAU) pueden ser una de las posibles causas de esa escasez, pues detraen inmuebles del mercado residencial. En consecuencia, la voluntad del legislador, al establecer esta nueva mayoría para limitar esos arrendamientos, era facilitar su supresión, para contribuir, de alguna forma al aumento de oferta de vivienda.

32. Dicen estas sentencias: «La expresión legal «límite o condicione» establece dos supuestos distintos y alternativos, uno de menor intensidad (el condicionamiento) y otro de mayor alcance (la limitación), y dentro de esta última nada impide que la limitación pueda llegar a la prohibición de la actividad. Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, «limitar» no solo significa «poner límites a algo», sino también, «fijar la extensión que pueden tener la autoridad o los derechos y facultades de alguien». Es decir, la posibilidad de limitación conferida legalmente a las comunidades de propietarios de limitar la actividad de pisos turísticos en el inmueble puede suponer también su completa prohibición, que sería el máximo del límite. Interpretación gramatical que queda reforzada por el significado de «límite» en el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico: «Delimitación de un territorio, de un derecho o del ámbito de las competencias administrativas o jurisdiccionales». Lo que ha hecho el legislador es permitir que las comunidades puedan delimitar el ejercicio de la actividad de pisos turísticos, lo que, en su caso, incluye la posibilidad de su prohibición.»

33. Hay que recordar que «el espíritu y finalidad de la norma no son: un mero elemento de interpretación, sino la clave fundamental para orientar aquélla» (STS 2 julio 1991).

En concreto, el Tribunal Supremo afirma en estas sentencias: «Conforme a estas intenciones expresas del legislador, el espíritu y finalidad de la norma no es contrario, sino que propicia precisamente la interpretación de que la limitación de la actividad del alquiler turístico comprenda su prohibición. La voluntad del legislador es proclive a favor del arrendamiento residencial frente al alquiler turístico, que se pretende restringir con la finalidad de incrementar el parque de viviendas para la venta y arrendamiento, con la natural repercusión sobre los precios y correlativa reducción del esfuerzo de las economías familiares. Condicionar o restringir el ejercicio de aquella actividad no soluciona, al menos, en la misma medida, la problemática de las dificultades de acceso a la vivienda, que se pretenden corregir por medio de tal disposición normativa».

5. Las relaciones de vecindad en propiedad horizontal imponen limitaciones dominicales. Por otra parte, el Tribunal acude al argumento de la existencia de limitaciones propias del dominio, derivadas de su función social, cuando se realizan actividades que pueden suponer o provocar molestias o perturbaciones en los vecinos. Se trata de la actualización de las relaciones de vecindad como limitaciones dominicales. En este sentido, manifiesta que la actividad turística produce molestias al resto de copropietarios, y que, en consonancia con la teoría de la inmisión (añado yo), los vecinos que las sufren pueden intentar limitar el ejercicio abusivo del otro propietario, como consecuencia de la función social de la propiedad³⁴. Y pueden hacerlo, por supuesto, a través de la acción de cesación del art. 7.2 LPH (que implica que ya se haya realizado el daño o molestia), pero también, y nada obsta a ello, a través de acuerdos «preventivos» que prohíban dichas actividades. «Las restricciones legales o estatutarias al derecho de goce de los pisos en comunidades de vecinos no son, por sí mismas, contrarias al art. 33 CE, siempre que obedezcan a la función social de la propiedad privada (SSTC 301/1993, de 21 de octubre, y 28/1999, de 8 de marzo)», concluye esta sentencia.

El TS en estas sentencias afirma que el alquiler turístico «puede» ser molesto (STS 1232) y en la posterior (STS 1233) afirma que esa actividad «genera molestias». Nos preguntamos, entonces, si la validez de la prohibición preventiva para evitar el alquiler turístico implica una presunción de que esta actividad turística sea siempre una actividad molesta³⁵. AÑON LARREY plantea la cuestión de porqué esta actividad sí es molesta y no

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

35. Parte de la doctrina considera que no puede presumirse que sea una actividad molesta, porque está perfectamente controlada, regulada y lícita (MAGRO SERVET, V.: «Consideraciones jurídicas sobre la pretensión de prohibición del alquiler vacacional en una comunidad de propietarios», *Diario La Ley*, núm. 10175, 2024).

lo es un arrendamiento de temporada o el arrendamiento de habitaciones o el *coliving*, y afirma que «existe una especie de «presunción de actividad molesta» antes incluso de su correcto ejercicio para el alquiler turístico», cuando a lo mejor, y precisamente por su regulación super específica, causa menos trastornos que otras.³⁶

Es cierto que la jurisprudencia se ha encargado en otras ocasiones de afirmar que el alquiler turístico no es molesto *per se*³⁷, no puede calificarse como actividad molesta siempre, pero, en estas dos últimas sentencias, y con la «obsesión» de que estos arrendamientos perjudican el derecho a la vivienda, tiende a considerarse de esta forma, facilitando su prohibición *a priori*. Tendría mucho más sentido prohibirla cuando realmente fuera molesta, como consecuencia de las relaciones de vecindad en las que enmarcamos este problema.

