

EL CONTROVERTIDO ESCENARIO DEL ALQUILER  
TURÍSTICO EN LAS COMUNIDADES DE VECINOS: LA  
NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN EXPRESA POR PARTE  
DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

*THE CONTROVERSIAL SCENARIO OF TOURIST RENTALS IN  
RESIDENTIAL COMMUNITIES: THE NEED FOR EXPRESS  
AUTHORIZATION FROM THE BOARD OF OWNERS*

*Rev. Boliv. de Derecho N° 40, julio 2025, ISSN: 2070-8157, pp. 246-279*



Alejandro  
PLATERO  
ALCÓN

**ARTÍCULO RECIBIDO:** 7 de abril de 2025

**ARTÍCULO APROBADO:** 2 de junio de 2025

**RESUMEN:** En los últimos años se ha venido produciendo una práctica generalizada en las comunidades de propietarios, como es la relativa al establecimiento de alquileres turísticos en viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal. Por ello, desde el año 2019, el legislador ha venido estableciendo una serie de mecanismos al objeto de expandir las posibilidades de actuación del resto de comuneros que sufren la citada actividad. Se analizará en el presente trabajo la regulación actual de la cuestión y los principales antecedentes existentes.

**PALABRAS CLAVE:** Propiedad horizontal; alquiler turístico; cesación; limitar o condicionar; derecho de propiedad.

**ABSTRACT:** *In recent years, a widespread practice in homeowners' associations has been establishing tourist rentals in some of the homes subject to the horizontal property regime. Therefore, since 2019, the legislator has established a series of mechanisms to expand the possibilities for action for other community members who suffer from this activity. This paper analyzes the current regulation of the issue and the main existing background information.*

**KEY WORDS:** *Horizontal property; tourist rental; cessation; limit or condition; property rights.*

**SUMARIO.- I. DOS TRADICIONALES MECANISMOS DESTINADOS A PROHIBIR EL ALQUILER TURÍSTICO.-** 1. La cesación de la actividad molesta turística.- 2. La interpretación de las prohibiciones estatutarias.- **II. LA FACULTAD DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LIMITAR O CONDICIONAR EL ALQUILER TURÍSTICO.-** 1. La primera y contradictoria regulación del art. 17.12 LPH.- 2. Dentro de la facultad de limitación, cabe prohibir el ejercicio de la actividad.- **III. UN NUEVO CAMBIO DE GUIÓN: LA AUTORIZACIÓN DEL ALQUILER TURÍSTICO.-** **IV. REFLEXIÓN FINAL.**

---

## **I. DOS TRADICIONALES MECANISMOS DESTINADOS A PROHIBIR EL ALQUILER TURÍSTICO.**

### **I. La cesación de la actividad molesta turística.**

Como se ha descrito con anterioridad, el objetivo del presente trabajo consiste en actualizar la problemática jurídica existente en las comunidades de propietarios debido a la expansión generalizada en los últimos años de viviendas turísticas, que como no puede ser de otra forma, alteran el funcionamiento ordinario del destino principal de los inmuebles constituidos mediante el citado régimen, que no es otro que el de la vivienda habitual de los comuneros.

La titularidad de inmuebles en régimen de propiedad horizontal, como es de sobra sabido, no viene regulada en exceso en el Código Civil, ya que solo se menciona en el art. 396, donde se establece un sistema de propiedad privada de los elementos privativos y, un régimen de copropiedad relativo a los elementos comunes de un edificio. Por ello, el régimen de propiedad horizontal es considerado un régimen de propiedad especial, pero no de los citados como tal expresamente en el Código Civil (en adelante CC), como ocurre con las aguas, las minas y la propiedad intelectual, sino porque su completa regulación se encuentra en un texto legal específico, como es la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante LPH).

Se podría decir que, desde hace una década, como consecuencia de la utilización generalizada de plataformas de búsqueda de alojamientos turísticos, se está produciendo un desarrollo generalizado de viviendas sitas en régimen de propiedad horizontal, que se están dedicando por sus propietarios al ejercicio de la actividad turística, ya que, en determinadas ubicaciones, se obtendrá una mayor rentabilidad económica que si se destinara la vivienda al alquiler tradicional o de temporada<sup>1</sup>.

---

1 MARTOS CLABRÚS, M<sup>a</sup>. A.: "Comunidad de propietarios y viviendas de uso turístico", *Derecho global. Estudios sobre derecho y justicia*, vol. 6, núm. 18, 2021, pp. 129 y ss.

#### **• Alejandro Platero Alcón**

Profesor Contratado Doctor del área de Derecho Civil de la Universidad de Extremadura. Email: platero@unex.es.

Ahora bien, como se expuso al inicio, es probable que el resto de los comuneros que no desarrollan esa actividad lucrativa, no consideren positiva la generalización de la citada actividad en sus inmuebles, planteándose por ello, distintas alternativas destinadas a restringir la actividad turística desarrollada por otros propietarios. En este sentido, y analizando la cuestión desde un punto de vista civilista, el debate jurídico no es baladí, ya que, el establecimiento de pactos por parte de la junta de propietarios destinados a prohibir el establecimiento de viviendas con fines turísticos puede suponer una limitación de las facultades del propietario afectado<sup>2</sup>.

Debe recordarse que el art. 348 CC, reformado en una única ocasión desde su redacción original del año 1889<sup>3</sup>, establece que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. En virtud del citado precepto, el propietario de una vivienda en un régimen de propiedad horizontal, en principio tiene capacidad para gozar y disponer del mismo, pero, ahora bien, se verá afectado por una serie de limitaciones que afectan a propietarios de cualquier tipo de bienes. De hecho, el propio Código Civil establece limitaciones del derecho real de propiedad, como ocurre en su art. 7, donde se alude a la necesidad de ejercitar los derechos conforme a las exigencias de la buena fe, al mismo tiempo que se introduce la prohibición de abusar de los derechos por parte de sus titulares.

Dentro de los límites al derecho real de propiedad también deben citarse los contenidos en la Constitución Española (en adelante CE), entre los que destaca denominada función social de la misma, consagrada en el art. 33.2 CE y, como no, la subordinación de la riqueza del país a la satisfacción del interés general, contenida en el art. 128.1 CE<sup>4</sup>. Dichos límites genéricos se podrían completar con una serie de límites más específicos, algunos de ellos previstos en el Código Civil, como pudiera ser la responsabilidad civil del propietario por las inmisiones y, otros muchos previstos en diferentes legislaciones, ya no solo civiles, sino también de carácter administrativo<sup>5</sup>.

De hecho, con anterioridad a que se planteara ante los tribunales la problemática relativa a la proliferación de los alquileres turísticos en los regímenes de propiedad horizontal, ya han existido distintos pronunciamientos que han avalado las

- 2 HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M. J.: "Alquiler turístico. Posibilidad de prohibir el alquiler vacacional. Mayorías necesarias para adopción de acuerdos de limitación", *CEFLegal: Revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, núm. 258, 2022, pp. 41 y ss.
- 3 Como consecuencia de la Ley 17/2021, de 15 de diciembre de 2021. Al respecto véase la obra de DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: *La Ley 17/2021 sobre Régimen Jurídico de los Animales comentario y aplicación práctica*, Reus, Madrid, 2022, pp. 78 y ss.
- 4 VAQUER CABALLERÍA, M.: "La vivienda como función social y la rentabilidad como contenido esencial de la propiedad", *Teoría y realidad constitucional*, núm. 55, 2025, pp. 148 y ss.
- 5 JIMÉNEZ SALCEDO, M. C.: "Las limitaciones al derecho de la propiedad. La inmisión como criterio de limitador de las relaciones de vecindad", en AA.VV.: *Temas actuales de Derecho Privado III* (coord. por M. A. BLANDINO GARRIDO) Aranzadi, Cizur Menor, 2024, pp. 201 y ss.

restricciones impuestas por las comunidades de propietarios al ejercicio de diversas actividades por parte de los propietarios de viviendas privativas, aparte como no, de la enorme conflictividad jurídica que supone para los comuneros que han contribuido con su obligación ambulatoria consistente en el pago de las cuotas establecidas en el régimen de propiedad horizontal, de reclamar el cobro de las mismas a los propietarios que se encuentran en una situación de mora<sup>6</sup>.

En relación con los pronunciamientos que han avalado las restricciones impuestas en el régimen de propiedad horizontal, puede citarse, por ejemplo, la STS 15 junio 2018 (ECLI:ES:TS:2018:2202), donde se estableció que: "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".

También sobre la validez de estas prohibiciones, debe citarse la sentencia de la misma STS 3 diciembre 2014 (ECLI:ES:TS:2014:5403), donde se establece que: "en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010, citadas por la de 5 de octubre de 2013, referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa".

Además, el propio Tribunal Constitucional también ha avalado las citadas restricciones, pudiendo citarse la STC 301/1993, de 21 de octubre (ECLI:ES:TC:1993:301), donde se extra que en el régimen de propiedad horizontal, surge la necesidad de: "*compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos, justifica, sin duda, la fijación, legal o estatutaria, de específicas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares*".

Por tanto, como se acaba de exponer, resultaría posible que los estatutos de un régimen de propiedad horizontal pudieran prohibir el ejercicio de alquiler turístico por parte de un comunero titular de una vivienda privativa, ya que se trataría de una restricción expresa, establecida para garantizar el equilibrio del conjunto de derechos entre todos los partícipes de la comunidad. Ahora bien, cuando los

6 GARCÍA-VARELA IGLESIAS, R.: "Acciones y estrategias para afrontar las deudas de morosos en las comunidades de propietarios como consecuencia de la necesidad de asumir derramas extraordinarias para la conservación, mantenimiento y rehabilitación del inmueble", *Actualidad Civil*, núm. 2, 2025, pp. 3 y ss.

estatutos no han prohibido expresamente esta posibilidad, surgen otras vías que permiten limitar estas actividades, como pudiera ser la posibilidad de establecer un acuerdo en este sentido en una junta de propietarios o, el establecimiento de una acción de cesación, regulada tradicionalmente en el art. 7 LPH<sup>7</sup>.

Dejando aparcada la cuestión relativa al acuerdo en junta de propietarios en tal sentido, que es sin duda la gran fuente de controversia que se analizará en el presente trabajo, resulta conveniente en este punto apuntar una serie de cuestiones relativas a la segunda posibilidad citada, es decir, a la del ejercicio de una acción de cesación frente al comunero que ejerza la actividad turística en su vivienda. En concreto, el citado precepto permite el ejercicio de la citada acción cuando un propietario desarrolle en el inmueble actividades que, aunque no estuvieran prohibidas, pudieran considerarse como molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Es precisamente una de las connotaciones anteriores, concretamente la de molesta, la que se ha venido aplicando tradicionalmente como circunstancia intrínseca al ejercicio de la actividad turística en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal<sup>8</sup>.

