

¿PUEDE PROHIBIRSE EL ALQUILER TURÍSTICO POR ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?, ¿CUÁL ES LA MAYORÍA NECESARIA?*

Lucía del Saz Domínguez

Profesora Universitaria en formación

Universidad de Castilla-La Mancha

Centro de Estudios de Consumo

Resumen: El objeto de este documento es tratar de clarificar las implicaciones del artículo 17, apartado 12, de la Ley sobre Propiedad Horizontal, compilando la doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado sobre dicha norma.

Palabras clave: Mayoría, artículo 17, apartado 12, LPH, ley sobre propiedad horizontal, prohibir alquiler turístico, modificación estatutos, unanimidad.

Title: Can tourist rental be prohibited by agreement of the community of owners? What is the majority necessary?

Abstract: The purpose of this document is to try to clarify the implications of article 17, section 12, of the Law on Horizontal Property, compiling the doctrine of the General Directorate of Registries and Notaries on said rule.

* Trabajo realizado como contratada predoctoral bajo la dirección de Ángel Carrasco Perera -contrato predoctoral para la formación de personal investigador, con Ref.: 2023-UNIVERS-11977, en el marco del plan propio de I+D+i de la Universidad de Castilla-La Mancha, cofinanciado por el Fondo Social Europeo Plus (FSE+) modalidad Formación de Profesorado Universitario (FPU), Proyecto de I+D+i PID2021-128913NB-I00, titulado "Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances", financiado/a por MICIU/AEI/10.13039/501100011033/ y "FEDER Una manera de hacer Europa" dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato, del Proyecto de Investigación SBPLY/23/180225/000242 "El reto de la sostenibilidad en la cadena de suministros y la defensa del consumidor final" cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional, en el marco del Programa Operativo de Castilla-La Mancha 2021-2027, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Carretero García y de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado "Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible", con Ref.: 2022-GRIN- 34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.

Key words: Majority, article 17, section 12, LPH, law on horizontal property, prohibit tourist rentals, modification of statutes, unanimity.

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. RESPUESTA. 3. CONCLUSIONES. 4. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

El negocio del alquiler turístico y la proliferación de pisos vacacionales, además de señalarse como una de las principales causas que ha producido una notable disminución de la oferta de viviendas en alquiler de larga duración (para familias, trabajadores, estudiantes, etc.) y aumento del precio de los arrendamientos, ha generado otro gran problema: los inmuebles son arrendados a terceros que no guardan las medidas de respeto que han de existir al convivir en un edificio, lo cual está causando la desesperación de los vecinos de muchos puntos de nuestro país, verdaderos afectados que ven comprometido su derecho al descanso y disfrute de su vivienda a causa de los molestos huéspedes de apartamentos turísticos situados en su edificio que realizan fiestas nocturnas y generan escándalos a deshoras, poniendo la música alta, dando gritos y voces, haciendo ruidos constantemente, sin un mínimo civismo, rompiendo la armonía de la comunidad sin importarles si a los demás les inquieta.

Residentes y comunidades de propietarios, hastiados de los inconvenientes que generan, deseando “vivir en paz” y descansar en sus hogares, estudiar o trabajar en ellos, se preguntan qué pueden hacer contra dicho fenómeno.

¿Un vecino tiene derecho a alquilar libremente su vivienda como piso turístico o pueden las comunidades de propietarios limitar dicha actividad?