6. Razones de practicidad o utilidad. Por último, se señala en estas sentencias que seguir exigiendo unanimidad para adoptar el acuerdo prohibitivo sería tanto como hacerlo inútil, ya que el propietario arrendador turístico siempre se opondría. En consecuencia, necesariamente hay que interpretar que esa limitación ampara la prohibición. Reafirma la posibilidad de que tales acuerdos prohibitivos se adopten por la doble mayoría de 3/5 partes de los propietarios que, a su vez, representan las 3/5 partes de las cuotas³⁸.

Pero, sin embargo, hay otros autores que sí la califican como potencialmente molesta o antisocial: CABEZUELO ARENAS, A.L.: «Edificios sometidos a propiedad horizontal y arriendo turístico de pisos: tres vías de prevención y/o defensa de la Comunidad frente a una actividad potencialmente molesta», *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 9, 2018, pp. 19-51; CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.: «Prohibición estatutaria de pisos turísticos en comunidades de vecinos: ¿por ser una actividad económica o potencialmente molesta y abusiva? (Comentario a las SSTs de 27 y 29 de noviembre de 2023)», *Actualidad Civil*, núm. 2, 2024.

36. Véase AÑON LARREY, A.: «Alcance de la prohibición del alquiler turístico por parte de las comunidades de propietarios en locales comerciales en virtud del artículo 17.12 LPH (1)», *op. cit.*, p.5.

37. De hecho, el TS no establece dicha presunción, y la jurisprudencia así lo ha entendido. Por ejemplo, la STSJ Cataluña de 19 mayo 2016 afirma que la actividad del alquiler turístico no es una actividad molesta: «La actividad no se halla excluida por las normas urbanísticas del sector ni tampoco va en contra de las disposiciones generales sobre actividades que molestan, insalubres, nocivas, peligrosas ya que no está contemplada en ninguno de los anexos de la ley catalana 20/2009 de 4 de diciembre, de prevención y control ambiental de las actividades ya que el Anexo III, punto 12.57, se refiere a establecimientos de apartamentos turísticos, no a las viviendas de uso turístico. Tampoco la actividad *per se* y en abstracto supone un daño o peligro para el edificio en la medida en que el uso intensivo de los elementos comunitarios por el trasiego de los ocupantes». En parecido sentido, se manifiestan las SSAP La Rioja, de 13 mayo 2022, Las Palmas de 23 de junio 2022, Asturias de 27 octubre 2022.

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

III.3. Modificación LPH por LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia

El último paso hacia la admisión, ahora indubitada, de la posibilidad de prohibir un arrendamiento turístico en PH, lo ha dado la última reforma de la LPH, operada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que entró en vigor, el 3 abril 2025.

Tres son las novedades o aclaraciones que introduce esta ley con respecto a la instalación de un arrendamiento turístico en propiedad horizontal:

- a) Esta ley añade un nuevo párrafo 3º al art. 7 LPH, estableciendo la obligación para el propietario de pedir autorización expresa a la Junta de propietarios para establecer un arrendamiento turístico, que deberá aprobarse por doble mayoría de cuotas y propietarios de 3/5, pues se remite al art. 17.12 LPH.
- b) Modifica el art. 17.12 LPH, de forma que, ahora, contempla expresamente que pueda prohibirse esta actividad por acuerdo de la Junta por la doble mayoría de 3/5 partes de propietarios y cuotas. El nuevo apartado 12 del art. 17 LPH, recoge ahora de forma expresa la prohibición: «El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la [letra e\) del artículo 5](#) de la [Ley 29/1994](#), de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos...», que no tendrá efectos retroactivos.
- c) Se añade una nueva disposición adicional segunda, en la que se limitan los efectos retroactivos de la prohibición de instalar un arrendamiento turístico, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional segunda. Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la [letra e\) del artículo 5](#) de la [Ley 29/1994](#), de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.»

Es decir, el legislador, ahora sí de forma clara y contundente, permite el acuerdo de prohibición de establecer un arrendamiento turístico *ex novo*, siempre que se apruebe por doble mayoría de 3/5 partes; esta prohibición no puede tener efectos retroactivos. Pero, además, añade como gran novedad, la necesidad de que, si se quiere aprobar un nuevo arrendamiento turístico, siempre y claro que no esté prohibido, será necesaria una autorización de la Junta de propietarios.

IV. ANÁLISIS CRÍTICO DE LA ADMISIÓN DE LAS PROHIBICIONES DE ESTABLECER ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Analizamos, a continuación, tanto la doctrina de las sentencias cuyos fundamentos se acaban de exponer como su confirmación por la reciente modificación legal.

IV.1. La exigencia de doble mayoría

En primer lugar, el Tribunal Supremo admite que los acuerdos para la prohibición de arrendamientos turísticos deben adoptarse por la mayoría de 3/5 partes de propietarios que, a su vez, representen 3/5 partes de las cuotas. Es lo que se ha denominado la «mayoría doble». Esta doble mayoría ha suscitado cierto revuelo entre la doctrina y los operadores jurídicos, pero, entendemos, sin fundamento. Ello es así, porque siempre se han exigido las dobles mayorías para adoptar los acuerdos en la Junta de propietarios, con independencia del porcentaje necesario. Es decir, siempre ha sido preciso que los acuerdos se adopten por mayoría de copropietarios que representen la mayoría de las cuotas. Así se desprende reiteradamente del art. 17 LPH que, en las distintas mayorías requeridas según el tipo de acuerdo, siempre exige mayoría de propietarios y cuotas³⁹, y también lo ha dicho la jurisprudencia en repetidas ocasiones.