Tradicionalmente se ha venido considerado como molesta por parte de los diferentes pronunciamientos judiciales, aquella actividad que impida al resto de comuneros realizar un uso ordinario del conjunto de los elementos del inmueble, eso sí, dicha molestia debe reunir las notas de notoriedad y ostentación y, debe venir promovida por el ejercicio de una actividad en la que se debe analizar las condiciones en concreto del inmueble donde se realizan, ya que, no será igual en el ámbito de la actividad turística, que la actividad se realice en una vivienda que da al exterior y donde apenas existe uso de elementos comunes por parte de los potenciales turistas, que en ocasiones donde el acceso a la vivienda turística supone un auténtico menoscabo del uso ordinario de los elementos comunes por parte del resto de comuneros<sup>9</sup>.

Ahora bien, el simple ejercicio de la actividad de arrendamiento turístico no puede ser considerada *per se*, como una actividad molesta, sino que la comunidad de propietarios que decida ejercitar esta acción deberá demostrar que efectivamente, se están produciendo una serie de molestias que alteran el normal funcionamiento del inmueble como consecuencia del ejercicio de la actividad turística. De hecho, resulta interesante notar que parte de la doctrina ha criticado la extensión generalizada del concepto de actividad molesta al alquiler

7 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. 5, 2018, pp. 25 y ss.

8 COSTAS DE VICENTE, B.: "Actividades molestas en las viviendas de uso turístico", *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, núm. 352, 2022, pp. 15 y ss.

9 TXASKO GALARRAGA, M.: "Viviendas de uso turístico y vías actuación de la comunidad de propietarios", *Jado: boletín de la Academia Vasca de Derecho*, año 17, 2022, pp. 397 y ss.

de vivienda turística, en el sentido de que parece que de manera anticipatoria y sin necesidad de probar nada, ya una comunidad de propietarios podría considerar que el ejercicio de la actividad turística supondrá una molestia para el conjunto de la comunidad, cuando resulta necesario acreditar cada concreto para comprobar si existen elementos que puedan justificar el establecimiento de tal calificativo, ya que de lo contrario, se estaría ante “una presunción de actividad molesta”<sup>10</sup>.

Lo cierto es que el ejercicio de la acción de cesación como mecanismo para prohibir el ejercicio de la actividad turística, supondrá probar esas molestias para el conjunto de comuneros respecto a los elementos comunes, pero eso sí, no resulta difícil encontrar numerosos pronunciamientos judiciales donde se ejemplifican supuestos de molestias como consecuencia del desarrollo de esta actividad, como pueden ser los derivados del establecimiento de actividad animadas a ciertas horas de la noche, la presencia de residuos humanos en elementos comunes y, como no, la acumulación de basura en espacios no habilitados para tal fin<sup>11</sup>.

Otro de las posibles causas que pueden incidir en la provocación de molestias al conjunto de comuneros, pudiera ser el uso excesivo de los elementos comunes por parte de los visitantes turísticos<sup>12</sup>. De hecho, esta situación ya se recogió expresamente por parte de la STS 27 noviembre 2008 (ECLI:ES:TS:2008:6451), estableciendo que la actividad turística analizada: “no se trata de que un local o una vivienda cambie de destino, sino de la inserción de una explotación hotelera en una parte considerable de un edificio destinado mayoritariamente a un uso residencial privado, uso excesivo de las instalaciones comunes, para el que no está preparada la finca”.

En virtud de lo expuesto, las comunidades de vecinos, con independencia de la validez o no de los posibles acuerdos limitativos de la actividad turística que después se analizarán, podrán siempre intentar anular el ejercicio de esta mediante la formulación de esta acción de cesación<sup>13</sup>. Antes de iniciar el proceso judicial al respecto, el presidente de la comunidad debe requerir al propietario que cese en el ejercicio de la actividad molesta, y solo en caso omiso, podrá el mismo solicitar autorización a la junta de propietarios para que autorice la presentación de la demanda correspondiente, pudiendo el acordar con carácter cautelar la

10 MAGRO SERVET, V.: “Consideraciones jurídicas sobre la pretensión de prohibición del alquiler vacacional en una comunidad de propietarios”, *Diario la Ley*, núm. 10567, 2024, pp. 1 y ss.

11 CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.: “Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de derecho”, en *Revista de Derecho Privado*, año 102, 2018, pp. 58 y ss.

12 HOWARD, A.: “La problemática del alojamiento turístico en los edificios en propiedad horizontal”, *Doctrina y jurisprudencia de derecho civil*, núm. 12, 2024, pp. 115 y ss.

13 CAMPUZANO TOMÉ, H.: “Mecanismos en defensa de las comunidades de propietarios frente a las actividades molestas y los daños derivados del uso turístico”, en AA.VV.: *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de daños: estudios en homenaje al profesor Dr. Roca Guillamón*, (coord. por J. ATAZ LÓPEZ) Aranzadi, Cizur Menor, 2021, pp. 1159 y ss.

cesación inmediata de la actividad prohibida. En el caso de que se estimen las circunstancias molestas aludidas, la autoridad judicial puede establecer una sanción civil consistente en la prohibición del derecho usarla vivienda por su propietario, por un plazo no superior a 3 años, con independencia de establecer la posible indemnización que corresponda.

## 2. La interpretación de las prohibiciones estatutarias.

Ahora bien, debido a la necesidad de prueba que se establece a la comunidad de propietarios y a los costes derivados del ejercicio de la acción de cesación, es evidente que resulta más beneficioso para los comuneros el establecimiento de la prohibición del ejercicio de la actividad turística mediante un posible acuerdo adoptado en la junta de propietarios, en el caso de que la citada actividad no hubiera estado vetada ya en los estatutos de la propia comunidad<sup>14</sup>.

Precisamente sobre la posibilidad de que la junta de propietarios establezca de forma expresa una prohibición al desarrollo de viviendas turísticas, debe precisarse que históricamente, la misma ha resultado prácticamente imposible de establecer en la práctica. En efecto, con anterioridad a las reformas legislativas que posteriormente se expondrán, resultaba de aplicación a la citada posibilidad mencionada, el art. 17.6 LPH donde se establecía la inquebrantable regla de la unanimidad para la adopción del citado acuerdo, ya que se trataba de una modificación de las normas iniciales previstas en el título constitutivo o estatutos del inmueble afecto al régimen de propiedad horizontal<sup>15</sup>.

La citada unanimidad constituía, sin lugar a duda, una quimera para los comuneros que propusieran la citada limitación, ya que con que el propio vecino que ejerza la actividad votará en contra, no podría darse por aprobada la votación propuesta. Además, debe recordarse que el art. 17.8 LPH, permite a los propietarios ausentes en la votación del acuerdo, manifestar en su desacuerdo o su abstención en el plazo de 30 días, por lo que, si se produjera esta situación, no podría inscribirse el acuerdo alcanzado por unanimidad en el registro de la propiedad<sup>16</sup>.

De hecho, sin la constancia expresa de esa inscripción registral, el acuerdo adoptado no alcanzará los efectos perseguidos frente no solo a los posibles propietarios actuales de bienes inmuebles que realicen actividades turísticas en

14 MORAL MORO, M<sup>a</sup>. J.: "Ineficacia practica de los procesos civiles ante los problemas de convivencia vecinal ocasionados por los inquilinos de viviendas turísticas", *Revista de derecho de la competencia y la distribución*, núm. 31, 2022, pp. 8 y ss.

15 GERALDINE BETHENCOURTH, R.: "La comunidad de propietarios ante el fenómeno del alquiler vacacional", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 776, 2019, pp. 3046 y ss.

16 RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M<sup>a</sup>. G.: "Acuerdos para el establecimiento de prohibiciones en los estatutos de propiedad horizontal", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 786, 2021, pp. 2475 y ss.

el mismo, sino en relación a futuros compradores de viviendas privativas en el inmueble, que deberán conocer la prohibición para el ejercicio de esa actividad económica, desde que el citado acuerdo alcanzará la publicidad registral propia del acceso al registro<sup>17</sup>.

De lo anterior se puede extraer con relativa facilidad, que históricamente no resultaba muy práctico para las comunidades de propietarios intentar eliminar las actividades turísticas en los inmuebles mediante acuerdos en la junta de propietarios. Por ello, con independencia del establecimiento de la acción de cesación cuando la actividad provocara molestias al resto de comuneros en lo que se refiere el uso de los elementos comunes, posibilidad apuntada con anterioridad, la última vía posible para prohibir estas actividades turísticas pasaba porque los propios estatutos de la comunidad vetaran el desarrollo de esta actividad en los inmuebles privativos de la finca afectada por el régimen de propiedad horizontal.

Ahora bien, debe también precisarse que las comunidades de vecinos, aunque no tuvieran prohibida esta actividad en sus estatutos, podrían recurrir a los organismos administrativos correspondientes para que cancelaran la citada actividad, en el supuesto de que la actividad turística se estuviera desarrollando sin la debida autorización correspondiente emitida por el organismo autonómico o local correspondiente<sup>18</sup>. De hecho, como después se expondrá, la existencia de diferentes intereses autonómicos, en ocasiones contradictorios entre sí mismos en función del color político del partido que ostenta el poder, también complica en exceso la regulación de las actividades turísticas desarrolladas en viviendas privativas, ya que, cada comunidad autónoma ha regulado la cuestión a su antojo, debido a las competencias en materia de promoción del turismo que conservan.

Aunque de la lectura de lo expuesto parece claro que, si existiera restricción estatutaria en tal sentido, no podría desarrollarse la actividad turística, en realidad también han surgido importantes discrepancias al respecto. En este sentido, debe recordarse las citas del Tribunal Supremo expuestas al inicio del presente trabajo, donde se aludía a que las limitaciones al derecho de los propietarios en el régimen de propiedad horizontal deben constar de forma expresa, por lo que, en ocasiones, la ambigüedad de la descripción de las prohibiciones descritas en

---

17 CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.: "Cláusulas estatutarias limitativas de pisos turísticos según el art. 17.12 LPH: régimen de mayoría, cómputo de los ausentes no disidentes y posible eficacia frente a terceros. Comentario a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 junio 2020 (BOE 10-7-2020)", *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 53, 2020, pp. 2 y ss.

18 LÓPEZ FRÍAS, M. J.: "Una aproximación a las viviendas con finalidad turística desde el punto de vista urbanístico y desde la perspectiva de las comunidades de propietarios", *Revista de Derecho Civil*, vol. 7, núm. 4, 2020, pp. 108 y ss.

los estatutos, han provocado el acaecimiento de dudas acerca del campo de aplicación de las mismas<sup>19</sup>.