Cuestión distinta es la observación que hace MAGRO SERVET⁴⁰, que comparámos, respecto a que este acuerdo prohibitivo puede llegar a adoptarse por mayoría simple de los presentes, cuando hubiera ausentes en la votación, por lid del art. 17.8 LPH⁴¹. El voto de los ausentes en la Junta que no se opongan al cabo de los 30 días, tal y como establece este artículo, se sumará a los votos favorables, facilitando la toma de este acuerdo, por mayoría simple. Hay que señalar que las abstenciones juegan en contra y no participan de lo dispuesto en el art. 17.8 LPH, pues acudieron a la Junta y no pueden sumarse⁴².

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

40. MAGRO SERVET, V.: «Las comunidades de propietarios pueden prohibir el alquiler vacacional por quorum de 3/5 partes del 17.2 LPH (SSTS 1232 y 1233/24, de 3 octubre)», *op. cit.*, p. 1.

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

42. En el mismo sentido PUCHE RAMOS, A.: «La prohibición de las viviendas turísticas en las Comunidades de Propietarios. Comentarios a las [STS de 3 de octubre de 2024](https://blog.sepin.es/prohibicion-viviendas-turisticas-comunidades-propietarios)», 2024, disponible en <https://blog.sepin.es/prohibicion-viviendas-turisticas-comunidades-propietarios>, 9 octubre 2024.

Luego, la mayoría de 3/5 puede alcanzarse fácilmente con mayoría simple de presentes siempre que no se impugne el acuerdo por los ausentes⁴³. Creo que poder adoptar un acuerdo restrictivo de derechos con tan escueta mayoría contradice la interpretación restrictiva que debe darse al precepto legal, y facilita enormemente la limitación del contenido del derecho de propiedad, más allá de lo admisible por su función social.

IV.2. Efectos retroactivos del acuerdo prohibitivo

Una vez aprobado por mayoría de 3/5 el acuerdo prohibitivo, ¿puede tener efectos retroactivos y afectar a un arrendamiento turístico que ya se instaló en la comunidad? La ley en el art. 17.12 LPH dice claramente que no: «dichos acuerdos no tendrán efectos retroactivos». La nueva disposición adicional segunda confirma esto mismo. No podrá afectar a los propietarios que ya estén ejerciendo en sus viviendas la actividad turística. A pesar de la claridad de la ley, surgen diversas situaciones que pueden generar dudas sobre si se pueden o no ver afectadas por la nueva prohibición. Distinguimos las siguientes:

- a) Ya se está ejerciendo la actividad cuando llega el acuerdo. En principio, si ya se instaló una vivienda turística en un edificio porque no existía prohibición estatutaria alguna, y se cumplieron para ello todos los requisitos administrativos y sectoriales —turísticos— que exige cada comunidad autónoma, el nuevo acuerdo *ex novo* de prohibición no debería afectarles, y podrá seguirse con la actividad. Parece, *a priori*, lógico, porque se están restringiendo facultades de uso del propietario, y porque no puede darse mayor validez e importancia a un acuerdo fruto de la autonomía de la voluntad de las partes que a una autorización administrativa con su correspondiente licencia ya otorgada —¿o sí?—. Cuando se limitan derechos, en principio, no cabe la retroactividad y así lo dice la ley claramente.
- b) Todavía no se ejercita la actividad turística, pero se ha iniciado el procedimiento de consolidación de la actividad turística, ¿puede el acuerdo posterior de la Junta, prohibiendo tal actividad, afectar a esa concesión e impedir la actividad turística en esa comunidad horizontal?
Es decir, si el propietario adquirió el inmueble sin prohibición estatutaria alguna, inició el proceso de consolidación de su derecho de alquiler turístico, presentando la declaración responsable que lo inicia, o habien-

43. En contra, 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 TS Y DGRN 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 comunidad.

do obtenido la licencia y luego llega el acuerdo prohibitivo en el que él se opone (disidente), la mayoría de la doctrina entiende que no puede aplicarse este acuerdo de forma retroactiva y no le afecta⁴⁴. Consideramos al igual que estos autores que esto debe ser así. La irretroactividad, principio general de nuestro ordenamiento, debe aplicarse claramente, máxime cuando se transmitió ese inmueble como libre, sin prohibición alguna publicada. Si ese uso turístico hubiese llegado al Registro, a través de nota marginal (art. 65 Ley Suelo + 9 LH), la cuestión parece todavía mas evidente, y la irretroactividad se refuerza.

- c) A los terceros y futuros adquirentes, posteriores al acuerdo prohibitivo publicado, aunque inicialmente la vivienda fuera turística, desde luego la prohibición les afecta. De hecho, incluso, al contrario, se explica esa eficacia frente terceros, cuando la prohibición está inscrita, prevaleciendo sobre autorizaciones administrativas que la permitían. Es el supuesto que resolvió la STSJ Cataluña, en la sentencia 24 enero 2019. En este caso se trataba del siguiente supuesto: Se adquiere una vivienda en propiedad horizontal con autorización administrativa para ejercer la actividad turística concedida al anterior propietario de aquella, sin embargo, en el momento de la adquisición, ya consta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad la prohibición que estableció la comunidad de propietarios en cuestión para el destino al uso turístico de los elementos que la componen. El nuevo propietario del piso se ve afectado por esa prohibición, ya inscrita y por tanto oponible y conocida por él cuando adquirió la propiedad del inmueble, sin que pueda prevalecer sobre aquella la autorización administrativa concedida al anterior propietario, pues esta no es una suerte de derecho real que siga al inmueble⁴⁵; se ve obligado, entonces, a cesar esa actividad si así es requerido por la comunidad⁴⁶.

44. Véase FUENTES LOJO, A.: «Aspectos civiles», en *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial*, op. cit.; ORTIZ AGUIRRE, J.: «Encuesta Jurídica», mayo 2024, en *Debate jurídico sobre la limitación de viviendas turísticas en las comunidades de propietarios*, Sepín, 2024; CARRASCO PERERA, A.: «Acuerdos comunitarios contra los alquileres turísticos», *Actualidad Jurídica, Aranzadi*, núm. 948, 2019, p. 6; ECHEVARRIA SUMMERS: en FUENTES LOJO, A. (coord.) «La oponibilidad de los acuerdos comunitarios limitativos de viviendas de uso turístico», *Actualidad Civil*, Debate jurídico, julio, núm. 7-8, 2020; CORVO LÓPEZ, F.: «A propósito de lo que el Tribunal Supremo ha dicho y lo que no en materia de Propiedad Horizontal en 2022 y 2023», *Actualidad Civil*, núm. 12, 2023; ESPINET ASENSIO: en FUENTES LOJO, A. (coord.). «La oponibilidad de los acuerdos comunitarios limitativos de viviendas de uso turístico», *Actualidad Civil*, Debate jurídico, julio, núm. 7-8, 2020; AÑON LARREY, A.: «Alcance de la prohibición del alquiler...» op. cit., pp. 15-16.

45. LA RDGRN de 27 junio 2018, afirma que «la autorización administrativa para el inicio o aún la continuación de la actividad no constituye una suerte de derecho real que sigue a la vivienda en su transmisión. Antes bien, es la limitación específica de unos determinados usos debidamente inscrita en el Registro la que tiene alcance real, inherente a la propiedad que se adquiere y excluyente de otros usos posibles»

46. La STSJ Cataluña 24 enero 2019, confirma la sentencia de la audiencia provincial y afirma que: «ja que la demanda s'ha estimat perquè la sala d'apel·lació entén que la prohibició continguda

La obtención de la licencia administrativa no puede tener eficacia real, que siga al piso y prevalezca sobre el acuerdo posterior publicado que afecta a terceros adquirentes que lo conocieron.

En el mismo sentido, se manifiesta la resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, de 6 febrero 2017, que diferencia entre la expectativa y el derecho adquirido: «Así, si un propietario ha adquirido su elemento privativo en un momento en que en el Registro no aparecían las normas de comunidad que le limitaban un uso determinado del mismo, no puede ser privado de este uso contra su voluntad, pero tampoco puede impedir, con su voto contrario, que la norma de comunidad aprobada por la mayoría del 80 % o más acceda al Registro de la Propiedad de manera que, una vez inscrita, los futuros adquirentes no podrán alegar desconocimiento y se verán privados del uso que las normas limitan o prohíben. Dicho de otra manera, los propietarios disidentes podrán seguir usando el elemento privativo de manera ajustada a la que establecían los estatutos cuando lo adquirieron mientras sean propietarios. Incluso podrán modificar el elemento privativo para destinarlo al uso que los estatutos ahora prohíben, pero cuando adquirieron el inmueble no. Ahora bien, cuando transmitan el inmueble, los adquirentes, que tendrán conocimiento de la limitación, ya no podrán iniciar el uso prohibido o, si es el caso, tendrán que cesar en este uso...».

Sin embargo, si cuando los terceros adquieren la finca, el acuerdo prohibitivo estatutario no consta en el Registro, ese acuerdo tampoco les será oponible, ni les afectará. No participaron en dicho acuerdo y no lo conocieron porque no constaba en el Registro. Entendemos que, en este caso, cuando ellos inscribieron su derecho de propiedad antes que el acuerdo, podrán seguir ejerciendo la actividad turística, porque desconocían dicha prohibición no inscrita. En este sentido se manifiesta la reciente RDSJFP 28 enero 2025, que afirma «si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. [artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal](#) y 13, 17, 32 y 38 de la [Ley Hipotecaria](#))»⁴⁷. Todo ello en virtud del principio de legitimación registral, y

en els Estatuts afectava el propietari que va adquirir la finca amb la prohibició inscrita en el Registre de la Propietat, tenint en compte, a més, la mala fe amb què hauria estat obtinguda l'autorització administrativa pel propietari anterior de l'habitatge.» La sentencia reproduce incluso las alegaciones del actor en el sentido de considerar que la autorización administrativa ni siquiera era tal, y que el anterior propietario actuó de mala fe, solicitando dicha autorización para actividad turística, ante la previsión de que la comunidad de propietarios la iba a prohibir, lo que abunda en la inoponibilidad de dicha autorización, que no tiene eficacia real alguna, y concluye que el nuevo propietario adquirió cuando dicha prohibición estaba inscrita y por lo tanto le afecta.

47. Esta tesis se ha mantenido con regularidad por la DGSJFP en muchas otras resoluciones anteriores como de 23 julio 2005, 9 febrero 2008, 22 septiembre 2009, 25 abril y 1 julio 2013, 11

sobre todo del principio de inoponibilidad de lo no inscrito (art. 32LH), y la prioridad registral (art. 17 LH) que pretende la seguridad en el tráfico y evitar la existencia de cargas ocultas y su clandestinidad.