En efecto, el Tribunal Supremo se ha manifestado en varias ocasiones en relación con la validez de las cláusulas estatutarias que prohíben el desarrollo de la actividad turística en las viviendas privativas. La primera sentencia que puede citarse es la STS 27 noviembre 2023 (ECLI:ES:TS:2023:5197), donde se discutía si la cláusula introducida en los estatutos de una comunidad, donde se establecía literalmente que: "no podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial. En el portal uno del edificio, no podrán, en consecuencia, instalarse placas anunciadoras de dichas actividades ni, en general, de ningún tipo, ni señal alguna que permita identificar a los propietarios o inquilinos de los componentes de inmueble", resultaba de aplicación a dos viviendas propiedad de una mercantil, ambas inscritas en el Registro de Actividades Turísticas del Principado de Asturias como alojamiento turístico.

Aplicando la literalidad de la cláusula estatutaria debatida, podría interpretarse que no se encuentra expresamente la actividad turística, debiendo por tanto interpretar el Tribunal Supremo, si la citada actividad se encuentra dentro del conjunto de actividades profesionales, empresariales o comerciales prohibidas<sup>20</sup>. En el caso concreto, la sentencia expresa con rotundidad que la actividad desarrollada por la mercantil propietaria de los inmuebles destinada al alquiler turístico, constituye una actividad de naturaleza empresarial y comercial, ya que, entre otros motivos, al haber inscrito ambas viviendas en el registro citado con anterioridad, la misma se obligaba a prestar una serie de servicios a los potenciales usuarios de las viviendas destinadas al fin turístico, recibiendo a cambio, una contraprestación de tipo económico.

Siguiendo con la misma línea, puede citarse la STS 29 noviembre 2023 (ECLI:ES:TS:2023:5199), es decir, dictada apenas dos días después de la anterior. En este caso, se discutía la aplicación a la actividad turística de la siguiente norma comunitaria: "Queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc., ...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado", debiendo por tanto interpretar el Tribunal

19 BUSTO LAGO, J. M.: "Arrendamientos para uso turístico y propiedad horizontal: los recelos llegan a la Sala de lo Civil", *Cuadernos de Derecho Privado*, núm. 10, 2024, pp. 4 y ss.

20 VELA TORRES, P. J.: "La prohibición en los estatutos comunitarios de la realización de actividad económica en las viviendas comprende su alquiler para uso turístico", *Diario la Ley*, núm.10456, 2024, pp. 2 y ss.

Supremo, el alcance de la expresión actividad económica advertida por la norma comunitaria<sup>21</sup>.

Como no podría ser de otra forma, la interpretación realizada coincide expresamente con la expresada en su sentencia anterior; ya que, reitera que el ejercicio de la actividad turística comprende la prestación de una serie de servicios y la asunción de una serie de obligaciones propias de una actividad económica, por lo que debe ser considerada como tal<sup>22</sup>. En virtud de lo anterior, concluye la sentencia advirtiendo que: “esta interpretación es conforme con la jurisprudencia de la sala acerca de que las limitaciones tienen que ser claras, precisas y expresas porque la inclusión de la actividad turística en la prohibición estatutaria es perfectamente coherente con su letra y espíritu, que no es otra que prohibir que en las viviendas se ejercite una actividad económica con un carácter comercial, profesional o empresarial como sucede con los apartamentos turísticos”.

En la misma línea interpretativa de las prohibiciones establecidas en los estatutos de la comunidad, debe citarse la STS 30 enero 2024 (ECLI:ES:TS:2024:331)<sup>23</sup>. En concreto, se produjo una interpretación de la siguiente cláusula estatutaria, donde se prohibía de forma expresa: “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”.

Como se desprende de la lectura de la prohibición estatutaria, la principal discusión jurídica consistía en determinar si la actividad de hospedería puede equipararse al alquiler de viviendas con fines turísticos. En este sentido, aparte de aludir el Alto Tribunal a la regulación de la actividad establecida en la legislación autonómica correspondiente, donde se expresa con claridad el carácter comercial y profesional de la misma, también se hace referencia a la propia RAE, en concreto a los sinónimos del término hospedería, encontrándose recogidos entre los mismos el alojamiento, acogida, hospedaje, albergue, hospicio. Por todo lo anterior, el Tribunal Supremo concluye avalando la citada prohibición estatutaria, considerando que la demandada ejerce: “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,

21 MARTÍN PACIENTE, M.: “La prohibición de apartamentos turísticos en comunidades de propietarios (comentario a las SSTs 5199/2023 y 5197/2023 de 27 y 29 de noviembre)”, *Revista General de Derecho del Turismo RGDT*, núm. 9, 2024, pp. 235 y ss.

22 SALAS CARCELLER, A.: “Problemática de los arrendamientos turísticos en el ámbito de las comunidades de propietarios. Comentario sobre la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 1671/2023, 29 de noviembre”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 2, 2024, pp. 4 y ss.

23 HERNÁNDEZ MANZANARES, A.: “Doctrina jurisprudencial sobre los pisos turísticos”, *Diario la Ley*, núm. 10605, 2024, pp. 7 y ss.

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”.

En sentido opuesto a una interpretación extensiva de las prohibiciones estatutarias al ejercicio de la actividad turística en pisos sujetos al régimen de propiedad horizontal, puede citarse la reciente STS 18 febrero 2025 (ECLI:ES:TS:2025:725). En concreto, el Alto Tribunal analiza la siguiente cláusula estatutaria, donde se prohíbe: “Uno.- Destinar los pisos y locales a consultorios y clínicas de enfermedades infecto-contagiosas y a fines ilegales. Dos.- Instalar en los pisos motores o maquinaria que no sean los usuales y ... para los servicios del hogar. Tres.- Ejecutar en dichos locales y pisos acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o habitantes y de los que de modo ... resulten inmorales, incómodos o insalubres, o hagan desmerecer en cualquier sentido el inmueble a las personas que en él habitan económica, social o moralmente ... los propietarios de los pisos establecerán en los contratos de inquilinato que concierten las oportunas condiciones especiales para dar efectividad y cumplimiento a las limitaciones”.

Para realizar al análisis de la posible aplicación de la restricción estatutaria a la actividad de alojamiento turístico que se estaba realizando en la comunidad causante del litigio, el Tribunal Supremo trae a colación el conjunto de sentencias citadas con anterioridad, donde como se ha visto, se produce una interpretación favorable a prohibir la actividad turística, a pesar de que la misma no estuviera prevista de forma literal en el contenido de los estatutos de la comunidad. Pero ahora bien, para el Alto Tribunal, esos supuestos no se reproducen en el hecho enjuiciado, considerando que: “no existe una previsión de tal clase, como resulta de las normas comunitarias transcritas en la sentencia de la audiencia, en las que las prohibiciones 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”.

De lo anterior se extrae que la prohibición estatutaria donde se alude a cualquier tipo de actividad económica, si se extenderá a la actividad de alojamiento turístico desarrollada en los pisos sujetos al régimen de propiedad horizontal, extensión que no se producirá en supuestos donde los estatutos hubieran explicitado únicamente una serie concreta de actividades profesionales, como ocurre en el supuesto objeto de análisis con la mención expresa de los 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.

También debe citarse que, en el caso concreto, también podría haberse vetado el ejercicio de la actividad turística, debido a que los estatutos fijaban expresamente el destino previsto para las viviendas privativas, estableciéndose de forma concreta que los pisos debían dedicarse a: “viviendas del titular propietario o arrendatario con o sin oficinas o despachos propios de la profesión del habilitante”. Ahora bien, existen numerosos pronunciamientos que han avalado los cambios de usos, salvo que los mismos fueran ilícitos, pudiendo citarse por ejemplo, la STS 20 octubre 2008 (ECLI:ES:TS:2008:5451), donde se reputó conforme a derecho, pese al destino consignado a vivienda, la dedicación a una actividad médica, la STS 1 octubre 2013 (ECLI:ES:TS:2013:5095), que consideró legítimo modificar el destino previsto a local en vivienda, o la STS 15 junio 2018 (ECLI:ES:TS:2018:2202), que un caso en el que en el título constitutivo destinaba el bajo a oficinas, consideró ajustado a derecho el cambio de destino llevado a efecto por su propietario.

Se aparta el Tribunal Supremo en esta resolución, de otra interpretación similar que tuvo que realizar en su STS 24 enero 2024 (ECLI:ES:TS:2024:4790), donde interpretó la siguiente cláusula estatutaria: “Las viviendas se consideran como residencias familiares exclusivamente y en consecuencia no podrá desarrollarse en ellas, por sus propietarios, familiares o inquilino o terceras personas ninguna actividad profesional, comercial o industrial o cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de “residencia familiar”. Esta prohibición que se establece por deseo unánime de todos sus propietarios será mantenida invariablemente como condición expresa en todas las transmisiones de dominio que puedan tener lugar por cesión, venta, herencia o cualquier otra causa”.

En concreto el Alto Tribunal da por válido el argumento utilizado por la Audiencia que le precede, y considera que a diferencia de lo que ocurría en la descripción del uso de la vivienda enjuiciada en la STS 18 febrero 2025, aquí no se establece tal descripción, sino una verdadera prohibición de destinación de las viviendas a ningún uso distinto al propio de la residencia familiar, por lo que no cabía permitir el ejercicio de la actividad turística en los inmuebles sometidos al citado régimen de propiedad horizontal.

## **II. LA FACULTAD DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE LIMITAR O CONDICIONAR EL ALQUILER TURÍSTICO.**

### **I. La primera y contradictoria regulación del art. 17.12 LPH.**

Una vez analizadas las diferentes opciones con la que tradicionalmente las comunidades de propietarios han podido reaccionar frente al ejercicio de una actividad turística desarrollada en alguna vivienda privativa del inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, es el momento de hacer referencia a lo que

podría denominarse el juego de las mayorías, al objeto de determinar si existe alguna posibilidad distinta a la unanimidad, para lograr prohibir la misma.

Debe advertirse en tal sentido, que dicha posibilidad comenzó a desarrollarse gracias a la promulgación del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante RDL 7/2019)<sup>24</sup>. El objetivo del citado instrumento legal consistía en establecer una serie de medidas que facilitarían el acceso a la vivienda, reconociendo este, como uno de los grandes problemas existentes en la sociedad española del año 2019, el cual sigue estando presente, quizás hasta en niveles más avanzados, en pleno año 2025.

Además, se observa claramente en el preámbulo del RDL 7/2019, la preocupación existente por el fuerte incremento del precio de la vivienda derivado del desarrollo turístico existente en muchos territorios nacionales, citándose como ejemplo, la situación producida en Madrid, Barcelona, Las Palmas, Baleares, Málaga y Santa Cruz de Tenerife. En concreto, se alude al alquiler vacacional en viviendas privadas, que evidentemente se ha visto favorecido por el desarrollo de plataformas *online*, donde el turista mediante un *click* puede reservar un apartamento turístico en cualquier parte del mundo, como factor determinante para el encarecimiento del acceso a la vivienda, ya que, probablemente en los territorios citados con anterioridad, el propietario de una vivienda obtenga mayor rentabilidad alquilando ocasionalmente con motivo vacacional la citada vivienda, que ofrecer un alquiler a una familia que lo necesite para constituir su residencia habitual, generando así, una importante "cicatriz"<sup>25</sup>, en el mercado inmobiliario.

Además de lo anterior el RDL 7/2019 alude al escaso porcentaje de vivienda social existente en España, respecto al porcentaje de esta que existe en los países europeos cercanos, situación que sigue sin mejorar en la actualidad. Finalmente, también resulta interesante destacar la referencia al aumento de desahucios vinculados al alquiler, situación contraria a la que se produce en relación con los que se producen en viviendas adquiridas mediante el derecho real de propiedad, situación que evidentemente también se debe vincular a la rentabilidad superior del arrendamiento turístico, lo que ha provocado que muchos arrendadores no quieran continuar con los alquileres residenciales que tenían en sus viviendas<sup>26</sup>.

24 MURGA FERNÁNDEZ, J. P.: "Viviendas turísticas y comunidades de propietarios: status quaestionis y posibilidades de actuación a la luz del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 95, núm. 775, 2025, pp. 2225 y ss.

25 DE LA ENCARNACIÓN, A. M.: "Las cicatrices de la vivienda turística: reducción del mercado residencial inmobiliario y encarecimiento de precios", *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica: Nueva Época*, núm. 20, 2023, pp. 110 y ss.

26 CAICEDO CAMACHO, N.: "Los desahucios por impago de alquiler: propuestas para hacerles frente", en AA.VV.: *Regular los alquileres: la lucha por el derecho a una vivienda digna en España*, (coord. por A. NOGUERA FERNÁNDEZ) Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 265 y ss.

En virtud de las circunstancias notadas con anterioridad, el citado instrumento legal introdujo una serie de novedades muy importantes que venían a condicionar el ejercicio de la actividad turística en las viviendas privativas sitas en regímenes de propiedad horizontal. Así, entre las principales modificaciones que afectan al objeto del presente trabajo, se debe citar la reformulación del art. 5.e) de la Ley de Arrendamiento Urbanos, al objeto de recalcar la exclusión del alquiler de vivienda turística de la citada norma, aunque la citada situación ya se había introducido inicialmente mediante la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas<sup>27</sup>.

Ahora bien, lo que si resultó más problemático a nivel práctico, como se expondrá a continuación, fue la introducción de un apartado 12 en la redacción del art. 17, el cual establecía que podría limitarse o condicionarse el ejercicio de la actividad del alquiler turístico por parte de las comunidades de propietarios, mediante un acuerdo adoptado con 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, independientemente de que se produjera o no una modificación del título constitutivo o de los estatutos de la misma. De lo expuesto, se observa como por primera vez, el legislador establecía una posibilidad distinta a la vieja regla de la unanimidad, al objeto de que las comunidades de vecinos pudieran limitar o condicionar la actividad enjuiciada, provocándose como se expondrá, una enorme conflictividad doctrinal y jurisprudencial al respecto<sup>28</sup>.

Además, el citado apartado de nuevo cuño también permitía a las comunidades de propietarios adoptar un acuerdo, de carácter no retroactivo, con la misma mayoría de tres quintas partes, al objeto de establecer un incremento de la participación de las viviendas que ejercen la actividad turística, incremento que en ningún caso supere el porcentaje del 20%. En concreto, parece que el legislador quiso establecer dos mecanismos distintos, uno relativo a la posible prohibición de la actividad de alquiler vacacional, y otro relacionado con su admisibilidad, pero aumentando el nivel de contribución al sostenimiento de los gastos comunes por parte del comunero que está obteniendo la rentabilidad correspondiente. Lo anterior no supone una limitación del campo de actuación de las comunidades de propietarios, ya que las mismas todavía podrían establecer en ese momento una serie de condicionantes adicionales, como pudiera ser la constitución de fianza o la constitución de un seguro de responsabilidad civil con una serie de estipulaciones favorables al resarcimiento de daños de los elementos comunes, pero eso sí, las mismas si no se encontraban establecidas en el título constitutivo o en los estatutos

27 FERRER GUARDIOLA, J. A.: *El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la Nueva Propiedad*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2024, pp. 102 y ss.

28 RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M<sup>a</sup>. G.: "El acuerdo de prohibición de los arrendamientos turísticos en la propiedad horizontal a través de la jurisprudencia", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 100, núm. 807, 2025, pp. 452 y ss.

de la comunidad, solo podrían aprobarse mediante el instituto de la unanimidad, por lo que en la práctica, resultarían prácticamente imposible de establecer<sup>29</sup>.

Como se acaba de exponer gracias al RDL 7/2019, se abría una nueva posibilidad para que las comunidades de vecinos pudieran condicionar o limitar el ejercicio de la actividad turística en sus instalaciones. Ahora bien, ¿a qué se refería el legislador cuando utilizó las expresiones *limitar* o *condicionar*? La respuesta a esta pregunta ha protagonizado durante 5 años un auténtico debate que no terminó de solventarse hasta los pronunciamientos que emitió el Tribunal Supremo en las SSTS 1232 y 1233 de 3 de octubre de 2024, que serán objeto de análisis posterior.

En este sentido, cabían dos posibles interpretaciones de las expresiones referidas. Por un lado, se podría interpretar que las mismas permiten a las comunidades de propietarios adoptar un acuerdo en junta que prohíba el ejercicio de la actividad de alquiler turístico, siempre y cuando se obtenga la mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación y, de otro lado, la interpretación podría ser más restrictiva, al objeto de considerar de que el motivo porque el legislador no utilizó de forma literal el verbo prohibir, radicaba en que de facto no quería habilitar a las comunidades de propietarios a realizar tal limitación de las facultades del propietario<sup>30</sup>.

De acogerse la segunda de las interpretaciones, la comunidad de propietarios solo podría adoptar decisiones que limitaran o condicionara el ejercicio de la actividad turística, pero nunca prohibirla, debiendo regir entonces la tradicional regla de la unanimidad contenida en el art. 17.6 LPH. Ahora bien, de aplicarse de esta forma la reforma introducida por el RDL 7/2019, ¿qué sentido tendría el conjunto de motivos expuestos por el citado instrumento legal? Supondría, sin lugar a duda, que la situación continuaría inmóvil, y por tanto la norma aprobada no provocaría una posible disminución de la actividad turística realizada en los inmuebles comunitarios<sup>31</sup>.

Sin embargo, un fuerte sector doctrinal defendió de forma categórica la referida interpretación, considerando que la posibilidad de prohibir el ejercicio de la actividad turística mediante el acuerdo con la mayoría de tres quintos referida supondría en la práctica una limitación excesiva e injustificada de las facultades del propietario, además de una posible situación de abuso del derecho por

29 BERENGUER ALBALADEJO, C.: "Cláusulas estatutarias limitativas o prohibitivas de ciertos usos en elementos privativos y alquiler de vivienda turística", en AA.VV.: *Derecho del turismo colaborativo*, (coord. por H. GOSÁLBEZ PEQUEÑO) Aranzadi, Cizur Menor, 2022, pp. 192 y ss.

30 DEL SAZ DOMÍNGUEZ, L.: "¿Puede prohibirse el alquiler turístico por acuerdo de la comunidad de propietarios?, ¿Cuál es la mayoría necesaria?", *Revista Cesco de Derecho de Consumo*, núm. 51, 2024, pp. 105 y ss.

31 FUENTES-LOJO RIUS, A.: "El Real Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos de propiedad horizontal, arrendaticios y viviendas de uso turístico", *Actualidad Civil*, núm. 12, 2018, pp. 6 y ss.

parte de las comunidades de propietarios. Este sector doctrinal, consideraba que únicamente mediante el acuerdo adoptado sin la necesaria unanimidad, se podrían adoptar una serie de medidas, como pudieran ser las relativas a apercebir al propietario donde se ejerce la actividad turística, de las posibles consecuencias molestas que pueden derivarse de la actividad para la comunidad, allanando en caso de incumplimientos de las exigencias establecidas, el terreno para el ejercicio con éxito de una de las vías de actuación analizadas anteriormente, como era la acción de cesación del art. 7.2 LPH<sup>32</sup>.

Evidentemente, también surgieron voces que defendieron una interpretación más sensible de la reforma introducida por el RDL 7/2019, al objeto de considerar que, dentro de las facultades de limitación, se encontraba también la posibilidad de que las comunidades de propietarios pudieran prohibir la actividad turística, mediante la citada mayoría de tres quintas partes. Dicha sensibilidad radica en la forma de interpretar el sentido de la modificación introducida, ya que, parecía evidente que el legislador quería introducir una serie de circunstancias que produjeran una disminución del destino turístico de los inmuebles, al objeto de favorecer que los mismos se destinen al alquiler de vivienda habitual para las familias que lo necesiten<sup>33</sup>.

Como se expuso anteriormente, el debate provocó no solo diferentes opiniones doctrinales, sino que también las Audiencias Provinciales comenzaron a alinearse en una posición u otra, provocando una compleja situación de incertidumbre para las partes que formaban parte de los procesos judiciales<sup>34</sup>. Así, en sentido contrario a la prohibición de la actividad turística sin contar con la regla de unanimidad, resulta ilustrativa la SAP Madrid 15 junio 2022 (SAP M 9236/2022), donde se consideró en relación al acuerdo adoptado con tal finalidad por una comunidad de propietarios que: “no persigue limitar o condicionar el uso turístico, que es lo que permite el art. 17.12 LPH, sino prohibir esa actividad (...) Lo que el citado precepto permite es que, mediante una mayoría cualificada, se establezcan limitaciones o condiciones a dicha actividad, pero en el caso que nos ocupa mediante esa mayoría lo que se acuerda, en realidad, es una modificación estatutaria que hubiera requerido de unanimidad (art. 17.6 LPH), al tratarse de un supuesto de prohibición que carece de encaje en el art. 17.12 LPH”.

32 MAGRO SERVET, V.: “Consideraciones jurídicas sobre la pretensión de prohibición del alquiler vacacional en una comunidad de propietarios”, cit., pp. 8 y ss.

33 CERDEIRA DE BRAVO MANSILLA, G.: “Prohibición de pisos turísticos en comunidades de vecinos según la jurisprudencia del Tribunal Supremo”, *Revista Jurídica del Notariado*, núm. 119, 2024, pp. 426 y ss.

34 ORTIZ RAMÍREZ, J.: “La problemática de las viviendas de uso turístico, con especial atención en las comunidades de propietarios”, *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, núm. 358, 2023, pp. 18 y ss.