En resumen, la prohibición de destinar un determinado piso en propiedad horizontal al arrendamiento turístico recogido en el apartado e) del art. 5 LAU, puede hoy en día aprobarse por una mayoría de 3/5 partes, pero para que esta prohibición sea oponible a terceros adquirentes debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad, y solo entonces producirá efectos, no pudiendo tener efectos retroactivos.

IV.3. El Registro de arrendamientos turísticos y Ventanilla única digital

El Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, regulando el procedimiento de registro único de arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos de corta duración.

En este reglamento se establece la obligación de registrar todos los arrendamientos de corta duración (turísticos, temporada, vacacionales...) comercializados por vías digitales (plataformas intermediarias en línea). La ventanilla digital se residencia en el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que será el encargado de coordinar las actuaciones vinculadas a la eficacia de este real decreto, y el procedimiento de registro único se residenciará en el Registro de la Propiedad y en el de Bienes Muebles. La ventanilla única se constituye como pasarela digital única nacional para la transmisión electrónica de datos entre las plataformas en línea de alquiler de corta duración y para el resto de las funciones que la normativa establece. Así se da cumplimiento a lo establecido en el Reglamento (UE) 2024/1028, y se contribuye a la seguridad jurídica en las transacciones de arrendamientos *inter privados*, evitando los arrendamientos fraudulentos, competencia desleal, incumplimiento de las obligaciones fiscales y aumentando el control en las plataformas⁴⁸.

Sin embargo, este nuevo procedimiento de registro genera alguna duda y posibles problemas que vamos a poner de relieve.

mayo, 27 junio y 18 julio 2018, 29 mayo y 19 diciembre 2019, 1 junio 2020, 27 y 29 abril y 8 junio 2021, 3 octubre 2022 y 31 enero 2023, entre otras.

48. Sobre el nuevo procedimiento de registro y ventanilla única, véase: FLAQUER RIUTORT, J.: «Plataformas de alojamiento: Europa se queda a medias», *Diario La Ley*, núm. 10661, Sección Tribuna, 10 de febrero de 2025, pp. 1-11; ARGELICH COMELLES, C.: «Del Reglamento 2024/1028 sobre recogida e intercambio de datos de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración al Real Decreto sobre la «Ventanilla Única Digital de Arrendamientos» de uso turístico», *op. cit.* pp. 1-11.

El procedimiento de registro se inicia siempre a instancia de parte interesada, del propietario⁴⁹. Para el registro de los arrendamientos de corta duración es preciso asignarles un código numérico, en el que parte se otorga por la CCAA correspondiente que ha aprobado la actividad turística (la licencia o bien la incorporación de la declaración responsable), y parte por el Colegio de Registradores⁵⁰. El Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles, según la naturaleza de la unidad, procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro, que recogerá la identificación de la categoría y tipo designado por la persona interesada. Este código solo se concede cuando se comprueba que reúne los requisitos legales establecidos en cada caso para el arrendamiento. Una vez conseguido el código, se hace constar en nota marginal en el folio de la finca del Registro, y además las plataformas lo tienen que hacer visible en sus páginas web como requisito para poder mediar en estos alquileres. Cada unidad (en nuestro caso cada piso) solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento, es decir, solo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación.

A este código, a partir del 3 abril (LO 1/2025) se exige que se presente la certificación de aprobación por Junta de propietarios para el ejercicio del arrendamiento turístico. La exigencia de la constancia de esta aprobación expresa, va mucho más allá de la comprobación de la no existencia de prohibición en estatutos publicados que se pedía hasta la entrada en vigor de la LO 1/2025. Y esta nueva exigencia va a generar algún conflicto o dificultad⁵¹.

Antes de la entrada en vigor de la LO 1/2025, los registradores asignaban el código, comprobando que no existía ninguna prohibición estatutaria inscrita y que se cumplían los requisitos administrativos para ejercer la actividad. Si esto era así, se emitía el código y se anotaba en el folio registral de la finca.

Pero, hoy, a partir de la entrada en vigor LO 1/2025 y de la exigencia de que la Junta apruebe expresamente el alquiler turístico, los registradores solo asignarán código si consta la aprobación del arrendamiento y no consta prohibición alguna.

49. Véase art. 9 RD 1312/2024, donde se describe el procedimiento, los datos que se deben hacer constar, etc.

50. Antes del registro único, muchas comunidades autónomas también exigían el registro de los arrendamientos y llevaban asociado un código, bien a los solos efectos de publicidad e información o bien como requisito de ejercicio y para responsabilidad de las plataformas, véase CAM-PUZANO TOMÉ, H.: «La obligación de insertar el número de inscripción de las viviendas turísticas en el registro turístico: su conformidad con el Derecho comunitario», *Indret*, núm. 2, 2023, pp. 54-100.

51. De hecho, entre la publicación de la LO 1/2025, de 2 enero, y su entrada en vigor el 3 abril 2025, que añade la necesidad de que se apruebe el arrendamiento turístico por la Junta de propietarios, se han presentado y otorgado más de 20.000 códigos, precisamente para no tener que presentar la certificación de la aprobación expresa.