Una decisión totalmente contraria puede encontrarse, entre otras, en la SAP Segovia 21 abril 2020 (SAP BI 3110/2021)<sup>35</sup>, donde se permitió la posibilidad de prohibir la actividad turística en virtud de la reforma introducida por el RDL 7/2019, ya que no una interpretación contraria a tal fin, supondría considerar que: “la regla es contradictoria con la voluntad expresa del legislador, que no quiso tanto limitar la oferta de arrendamiento turístico como incrementarla del arrendamiento residencial (...) El legislador con esta reforma incide en el mercado de la oferta de la vivienda, pero lo hace de esta vía indirecta, sabedor que en las comunidades de propietarios se está planteando este debate, interviene en favor de los contrarios a las viviendas turísticas y dispensa de la unanimidad”.

A pesar de que existen numerosos pronunciamientos más emitidos por las Audiencias Provinciales en un sentido y el contrario, con los dos extractos expuestos se demuestra la importancia práctica de la reforma introducida, ya que su estimación supondría desterrar la tradicional norma de la unanimidad exigida para prohibir la analizada actividad turística. Ahora bien, no solo fueron los tribunales los que tuvieron que interpretar la reforma introducida por el RDL 7/2019, sino que también debe destacarse la labor desarrollada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante DGSJFP), organismo que, desde el primer momento, se mostró favorable a permitir la prohibición de los alquileres turísticos mediante la mayoría de tres quintos establecida en el art. 17.12 LPH<sup>36</sup>.

Sin ánimo de exponer cada una de las resoluciones emitidas por el citado organismo desde la entrada en vigor del RDL 7/2019, si resulta trascendente hacer mención a tres de las mismas, que reflejan la postura coherente y lógica con la que la DGSJFP afrontó la controversia jurídica. En primer lugar, se debe citar su resolución de 19 de diciembre de 2019, donde se debatía la suspensión de la inscripción de una escritura pública donde se recogía un acuerdo modificador de los estatutos, adoptado con la mayoría de tres quintos establecida en el art. 17.12 LPH, en virtud del cual, se levantaba la prohibición de ejercitar en las viviendas actividades de alquiler turístico. En este sentido, el centro directivo entiende que la mayoría introducida en la reforma únicamente permite limitar o condicionar el ejercicio de una actividad turística y, no adoptar un acuerdo totalmente contrario, consistente en permitir el ejercicio de esa actividad cuando estuviera prohibida por parte de los estatutos comunitarios.

La segunda de las resoluciones que se debe citar es la emitida el 16 de junio de 2020, convirtiéndose la misma en la base sobre las que sustentaron las posteriores

35 MANSO MARTIN, L. y GARCÍA RUÍZ-ESPIGA, A.: “Problemas de escalera: ¿puede la junta de propietarios prohibir que un vecino alquile su piso como vivienda turística?”, *Diario la Ley*, núm. 10175, 2022, pp. 3 y ss.

36 GONZÁLEZ CARRASCO, M. C.: “Hitos relevantes en la jurisprudencia y la doctrina registral sobre viviendas de uso turístico y alquileres vacacionales”, *Revista Cesco de Derecho de Consumo*, núm. 51, 2024, pp. 95 y ss.

emitidas donde se planteaban supuestos con identidad de fundamentos<sup>37</sup>. En concreto, el registrador de la propiedad competente suspendió la inscripción de unos acuerdos adoptados por una comunidad de propietarios, por los que se reformaban los estatutos, prohibiendo la utilización de viviendas al uso de hospederías, alquileres vacacionales, apartamentos turísticos o viviendas de uso turístico que supongan la explotación de la vivienda como uso hotelero. El fundamento de la denegación se basaba en que, a juicio del registrador, ese acuerdo debía adoptarse por unanimidad, y no por tanto con la mayoría del art. 17.12 LPH. Pues bien, al analizar el recurso correspondiente, la DGSJFP llega a la conclusión de que la actividad de prohibir el ejercicio de la actividad turística debe verse comprendida entre las funciones de limitar o condicionar establecidas por la legislación analizada, por lo que avala el acuerdo adoptado por la comunidad.

El anterior razonamiento es el que se aprecia en el resto de las resoluciones emitidas por el centro directivo, considerando la doctrina autorizada acertado el mismo<sup>38</sup>, pero, ahora bien, no todos los supuestos analizados son iguales, por lo que resulta interesante terminar exponiendo una última resolución, en concreto la emitida el 8 de junio de 2021, donde la DGSJFP delimita las posibilidades de actuación de las comunidades de vecinos al amparo de la regulación establecida por el RDL 7/2019. En concreto, se confirma la suspensión de la inscripción de un acuerdo modificativo de los estatutos de una comunidad, donde se aprobó en junta de propietarios mediante el sistema de mayoría de tres quintas partes de los propietarios, una prohibición que excedía de las posibilidades establecidas en el art. 17.12 LPH, ya que se pretendía prohibir el uso de cualquier piso como alquiler vacacional. En este sentido, recuerda expresamente el citado órgano que el precepto enjuiciado permite limitar o condicionar el alquiler turístico regulado como tal en las normativas correspondientes y, no otros tipos de alquileres vacacionales que tienen una finalidad distinta, por lo que para aprobar tal modificación se requería la unanimidad de todos los comuneros y no la mayoría de tres quintas partes.

## 2. Dentro de la facultad de limitación, cabe prohibir el ejercicio de la actividad.

Del análisis del contenido expuesto, ha quedado demostrado como consecuencia de la redacción otorgada al art. 17.12 LPH, se generaron enormes controversias derivadas del alcance de las facultades conferidas a las comunidades de vecinos. La pacificación de la cuestión no llegó hasta el 3 de octubre de 2024,

37 FUENTES LOJO-RIUS, A.: "Últimas novedades sobre acuerdos comunitarios prohibitivos de viviendas de uso turístico y de otras modalidades de alojamiento turístico: comentarios a la RDGSJFP de 16 de junio de 2020", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 97, núm. 783, 2021, pp. 539 y ss.

38 CERDEIRA DE BRAVO MANSILLA, G.: "Cláusulas estatutarias limitativas de pisos turísticos según el art. 17.12 LPH: régimen de mayoría, cómputo de los ausentes no disidentes y posible eficacia frente a terceros. Comentario a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 junio 2020 (BOE 10-7-2020)", *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 53, 2020, pp. 4 y ss.

cuando la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo emitió dos resoluciones donde interpretó por primera vez la capacidad para limitar o condicionar el ejercicio de actividades de alquiler turístico en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal<sup>39</sup>.

En este sentido procede exponer los argumentos utilizados por el Tribunal Supremo, tomando como base la primera de las resoluciones emitidas, la STS 3 octubre 2024 (ECLI:ES:TS:2024:4790), ya que la otra sentencia emitida el mismo día, reitera los mismos argumentos de fondo. Para comenzar su análisis el Alto Tribunal comienza recordando las sentencias analizadas anteriormente en el presente trabajo, donde se declaró que la actividad de alquiler de viviendas turísticas debía ser considerada como una actividad económica y, por ende, se podría ver incluida en las prohibiciones estatutarias donde se negara la posibilidad de desarrollar cualquier tipo de actividad profesional<sup>40</sup>.

Posteriormente, recuerda el Tribunal Supremo que el derecho de propiedad tiene, como ya se ha expuesto también, una serie de límites y que en el ámbito del régimen de propiedad horizontal establecer restricciones a un comunero, con la finalidad de fomentar el interés general, siempre y cuando no se superen los límites previstos en el art. 1255 CC, afirmando al respecto en su fundamento jurídico cuarto que: “impedir el uso para alquiler turístico constituye una prohibición, que es legítima y que, por lo tanto, no cabe negar, dado que no altera el contenido esencial del derecho de propiedad. O, dicho de otra forma, las facultades de los propietarios, para definir el destino de sus pisos o locales, no son omnímodas, sino susceptibles de ser sometidas a límites tanto legales como convencionales. Ello es así, dado que la titularidad dominical de los comuneros no abarca una relación de pertenencia absoluta con facultades inquebrantables de gozar y disponer, puesto que caben legítimas restricciones al *agere licere* (al actuar permitido) que les corresponde y, específicamente, en el régimen de la propiedad horizontal”.

Precisado lo anterior, el Tribunal Supremo dedica el fundamento jurídico quinto de la sentencia referenciada a realizar un análisis del art. 17.12 LPH, al objeto de aclarar si el mismo permitía o no, que una comunidad de propietarios pudiera adoptar un acuerdo con una mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, que prohibiera el alquiler turístico en los pisos privativos. Para realizar tal actividad, comienza recordando el Alto Tribunal, un conocido precepto

39 SALAS CARCELLER, A.: “Alquiler de apartamentos turísticos. Una importante decisión del Tribunal Supremo que crea jurisprudencia (Comentario sobre la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 1.233/2024, de 3 de octubre). (Comentario sobre la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 1.233/2024, de 3 de octubre)”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 10, 2024, pp. 6 y ss.

40 CERDEIRA DE BRAVO MANSILLA, G.: “Prohibición estatutaria de pisos turísticos en comunidades de vecinos al amparo del art. 17.12 LPH: crónica (jurisprudencial) de una interpretación anunciada. (Comentario a las dos SSTs de 3 de octubre de 2024)”, *Revista Actualidad Civil*, núm. 11, 2024, pp. 8 y ss.

del Código Civil, en concreto el art. 3.I donde se establece que la interpretación de las normas debe realizar según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.

Como es sabido, el citado precepto premia la interpretación de la norma en base a su finalidad y espíritu, situación que se recuerda expresamente en la sentencia objeto de análisis, aunque permite otras interpretaciones, como pudiera ser la literal. De hecho, como se ha expuesto, era precisamente este tipo de interpretación la que se realizaba por parte de la doctrina y de las Audiencias Provinciales para negar la posibilidad de vedar el ejercicio de las actividades turísticas mediante la redacción otorgada inicialmente al art. 17.12 LPH<sup>41</sup>. Por ello, el Tribunal Supremo también analiza desde un punto de vista semántica la expresión utilizada por el legislador cuando aludía a los acuerdos que *limiten o condicionen* la actividad de alquileres turísticos, considerando al respecto que: “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”.

Adicionalmente se enmarcó el Alto Tribunal en la tarea de comprender la finalidad de la norma enjuiciada, recordando para ello la exposición de motivos del RDL 7/2019, ya expuesta anteriormente en el presente trabajo, donde queda meridianamente claro el interés del legislador de reducir el número de viviendas dedicadas a la actividad de alquiler turístico, al objeto de favorecer el alquiler de vivienda habitual. Por ello, considera que el legislador quiso incluir la actividad de prohibir el ejercicio de la actividad turística, cuando introdujo la posibilidad de limitar o condicionar el ejercicio de la misma mediante la adopción de un acuerdo con una mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación<sup>42</sup>.

Con anterioridad se introdujo también la nota de molestia que puede suponer para una comunidad de propietarios el ejercicio de la actividad de alquiler turístico en uno de los inmuebles, existiendo parte de la doctrina que negaba la misma de

41 CORVO LÓPEZ, F. M.: “Los esperados pronunciamientos del TS sobre la prohibición de destinar a uso turístico viviendas situadas en edificios ordenados en régimen de propiedad horizontal y otras resoluciones de interés dictadas por el Alto Tribunal en materia de propiedad horizontal en 2024”, *Revista Actualidad Civil*, núm. 3, 2025, pp. 4 y ss.

42 VELA TORRES, P. J.: “Impugnación del acuerdo comunitario aprobado por una mayoría 3/5 de los propietarios que prohibió el ejercicio de actividad de apartamentos o alquileres turísticos”, *Diario la Ley*, núm. 10613, 2024, pp. 6 y ss.

forma anticipada, aludiendo que la misma debería ser probada en el caso concreto. Pues bien, el Tribunal Supremo también menciona esa situación, reforzando esa especie de presunción de molestia derivada del ejercicio de la actividad turística, considerando que el: “desarrollo de una actividad de tal clase puede generar molestias y perjuicios -de ahí la posibilidad de condicionarla o restringirla que nadie cuestiona, puesto que si se tratase de una actividad meramente inocua la modificación carecería de sentido- que la realidad social constata, especialmente en zonas de mayor incidencia turística, en las que el ocio difícilmente se concilia con el descanso de los ocupantes de las viviendas con fines residenciales, que son, en su caso, quienes adoptarán el acuerdo limitativo, siempre que reúnan la mayoría cualificada de los 3/5 del número de propietarios y cuotas de participación impuesta por la ley, que respeta la regla de la proporcionalidad de la medida en cuanto a los intereses en conflicto”.

En definitiva, cinco años después desde la entrada en vigor del RDL 7/2019, parecía que comenzaban a determinarse con exactitud el conjunto de facultades de las comunidades de vecinos en relación al ejercicio de la actividad de alquiler turístico por parte de alguno de sus comuneros, pero como se expondrá posteriormente, se ha producido recientemente una nueva modificación de calado al respecto.

Con anterioridad a realizar la tarea citada, procede no dar por concluso el presente apartado sin hacer referencia a otra norma que vuelve a poner de manifiesto la necesidad de limitar el alquiler de viviendas para fines turísticos, con la intención de aumentar las posibilidades habitacionales de las personas que las necesiten para el desarrollo de sus fines vitales, como ocurre con el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, dictado para cumplir con las exigencias comunitarias recientes al respecto<sup>43</sup>.

La citada norma hace referencia a los alojamientos de corta duración, de entre los cuales se encuentra incluido el arrendamiento turístico de viviendas, como se establece en su art. 2 a). En concreto, a partir de su entrada en vigor,

---

43 Así lo expresa con claridad el preámbulo del citado texto legal: “si bien los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración crean muchas oportunidades para los huéspedes, los anfitriones y todo el ecosistema turístico, su rápido crecimiento ha suscitado preocupaciones, planteando retos como su contribución a la disminución del número de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración disponibles y al aumento de los precios de los alquileres y de la vivienda en general. La norma europea, partiendo de esa premisa, pretende afrontar el reto de la falta de información fiable sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y, en concreto, garantizar que se cuenta con la identidad del anfitrión y el lugar donde se ofrecen dichos servicios o su duración. Todo ello dado que, la falta de dicha información dificulta que las administraciones puedan evaluar el impacto real de estos servicios y que consigan diseñar e implementar respuestas públicas adecuadas y proporcionadas”.

los arrendadores de este tipo de viviendas deberán obtener un número de registro, entendido este como el identificador único de una unidad expedido por el Registrador Bienes Muebles competente que permita la identificación del citado inmueble, el cual será inscrito en la nota marginal del folio de la vivienda en cuestión<sup>44</sup>.

El número de registro obtenido, que deberá ser objeto de renovación de forma anual, debe ser comunicado por parte del arrendador a las plataformas en línea donde se publicite, al objeto de que tanto los potenciales turistas como los terceros, como pudieran ser los comuneros de la finca donde se va a ejercer esa actividad turística, conozcan que el inmueble cuenta con la habilitación nacional para poder realizar la misma. Además, el art. 6. g) del citado texto legal le impone la obligación de dar cumplimiento en un plazo de cuarenta y ocho horas desde la notificación a las resoluciones administrativas por las que se ordene la eliminación o inhabilitación del acceso a anuncios vinculados a un número de registro suspendido o retirado.

### III. UN NUEVO CAMBIO DE GUIÓN: LA AUTORIZACIÓN DEL ALQUILER TURÍSTICO.

Una vez expresado el anterior rompecabezas jurídico consistente en delimitar las facultades con las que cuentan las comunidades de propietarios para combatir la proliferación de alquileres turísticos en viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal, debe precisarse que muy recientemente, se ha producido un nuevo giro de guion por parte del legislador dirigido una vez más, a proteger el mercado de la vivienda que se encuentra cada vez más comprometido como consecuencia del destino turístico que gran cantidad de arrendadores quieren dar a sus viviendas vacías<sup>45</sup>.

En efecto, es el momento de hacer referencia a la reforma en la LPH producida como consecuencia de la aprobación de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. De forma concreta en relación con el objeto del presente trabajo, la citada norma produce una modificación importante en la redacción del tal polémico art. 17.12 LPH, donde recuérdese, se permitía a las comunidades propietarios limitar o condicionar el

44 MATAS BENDITO, M.: "La calificación del registrador de la propiedad en el procedimiento del registro único de arrendamientos: el requisito habilitante necesario para el destino conforme al uso previsto en la ordenación autonómica o local aplicable". *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 133, 2025, pp. 25 y ss.

45 Evidentemente existen otros factores que han provocado la disminución de la oferta de viviendas disponibles para el alquiler de larga duración, tanto sociales, como legislativos. Sobre la incidencia de los límites a las rentas obtenidas en el alquiler, resulta interesante la obra de PONCE SOLÉ, J.: "La Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de enero de 2025, sobre la Ley estatal por el derecho a la vivienda: los límites legales a los precios de alquiler son constitucionalmente posibles como defensa del derecho a la vivienda del art. 47 de la Constitución", *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 376, 2025, pp. 21 y ss.

ejercicio de la actividad de alquileres turísticos, mediante un acuerdo por parte 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 actual redacción del citado precepto introduce ahora una suerte de nuevas expresiones que modifican de forma sustancial la anterior redacción, concretamente, se alude a que se puede adoptar un acuerdo expreso, que *apruebe*, limite, condicione o *prohíba* el alquiler turístico en las viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal, independientemente de que suponga una modificación del título constitutivo o de los estatutos, siempre y cuando se cuente con la mayoría que se incluía en la anterior redacción. Además, se mantiene también la previsión en relación con el establecimiento de cuotas especiales de participación con el límite del 20%, puntualizando eso sí, que cualquiera de los acuerdos de los permitidos que se adopte por la comunidad de propietarios, no puede tener carácter retroactivo.

Se observa que el legislador introduce dos nuevas posibilidades que pueden establecer las comunidades de propietarios mediante acuerdo en junta, como son las de aprobar o prohibir el alquiler turístico. Dejando apartada puntualmente la posibilidad de aprobar, si debe hacerse una breve referencia a la facultad prohibitiva. La misma, puede considerarse un intento del legislador de dar por concluido el debate que se produjo con la anterior regulación, donde como se ha visto, hasta el 3 de octubre de 2024, donde el Tribunal Supremo consideró que dentro de la expresión limitar, deben incluirse las facultades de prohibición, se generó un enorme debate tanto doctrinal como jurisprudencial.

La segunda gran novedad viene precisamente por las facultades aprobatorias a las que aludían anteriormente. Así, se añade un apartado nuevo al art. 7 LPH, en concreto el tercero, donde se establece que el propietario de una vivienda sita en un régimen de propiedad horizontal que desee dedicar la misma a fines turísticos de los analizados en el presente trabajo, deberá contar con una previa aprobación expresa por parte de la comunidad de propietarios, aprobación que como se ha expuesto con anterioridad, debe contar con el voto favorable las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Debe precisarse que no supone en el Derecho español una solución legislativa completamente desconocida, ya que como se mencionó anteriormente, existe una importante falta de armonía en el conjunto de legislaciones turísticas por parte de las comunidades autónomas, provocando la creación de un estatuto jurídico diferenciado en el ejercicio de las actividades turísticas en inmuebles sitios en los regímenes de propiedad horizontal, debiendo citarse en este aspecto en concreto, la legislación turísticas existente en las Islas Baleares, donde desde la

aprobación de la Ley 8/2012 de Turismo de las Illes Balears se exige el acuerdo adoptado por las comunidades de propietarios donde se permita el ejercicio de la actividad turística, como título habilitante de comprobación administrativa para el ejercicio de la citada actividad<sup>46</sup>.

Ahora bien, como se expuso con anterioridad, dentro incluso de una propia comunidad autónoma, pueden existir medidas más restrictivas o más beneficiosas para el ejercicio de alquileres turísticos, debiendo destacar el presente autor, que la reciente aprobación el día 11 de abril de 2025, por parte del actual gobierno balear del Decreto Ley de contención turística con la prohibición de nuevas plazas en viviendas plurifamiliares, va a provocar una importante controversia, ya que entre las diferentes medidas adoptadas, se ha establecido una estabilización legislativa de cerca de 90.000 viviendas turísticas que en base a la anterior normativa, no se podían transferir, debido a que no reunían los requisitos legales para el ejercicio de la citada actividad.

Realizado el anterior apunte, si resulta necesario profundizar en la necesidad de aprobación expresa que se establece en el art. 7.3 LPH. Así, parece que el legislador nacional quiere reorganizar el caos autonómico existente, incluyendo un requisito propio del Derecho Civil, determinante para poder desarrollar la actividad turística enjuiciada<sup>47</sup>. Se trata evidentemente de un cambio significativo que altera el espíritu de la norma, ya que, hasta el presente momento, solo se establecía la posibilidad de que las comunidades de propietarios pudieran prohibir la actividad mediante alguna de las vías analizadas, pero la misma, podría desarrollarse libremente si no contaba con la restricción estatutaria pertinente, ya que como se ha visto, no toda restricción podría provocar que se desarrollara el ejercicio de la actividad turística.