Nos planteamos si habrá muchos acuerdos que aprueben los arrendamientos turísticos... probablemente no; luego, se emitirán menos códigos, lo que redundará en una disminución de este tipo de actividad.

Por otra parte, si existía una prohibición estatutaria previa inscrita, pero luego llega la certificación de aprobación de la actividad, se está produciendo una modificación de estatutos y se puede generar un problema de prioridad, puesto que la nueva aprobación es contradictoria a la prohibición... (y ha sido aprobada con una mayoría menor).

Pero, sobre todo, pueden surgir problemas relacionados con la transmisión de la finca con código y por tanto con uso turístico.

Si se transmite una finca que ya tiene código en nota marginal ¿Qué pasa con adquirente posterior que confía en ese código que consta en el Registro mediante nota marginal, si luego llega la prohibición estatutaria? ¿Es el código una especie de afección real que se transmite con la finca? Y por tanto si se emitió el código, y al comprar no había prohibición ¿esta no le afecta? Podría ser así, ya que la Ley —como ya hemos comentado— no atribuye efectos retroactivos a la prohibición; la finca ya era «turística». Sin embargo, según en que CCAA estemos, puede cambiar el resultado. Si la CCAA otorga la licencia al «piso»⁵², (por cumplir los requisitos de superficie, elementos vivienda, extintores, etc.), es decir, es el piso el que es «hábil» para ser vivienda turística, como el código va asignado a la finca, la transmisión no hace perder ese código, que se traslada, como una especie de afección real a un uso determinado. En estos casos, la prohibición posterior no afectaría al nuevo propietario. Otras CCAA dan la autorización para ejercer la actividad de alquiler turístico al propietario y no al piso⁵³. En estos casos, el código asignado al propietario se pierde y se extingue cuando lo transmita a otra persona, que tendrá que solicitar un nuevo código. Si llega la prohibición después del primer código, pero antes de la transmisión y obtener el segundo, esa prohibición le afecta y no podrá ejercer la actividad de arrendamiento turístico.

La transmisión de un piso en propiedad horizontal para el arrendamiento turístico va a generar problemas derivados de este nuevo código que habrá que resolver.

IV.4. Las prohibiciones de alquiler turístico suponen una limitación al contenido del derecho de propiedad

Por último, no queremos dejar de señalar que, con la admisión definitiva de la prohibición de los arrendamientos turísticos y la necesidad de aprobación por la Junta de propietarios, se está dando un paso más en la —cada vez mayor— limitación del derecho de propiedad privada inmobiliaria. Es cierto que el contenido de nuestro derecho de propiedad privada (art. 33 CE) está conformado

52. Así lo hacen Cataluña, Valencia, Canarias, Andalucía, Murcia, Baleares, Navarra, Galicia, La Rioja.

53. Es el caso de Madrid, País Vasco, Extremadura, Castilla-La Mancha, Castilla-León, Aragón y Cantabria.

por la función social, que el derecho de propiedad, hoy en día, nada tiene que ver con el derecho decimonónico del Código civil, totalmente liberal y absoluto. Estamos de acuerdo en que el derecho de propiedad privada tiene importantes limitaciones, y que sus contornos se han redibujado por esa función social, y por el interés general de las personas implicadas. Esto, por otra parte, aunque en menor escala, no es nuevo.

El derecho de propiedad, como hemos dicho, se ha visto desde siempre sometido a las relaciones de vecindad, y el propietario ha tenido que limitar el ejercicio de su derecho de propiedad cuando fuera abusivo y molestara a sus vecinos; cuestión que se agudiza en la propiedad horizontal. A su vez, estos han tenido que soportar inmisiones que no suponían un abuso de derecho por parte del propietario que las realizase⁵⁴. Pero, creemos que, en vez de establecer prohibiciones generales, por mucho que sean aprobadas por la comunidad, habría sido mejor reconducir el tema a las relaciones de vecindad e ir caso por caso, analizando si una concreta actividad es molesta y, si así fuera, impedirla mediante la correspondiente acción de cesación del art. 7.2 LPH.

En definitiva, se trata, y en eso estamos de acuerdo con la tesis defendida por el TS, de un problema de relaciones de vecindad, de limitaciones dominicales. Quien vive en comunidad no está obligado a soportar el ejercicio del derecho de propiedad del vecino, cuando supere la normal tolerancia, cuando suponga un uso abusivo del derecho. Pero, si no es el caso, el resto de los propietarios deben soportarlo. Entendemos que habría sido mucho mejor facilitar el cese de la actividad cuando fuera molesta, a través de la acción de cesación, aunque, eso sí, probablemente se necesite para ello agilizar el procedimiento. La acción de cesación se tramita por un procedimiento ordinario, con difícil prueba, lo que limita su utilización. Por eso, se propone plantearse una nueva acción posesoria, a través de un juicio verbal, específica, y más parecida a la acción para el cese de las perturbaciones posesorias (art. 250. 4 LEC); o bien, establecer en el procedimiento ordinario medidas cautelares eficaces, que obligaran al cese del alquiler turístico. De este modo, no se limitaría la facultad de destino de todo propietario en comunidad horizontal, si no solo la de aquellos que causen molestias, que impidan la convivencia normal entre los dueños y vecinos.

Por otra parte, considero que la obligación de obtener la autorización de la comunidad de propietarios para el establecimiento del arrendamiento turístico implica una limitación más de las facultades de destinación y de libre aprovechamiento, propias del dominio. Ello, a mi juicio, es un paso más en la constante disminución del contenido de propiedad en nuestro ordenamiento⁵⁵.

54. La jurisprudencia de sentencias citadas lo señala adecuadamente: siempre se ha limitado la propiedad de un elemento privativo en PH por las relaciones de vecindad. La propiedad privada tiene limitaciones propias derivadas de esa especial propiedad. No lo negamos.

55. En el mismo sentido se manifiesta NASARRE AZNAR, S.: «El fin de la propiedad (horizontal): la gente ya decide sobre nuestra vida», en Régimen jurídico de la rehabilitación de vivienda en propiedad horizontal y su financiación, ALONSO PEREZ, M.T (dir), pp. 21-43.

Las facultades dominicales se están limitando cada vez más, con el riesgo —de seguir así— de encontrarnos ante un nuevo derecho de propiedad de ámbito mucho más reducido. Gracias a las últimas modificaciones legislativas que han culminado con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda⁵⁶, se ha limitado la facultad de disposición del propietario debido a las limitaciones y control de rentas de los arrendamientos; se ha limitado —y de qué manera— la facultad de exclusión al no poder impedir el uso de los inmuebles y recuperar la posesión indebidamente perdida por culpa de los okupas, o inquilokupas; pero, con esta nueva doctrina jurisprudencial y lo establecido en la LO 1/2025, el propietario se ve limitado también en su facultad de libre aprovechamiento y destino⁵⁷.

V. REFLEXIÓN FINAL

A la vista de todo lo que se acaba de exponer y, sobre todo, teniendo en cuenta el último punto desarrollado, queremos poner de manifiesto la preocupación por el hecho de que el derecho de propiedad inmobiliaria está perdiendo su contenido esencial y va perdiendo facultades básicas. Poco a poco, sentencia a sentencia, y modificación legislativa tras otra, debido a una errónea comprensión sobre qué es la función social de la propiedad, se va vaciando de contenido este derecho. Las prohibiciones de arrendamientos turísticos son un ejemplo más de lo que está consiguiendo el legislador español: limitar cada vez más las facultades dominicales.

Podemos hablar de que se está construyendo un camino hacia una propiedad «estatutaria», que queda fuera del CC⁵⁸; en la que un propietario particular ya no tiene libertad para decidir si destina su inmueble a oficina, a arrendamiento o a vivienda. Es una propiedad de tipo colectivo, tan limitada por la mal entendida función social y la prevalencia de los demás, que cede ante cualquier planteamiento colectivo o de interés general.

Todo ello, en el fondo, se ha producido por la pugna existente entre el derecho a la propiedad (derecho constitucionalmente protegido en el art. 33 CE), y el «derecho a la vivienda», manifestación de uno de los principios rectores de los poderes públicos (art. 47 CE). El cambio de paradigma sobre el derecho a la vivienda hace que este prevalezca sobre otros derechos constitucionales como es la propiedad privada. Enmarcamos en esta dualidad enfrentada las facilidades

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

57. En este sentido se manifestó Cristina ARGELICH COMELLES, en las Jornadas sobre «Vivienda en España: problemas actuales y posibles soluciones», organizadas por la Universidad de la Rioja, en Logroño, el 24 y 25 octubre 2024.

58. Parafraseando a NASARRE AZNAR, S., en entrevista en COPE, disponible en https://www.cope.es/programas/herrera-en-cope/la-entrevista-de-las-9h-con-herrera/episodios/sergio-nasarre-categorico-derecho-civil-fundador-catedra-unesco-vivienda-20250318_3114977.html.

para prohibir los arrendamientos turísticos. Una vez más, los particulares se hacen cargo de dar cumplimiento, a costa de la reducción de sus derechos, a los mandatos constitucionales dirigidos a los poderes públicos. Publicación del Derecho civil e injerencia entre las relaciones *inter privados*.

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

BIBLIOGRAFÍA

- ALONSO PÉREZ, M.: «Las relaciones de vecindad», *Anuario de Derecho Civil*, vol. 36, núm.2, 1983, pp.357-395.
- AÑON LARREY, A.: «Alcance de la prohibición del alquiler turístico por parte de las comunidades de propietarios en locales comerciales en virtud del artículo 17.12 LPH (1)», *Actualidad Civil*, núm. 3, marzo 2025, pp. 1-23.
- ARGELICH COMELLES, C.: «Del Reglamento 2024/1028 sobre recogida e intercambio de datos de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración al Real Decreto sobre la «Ventanilla Única Digital de Arrendamientos» de uso turístico», *Diario La Ley*, núm 10607, Sección Doctrina, 13 de noviembre, 2024.
- ARGELICH COMELLES, en las Jornadas sobre «Vivienda en España: problemas actuales y posibles soluciones», organizadas por la Universidad de la Rioja, en Logroño, el 24 y 25 octubre 2024.
- ARIÑO, B Y FAUS, M.: «Acuerdos relativos a la prohibición de pisos turísticos», 2021, disponible en <https://practicos-vlex.es/vid/acuerdos-relativos-prohibicion-pisos-757776385>
- BANCO DE ESPAÑA: *Informe Anual 2023*, capítulo 4º, 2023, disponible en https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/Publicaciones-Anuales/InformesAnuales/23/Fich/InfAnual_2023_Cap4.pdf.
- CABEZUELO ARENAS, A.L.: «Edificios sometidos a propiedad horizontal y arriendo turístico de pisos: tres vías de prevención y/o defensa de la Comunidad frente a una actividad potencialmente molesta», *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 9, 2018, pp. 19-51.
- CAMPUZANO TOMÉ, H.: «La obligación de insertar el número de inscripción de las viviendas turísticas en el registro turístico: su conformidad con el Derecho comunitario», *Indret*, núm. 2, 2023, pp. 54-100.
- CAMPUZANO, H.: *Las viviendas de uso turístico: marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa*, Reus, Madrid, 2019.
- CARRASCO PERERA, A.: «Acuerdos comunitarios contra los alquileres turísticos», *Actualidad Jurídica*, núm 948, 2019, pp. 1-15.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.: «Prohibición estatutaria de pisos turísticos en comunidades de vecinos: ¿por ser una actividad económica o potencial-