De hecho este cambio de paradigma, puede provocar que se considerara que con carácter general, desde la entrada en vigor de la regulación mencionada, la actividad turística en las viviendas sitas al régimen de propiedad horizontal, se encuentran prohibidas de forma expresa, sin necesidad de que la junta de propietarios emita ninguna votación al respecto, desprendiéndose del tradicional problema jurídico relacionado con la mayoría necesaria para adoptar el tan discutido acuerdo de naturaleza prohibitoria. Por ello, plantea la doctrina que ha acaecido en nuestro sistema una especie de "presunción legal con carácter *iuris tantum*"<sup>48</sup>, que permitirá al comunero dedicar su vivienda al destino analizado,

46 VIDAL MARTÍN, E. y ARMIÑANA GONZÁLEZ, C.: "Cómo regulan las comunidades autónomas el plazo del alquiler turístico", *Práctica urbanística. Revista mensual de urbanismo*, núm. 193, 2025, pp. 6 y ss.

47 REY MUÑOZ, F. J.: "El nuevo escenario del alquiler turístico tras la modificación de la Ley sobre Propiedad Horizontal", *Diario la Ley*, núm. 10659, 2025, pp. 3 y ss.

48 CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.: "De vuelta sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: ¿Reforma o contrarreforma? ¿Otra vuelta de tuerca, o una vuelta al redil?", *Revista de Derecho Privado*, núm. 1, 2025, p. 108.

siempre y cuando demuestre que cuenta con el voto favorable las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación o, claro está, se podrá eximir de demostrar la existencia de dicho acuerdo si la actividad se encuentra permitida expresamente en los estatutos o título constitutivo del régimen de propiedad horizontal.

En el caso que un comunero ejerza la actividad turística sin contar con el permiso expreso que se requiere en la actualidad, se establecen una serie de precisiones específicas en relación con el ejercicio de la acción de cesación. Como se analizó anteriormente, a través de esta acción se habilitaba a las comunidades de propietarios para solicitar a los tribunales de justicia que impidieran el ejercicio de actividades molestas, insalubres, peligrosas o ilícitas desarrolladas por algún propietario, pero, ahora bien, debiendo probar que la actividad turística provocaba alguna de estas consecuencias indeseables en los elementos comunes del inmueble. Sin embargo, esto ya no es necesario en la actualidad.

En concreto, se ha introducido un párrafo segundo en el art. 7.3 LPH donde se establece que el presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá al propietario que realice la actividad turística sin contar con el permiso expreso de la misma, el cese inmediato de la actividad, apercibiéndole de que, en caso contrario, se podrán ejercitar las acciones judiciales correspondientes. En este caso, en el ejercicio de la acción de cesación, bastará acreditar la ausencia de permiso expreso y en el caso de que se estimara la presunción comunitaria, la sentencia podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad.

A pesar de que la actual reforma puede decirse que ha sido acogida por las comunidades de propietarios como positiva, ya que se supone producirá en la práctica una frecuente restricción al establecimiento de viviendas turísticas por parte de los comuneros que soliciten la autorización<sup>49</sup>, lo cierto es que existen una serie de aspectos controvertidos que provocarán una importante contienda jurídica próximamente. En concreto, se puede destacar la irretroactividad de la modificación analizada y la posibilidad de que existan dentro de una misma comunidad de propietarios, acuerdos arbitrarios de autorización expresa de la actividad turística.

---

49 Por poner un ejemplo de estas reacciones positivas, se puede citar la localidad de origen del presente autor, como es Cáceres, una ciudad declarada patrimonio de la humanidad y, que, por ende, se encuentra sometida a una constante actividad turística. De hecho, según los datos oficiales, en Cáceres se concentran el 70% de los pisos turísticos existentes en la comunidad autónoma de Extremadura. Consúltese al respecto: <https://www.elperiodicoextremadura.com/caceres-local/2025/04/13/comunidades-vecinos-aliviadas-reforma-pisos-116350600.html>, (visto el 14 de abril de 2025).

En relación con el primero de ellos, debe recordarse que la actual redacción del art. 17.12 LPH establece expresamente que los acuerdos relativos a la aprobación o prohibición de la actividad analizada no pueden tener carácter retroactivo. En principio, esta mención debe entenderse que hace referencia a las situaciones donde la actividad turística se viniera ejerciendo con anterioridad al momento de aplicación de la norma, por lo que estos comuneros, no deberán solicitar la aprobación expresa, aunque seguirán vinculados a la posibilidad de que la comunidad de propietarios prohíba el ejercicio de la actividad con la mayoría de tres quintos referida. Ahora bien, ¿qué ocurrirá con los propietarios de un inmueble que cuando lo adquirieron, tenían pensando dedicar la actividad turística el mismo?

La respuesta a la mencionada cuestión, sin duda, provocará diferentes interpretaciones. De hecho, de forma anticipada parte de la doctrina ya aporta una solución al conflicto, entendiendo que no se les debe aplicar la restricción introducida y aplicable desde el 3 de abril de 2025, por lo que, cualquier propietario que hubiera adquirido una vivienda con anterioridad, no necesitaría solicitar la autorización previa a la comunidad de vecinos<sup>50</sup>. Ahora bien, a pesar de es perfectamente defendible tal interpretación, lo cierto es que la *ratio legis* de la norma, no parece ser conforme a tal interpretación, tal y como ocurría con la reforma que se introdujo por el RDL 7/2019, por lo que, podría interpretarse de forma anticipada que el permiso por parte de la comunidad de propietarios, también será necesario para aquellos propietarios de viviendas adquiridas con anterioridad al 3 de abril del año 2025, que no vinieran ejerciendo con anterioridad la analizada actividad turística.

En último lugar, también sin duda resultarán controvertidos las posibles situaciones que pueden provocarse en la práctica diaria de las comunidades de vecinos, donde puede ocurrir que se autorice el permiso solicitado por un comunero y, en cambio, se deniegue el permiso solicitado por otro propietario, entendiéndose ambos que se solicitan para el desarrollo de los alquileres turísticos. En el caso de que ocurrieran estas situaciones, podrían producirse situaciones de abuso del derecho por parte de las comunidades de propietarios y, por ende, deberán intentarse darse soluciones idénticas a peticiones que también reúnan la misma solicitud<sup>51</sup>.

50 FUENTES-LOJO RIUS, A.: "Últimas novedades legales sobre viviendas de uso turístico en comunidades de propietarios de la facultad de prohibir a la necesidad de autorización previa", *Diario La Ley*, núm. 10666, 2025, pp. 2 y ss.

51 CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.: "Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de derecho", en AA.VV.: *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, (coord. por M. GARCIA MAYO) Reus, Madrid, 2018, pp. 336 y ss.

Sobre esta última cuestión, se debe precisar que quizás hubiera sido correcto introducir la necesidad de motivación de la denegación o autorización de los permisos solicitados por parte de la comunidad de propietarios, al objeto de provocar un aumento de la seguridad jurídica para los futuros comuneros que decidan plantear a votación el ejercicio de la actividad de alquiler turístico. La falta de motivación de la decisión afirmativa o negativa por parte de la junta de propietarios puede provocar el afloramiento de decisiones arbitrarias que darán lugar, a una importante fuente de litigiosidad al respecto.

#### IV. REFLEXIÓN FINAL.

A lo largo del presente trabajo se ha expuesto el régimen jurídico del alquiler turístico en inmuebles privativos sujetos a un régimen de propiedad horizontal, resultando necesario realizar una serie de consideraciones finales al respecto. Parece evidente que los alquileres turísticos suponen una serie de inconvenientes para las comunidades de vecinos donde se ejercen, resultando por ello bastante comprensible, el interés de las mismas en limitar el desarrollo de la actividad. De forma tradicional, las comunidades de propietarios han podido reaccionar frente al desarrollo de actividades molestas para el interés general mediante el instrumento de la acción de cesación del art. 7 LPH, instrumento que podía amparar a las mismas, para conseguir la cesación de la actividad turística molesta, eso sí, demostrando en el proceso judicial correspondiente tal situación negativa para el resto de comuneros.

De hecho, parte de la doctrina siempre ha considerado que precisamente esa acción de cesación era el mecanismo idóneo para conseguir limitar la actividad de alquiler turístico, ya que, a su juicio, otras alternativas como pudiera ser la prohibición establecida en junta de propietarios por una mayoría distinta a la unanimidad, supondría establecer una verdadera limitación del conocido como derecho real pleno por antonomasia, es decir, el derecho de propiedad. Ahora bien, con el transcurrir del tiempo, el legislador observando la situación del crecimiento descontrolado de los alquileres turísticos, decidió con notable acierto, permitir precisamente la situación que negaba parte de esa doctrina, introduciendo a través del RDL 7/2019, una reforma en la LPH, en concreto, introduciendo un apartado de nuevo cuño en el art. 17. Así, el mencionado art. 17.12 LPH en su primera redacción permitió limitar o condicionar los alquileres turísticos mediante un acuerdo adoptado con 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.

A pesar de que parte de la doctrina siguió esforzándose en negar la validez del citado acuerdo adoptado sin unanimidad, lo cierto es que realizar una interpretación contraria, hubiera significado que la nula aplicación práctica del nuevo precepto y,

como no, totalmente equivocada en relación al sentir reflejado por el legislador. Más allá de discusiones semánticas sobre el alcance de la expresión limitar, lo cierto es que el legislador quería permitir a las comunidades de propietarios la prohibición de la actividad turística mediante un acuerdo adoptado de forma flexible, que exigiendo la tradicional regla de la unanimidad, como sigue estableciendo el art. 17.6 LPH para ciertas modificaciones en concreto.

Aunque el debate originado acabó con STS 3 octubre 2024 (ECLI:ES:TS:2024:4790), lo cierto es que legislador nacional ha decidido aumentar de forma notable las competencias de la comunidad de propietarios, ya que, en la actualidad serán las mismas, las que deban autorizar el ejercicio de la actividad turística por medio de la mayoría anteriormente indicada. Por ello, ya no solo tendrán la capacidad de prohibir la actividad, si no que directamente funcionan como habilitadores de la actividad, de forma que como ha expuesto parte de la doctrina, se ha establecido una suerte de presunción *iuris tantum* de prohibición del alquiler turístico.

Aunque evidentemente desde un punto de vista social, solamente se pueden aplaudir los aspectos positivos derivados de la actual regulación, centrada en la evitación de molestias a las comunidades de propietarios y en provocar un aumento de la oferta del alquiler de larga temporada, lo cierto es que la actual regulación establecida mediante la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, no se puede considerar completa. En concreto debe apuntarse la situación en la que quedarán los propietarios de viviendas que la adquirieron antes del 3 de abril de 2025, pero que todavía no han iniciado la actividad turística, y las posibles situaciones arbitrarias de concesión de permisos para el ejercicio del alquiler turístico.