- mente molesta y abusiva? (Comentario a las SSTs de 27 y 29 de noviembre de 2023)», *Actualidad Civil*, núm. 2, 2024.
- CORVO LÓPEZ, F.: «A propósito de lo que el Tribunal Supremo ha dicho y lo que no en materia de Propiedad Horizontal en 2022 y 2023», *Actualidad Civil*, núm. 12, 2023.
- DÍEZ PICAZO, L.: *Fundamentos de Derecho civil patrimonial, II, Las relaciones jurídico reales*, Tecnos, Madrid, 1978.
- ECHEVARRIA SUMMERS: en FUENTES LOJO, A. (coord.) «La oponibilidad de los acuerdos comunitarios limitativos de viviendas de uso turístico», *Actualidad Civil*, Debate jurídico, julio, núm. 7-8, 2020.
- ESPINET ASENSIO: en FUENTES LOJO, A. (coord.). «La oponibilidad de los acuerdos comunitarios limitativos de viviendas de uso turístico», *Actualidad Civil*, Debate jurídico, julio, núm. 7-8, 2020.
- EUROSTAT: *Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms*, julio 2024, disponible en https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms#In_2023.2C_almost_2_million_tourists_per_night_slept_in_a_bed_booked_via_the_platforms
- FERNÁNDEZ, A.: «¿Cuál es la normativa del alquiler vacacional en España?», disponible en <https://www.lodgify.com/blog/es/normativa-alquiler-vacacional/>, 2024.
- FLAQUER RIUTORT, J.: «Plataformas de alojamiento: Europa se queda a medias», *Diario La Ley*, núm. 10661, Sección Tribuna, 10 de febrero de 2025, pp. 1-11.
- FUENTES LOJO, A.: «Aspectos civiles», en *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial*, Bosch, 2019.
- HERNÁNDEZ MANZANARES, A.: «Doctrina jurisprudencial sobre los pisos turísticos», *Diario La Ley*, núm. 10605, Sección Tribuna, 11 de noviembre, 2024.
- HERNANZ CANO, L.: «Las relaciones de vecindad en los edificios comunitarios y los edificios de propiedad horizontal», *Diario La Ley*, 5437, núm. 7, de 11 de diciembre, 2001, pp. 1578-1580.
- MAGRO SERVET, V.: «Consideraciones jurídicas sobre la pretensión de prohibición del alquiler vacacional en una comunidad de propietarios», *Diario La Ley*, núm. 10175, 2024, disponible en <https://diariolaley.laleynext.es/dll/2024/09/13/consideraciones-juridicas-sobre-la-pretension-de-prohibicion-del-alquiler-vacacional-en-una-comunidad-de-propietarios>.
- MAGRO SERVET, V.: «Las comunidades de propietarios pueden prohibir el alquiler vacacional por quorum de 3/5 partes del 17.2 LPH (SSTs 1232 y 1233/24, de 3 octubre)», *Revista de Jurisprudencia* (Lefebvre), núm. 71, noviembre, 2024, pp. 1-10.
- NASARRE AZNAR, S.: «El fin de la propiedad (horizontal): la gente ya decide sobre nuestra vida», en Régimen jurídico de la rehabilitación de vivienda en propiedad horizontal y su financiación, ALONSO PEREZ, M.T (dir), pp. 21-43.

- en entrevista en COPE, disponible en https://www.cope.es/programas/herre-ra-en-cope/la-entrevista-de-las-9h-con-herrera/episodios/sergio-nasarre-cate-dratico-derecho-civil-fundador-catedra-unesco-vivienda-20250318_3114977.html.
- ORTIZ AGUIRRE, J.: «Encuesta Jurídica», mayo 2024, en *Debate jurídico sobre la limitación de viviendas turísticas en las comunidades de propietarios*, Sepín, 2024.
- PÉREZ ÁLVAREZ, P.: «La función social de la propiedad privada. Su protección jurídica», *RJUAM*, núm. 30, 2014-II, pp. 14-47.
- PUCHE RAMOS, A.: «La prohibición de las viviendas turísticas en las Comunidades de Propietarios. Comentarios a las STS de 3 de octubre de 2024», 2024, disponible en <https://blog.sepin.es/prohibicion-viviendas-turisticas-comunidades-propietarios>, 9 octubre 2024.

CUARTA PARTE
PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR
Y DE SUS OCUPANTES