Esas dos últimas cuestiones, constituirán a juicio del presente autor, dos fuentes judiciales de conflictos que provocarán de nuevo el afloramiento de intensas posiciones encontradas en un tema de especial sensibilidad, como es el relativo a los alquileres turísticos en inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal.

## BIBLIOGRAFÍA

BERENGUER ALBALADEJO, C.: "Cláusulas estatutarias limitativas o prohibitivas de ciertos usos en elementos privativos y alquiler de vivienda turística", en AA.VV.: *Derecho del turismo colaborativo*, (coord. por H. GOSÁLBEZ PEQUEÑO) Aranzadi, Cizur Menor, 2022.

BUSTO LAGO, J. M.: "Arrendamientos para uso turístico y propiedad horizontal: los celos llegan a la Sala de lo Civil", *Cuadernos de Derecho Privado*, núm. 10, 2024.

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. 5, 2018.

CAICEDO CAMACHO, N.: "Los desahucios por impago de alquiler: propuestas para hacerles frente", en AA.VV.: *Regular los alquileres: la lucha por el derecho a una vivienda digna en España*, (coord. por A. NOGUERA FERNÁNDEZ) Tirant lo Blanch, Valencia, 2022.

CAMPUZANO TOMÉ, H.: "Mecanismos en defensa de las comunidades de propietarios frente a las actividades molestas y los daños derivados del uso turístico", en AA.VV.: *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de daños: estudios en homenaje al profesor Dr. Roca Guillamón*, (coord. por J. ATAZ LÓPEZ), Aranzadi, Cizur Menor, 2021.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.:

- "Cláusulas estatutarias limitativas de pisos turísticos según el art. 17.12 LPH: régimen de mayoría, cómputo de los ausentes no disidentes y posible eficacia frente a terceros. Comentario a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 junio 2020 (BOE 10-7-2020)", *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 53, 2020.
- "Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de derecho", en AA.VV.: *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, (coord. por M. GARCÍA MAYO) Reus, Madrid, 2018.
- "De vuelta sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: ¿Reforma o contrarreforma? ¿Otra vuelta de tuerca, o una vuelta al redil?", *Revista de Derecho Privado*, núm. 1, 2025.
- "Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de derecho", en *Revista de Derecho Privado*, año 102, 2018.

- “Cláusulas estatutarias limitativas de pisos turísticos según el art. 17.12 LPH: régimen de mayoría, cómputo de los ausentes no disidentes y posible eficacia frente a terceros. Comentario a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 junio 2020 (BOE 10-7-2020)”, *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 53, 2020.
- “Prohibición de pisos turísticos en comunidades de vecinos según la jurisprudencia del Tribunal Supremo”, *Revista Jurídica del Notariado*, núm. 119, 2024.
- “Prohibición estatutaria de pisos turísticos en comunidades de vecinos al amparo del art. 17.12 LPH: crónica (jurisprudencial) de una interpretación anunciada. (Comentario a las dos SSTs de 3 de octubre de 2024)”, *Revista Actualidad Civil*, núm. 11, 2024.

COSTAS DE VICENTE, B.: “Actividades molestas en las viviendas de uso turístico”, *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, núm. 352, 2022.

CORVO LÓPEZ, F. M.: “Los esperados pronunciamientos del TS sobre la prohibición de destinar a uso turístico viviendas situadas en edificios ordenados en régimen de propiedad horizontal y otras resoluciones de interés dictadas por el Alto Tribunal en materia de propiedad horizontal en 2024”, *Revista Actualidad Civil*, núm. 3, 2025.

DE LA ENCARNACIÓN, A. M.: “Las cicatrices de la vivienda turística: reducción del mercado residencial inmobiliario y encarecimiento de precios”, *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica: Nueva Época*, núm. 20, 2023.

DEL SAZ DOMÍNGUEZ, L.: “¿Puede prohibirse el alquiler turístico por acuerdo de la comunidad de propietarios?, ¿Cuál es la mayoría necesaria?”, *Revista Cesco de Derecho de Consumo*, núm. 51, 2024.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: *La Ley 17/2021 sobre Régimen Jurídico de los Animales comentario y aplicación práctica*, Reus, Madrid, 2022.

FERRER GUARDIOLA, J. A.: *El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la Nueva Propiedad*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2024.

FUENTES LOJO-RIUS, A.:

- “Últimas novedades sobre acuerdos comunitarios prohibitivos de viviendas de uso turístico y de otras modalidades de alojamiento turístico: comentarios a la RDGSJFP de 16 de junio de 2020”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 97, núm. 783, 2021.

- “El Real Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos de propiedad horizontal, arrendaticios y viviendas de uso turístico”, *Actualidad Civil*, núm. 12, 2018.
- “Últimas novedades legales sobre viviendas de uso turístico en comunidades de propietarios de la facultad de prohibir a la necesidad de autorización previa”, *Diario La Ley*, núm. 10666, 2025.

GARCÍA-VARELA IGLESIAS, R.: “Acciones y estrategias para afrontar las deudas de morosos en las comunidades de propietarios como consecuencia de la necesidad de asumir derramas extraordinarias para la conservación, mantenimiento y rehabilitación del inmueble”, *Actualidad Civil*, núm. 2, 2025.

GERALDINE BETHENCOURTH, R.: “La comunidad de propietarios ante el fenómeno del alquiler vacacional”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 776, 2019.

GONZÁLEZ CARRASCO, M. C.: “Hitos relevantes en la jurisprudencia y la doctrina registral sobre viviendas de uso turístico y alquileres vacacionales”, *Revista Cesco de Derecho de Consumo*, núm. 51, 2024.

HERNÁNDEZ MANZANARES, A.: “Doctrina jurisprudencial sobre los pisos turísticos”, *Diario la Ley*, núm. 10605, 2024.

HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M. J.: “Alquiler turístico. Posibilidad de prohibir el alquiler vacacional. Mayorías necesarias para adopción de acuerdos de limitación”, *CEFLegal: Revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, núm. 258, 2022.

HOWARD, A.: “La problemática del alojamiento turístico en los edificios en propiedad horizontal”, *Doctrina y jurisprudencia de derecho civil*, núm. 12, 2024.

JIMÉNEZ SALCEDO, M. C.: “Las limitaciones al derecho de la propiedad. La inmisión como criterio de limitador de las relaciones de vecindad”, en AA.VV.: *Temas actuales de Derecho Privado III* (coord. por M. A. BLANDINO GARRIDO) Aranzadi, Cizur Menor, 2024.

LÓPEZ FRÍAS, M<sup>a</sup>. J.: “Una aproximación a las viviendas con finalidad turística desde el punto de vista urbanístico y desde la perspectiva de las comunidades de propietarios”, *Revista de Derecho Civil*, vol. 7, núm. 4, 2020.

MAGRO SERVET, V.: “Consideraciones jurídicas sobre la pretensión de prohibición del alquiler vacacional en una comunidad de propietarios”, *Diario la Ley*, núm. 10567, 2024.

MANSO MARTÍN, L. y GARCÍA RUÍZ-ESPIGA, A.: "Problemas de escalera: ¿puede la junta de propietarios prohibir que un vecino alquile su piso como vivienda turística?", *Diario la Ley*, núm. 10175, 2022.

MARTÍN PACIENTE, M.: "La prohibición de apartamentos turísticos en comunidades de propietarios (comentario a las SSTS 5199/2023 y 5197/2023 de 27 y 29 de noviembre)", *Revista General de Derecho del Turismo RGDT*, núm. 9, 2024.

MARTOS CLABRÚS, M<sup>a</sup>. A.: "Comunidad de propietarios y viviendas de uso turístico", *Derecho global. Estudios sobre derecho y justicia*, vol. 6, núm. 18, 2021.

MATAS BENDITO, M.: "La calificación del registrador de la propiedad en el procedimiento del registro único de arrendamientos: el requisito habilitante necesario para el destino conforme al uso previsto en la ordenación autonómica o local aplicable", *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 133, 2025.

MORAL MORO, M<sup>a</sup>. J.: "Ineficacia practica de los procesos civiles ante los problemas de convivencia vecinal ocasionados por los inquilinos de viviendas turísticas", *Revista de derecho de la competencia y la distribución*, núm. 31, 2022.

MURGA FERNÁNDEZ, J. P.: "Viviendas turísticas y comunidades de propietarios: status quaestionis y posibilidades de actuación a la luz del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 95, núm. 775, 2025.

ORTIZ RAMÍREZ, J.: "La problemática de las viviendas de uso turístico, con especial atención en las comunidades de propietarios", *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, núm. 358, 2023.

PONCE SOLÉ, J.: "La Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de enero de 2025, sobre la Ley estatal por el derecho a la vivienda: los límites legales a los precios de alquiler son constitucionalmente posibles como defensa del derecho a la vivienda del art. 47 de la Constitución", *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 376, 2025.

REY MUÑOZ, F. J.: "El nuevo escenario del alquiler turístico tras la modificación de la Ley sobre Propiedad Horizontal", *Diario la Ley*, núm. 10659, 2025.

RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M<sup>a</sup>. G.:

- "Acuerdos para el establecimiento de prohibiciones en los estatutos de propiedad horizontal", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 786, 2021.

- “El acuerdo de prohibición de los arrendamientos turísticos en la propiedad horizontal a través de la jurisprudencia”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 100, núm. 807, 2025.

SALAS CARCELLER, A.:

- “Alquiler de apartamentos turísticos. Una importante decisión del Tribunal Supremo que crea jurisprudencia (Comentario sobre la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 1.233/2024, de 3 de octubre). (Comentario sobre la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 1.233/2024, de 3 de octubre)”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm.10, 2024.
- “Problemática de los arrendamientos turísticos en el ámbito de las comunidades de propietarios. Comentario sobre la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 1671/2023, 29 de noviembre”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 2, 2024.

TXASKO GALARRAGA, M.: “Viviendas de uso turístico y vías actuación de la comunidad de propietarios”, *Jado: boletín de la Academia Vasca de Derecho*, año 17, 2022.

VAQUER CABALLERÍA, M.: “La vivienda como función social y la rentabilidad como contenido esencial de la propiedad”, *Teoría y realidad constitucional*, núm. 55, 2025.

VELA TORRES, P. J.:

- “Impugnación del acuerdo comunitario aprobado por una mayoría 3/5 de los propietarios que prohibió el ejercicio de actividad de apartamentos o alquileres turísticos”, *Diario la Ley*, núm. 10613, 2024.
- “La prohibición en los estatutos comunitarios de la realización de actividad económica en las viviendas comprende su alquiler para uso turístico”, *Diario la Ley*, núm. 10456, 2024.

VIDAL MARTÍN, E. y ARMIÑANA GONZÁLEZ, C.: “Cómo regulan las comunidades autónomas el plazo del alquiler turístico”, *Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo*, núm. 193, 2025.