II. RESPUESTA

Para responder a esta pregunta acudiremos al apartado 12 del artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante, LPH)¹, que se encarga de regular el *quórum* o números de votos necesarios para limitar o condicionar el alquiler vacacional, añadido por el art. 2.3 del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y, tras ser dejado sin efecto, añadido por el art. 2.3 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Sin embargo, constituye una cuestión no exenta de controversias, por lo que en el presente artículo realizaremos un análisis de las principales resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la materia desde la fecha en

¹ Sobre la situación anterior véase FUENTES-LOJO RIUS, A.: «La problemática de la actividad de alojamiento turístico en las comunidades de propietarios y la necesaria reforma de la Ley de Propiedad Horizontal», *Revista de Derecho Inmobiliario Lefebvre*, n.º 68, 2018, p.3.

que se introdujo dicho apartado, tratando de compilar la doctrina al respecto. [La Dirección General de los Registros y del Notariado, que pasó a denominarse Dirección General de Seguridad Jurídica Fe Pública, es la competente para resolver los recursos gubernativos que potestativamente se interpongan contra las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la propiedad, ex artículo 324.1 de la Ley Hipotecaria. Tales recursos constituyen una posibilidad del interesado no conforme con las faltas subsanables o insubsanables que manifiesta el Registrador en su calificación respecto de la solicitud de inscripción del título de que se trate].

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17, apartado 12 de la LPH:

“El acuerdo **por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad** a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos [relativo a “la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”], en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación². Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”.

Observamos que, en virtud de dicha regla, no es necesario el rígido *quórum* legal de la unanimidad para la adopción de acuerdos de limitación de uso turístico de la vivienda, sino solamente un *quórum* reforzado de tres quintas partes de los propietarios y cuotas de participación.

Pero, ¿a qué hace referencia el propio texto de la norma, literalmente entendido, cuando alude a que «se limite o condicione el ejercicio»? ¿tendría cabida, con fundamento en el citado apartado, prohibir -suprimiendo por completo- la posibilidad de alquiler vacacional?, es decir, ¿de acuerdo con el art. 17.12 LPH, realizando una interpretación extensiva, también se admite que se establezca una prohibición absoluta de dicha actividad o, por el contrario, al no encontrarse expresamente

² Como se detalla en SAP Barcelona, Civil, Sec. 19ª, 16.9.2022 (ECLI: ES:APB:2022:9968), donde se debatía sobre la validez de un acuerdo por el que se establecía la prohibición de la actividad de viviendas a uso turístico, “en Cataluña, a diferencia del régimen regulador de la LPH de 21-7-1960, la modificación de los Estatutos, no requiere del acuerdo unánime de los miembros de la comunidad sino solo de las cuatro quintas partes, incluidas las limitaciones en el uso de los elementos privativos según resulta con toda claridad de lo dispuesto en el art. 553-25, 2 en relación con el art. 553-11 del CCCat (Es preciso el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios, que deben representar las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para adoptar acuerdos de modificación del título de constitución y de los Estatutos, salvo que el título establezca otra cosa)”.

reconocida en dicho precepto estaría excluida la prohibición por esta vía que no exige la unanimidad?

Como punto de partida, en la **Resolución de 19 de diciembre de 2019, de la DGRN**, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mahón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en virtud de los cuales se modifican los estatutos de la misma (BOE 63/2020, de 12 de marzo de 2020 Ref Boletín: A-2020-3557), surgida con ocasión de la discrepancia acerca de si, el artículo 17.12 LPH, que contempla un supuesto en que la ley exceptúa la unanimidad, puede utilizarse para levantar prohibiciones de uso para la explotación turística con sólo con el voto de tres quintas partes, que representan tres quintas partes de las cuotas de participación, se clarifica cuál es la finalidad del precepto al que venimos haciendo mención: la finalidad de dicho apartado es facilitar la introducción de restricciones o prohibiciones de uso para explotación turística donde no las hubiere, no la de levantar las ya existentes. De modo que se concluye que el régimen de mayorías señalado por el citado artículo solamente puede amparar el acuerdo que limite o restrinja el uso turístico; no una modificación estatutaria para habilitar dicho uso cuando ya constare una prohibición.

De dicha resolución podemos extraer que, de conformidad con el tenor literal del artículo citado, su ámbito de aplicación se encuentra restringido al acuerdo por el que se «limite o condicione» el ejercicio de dicha actividad. En síntesis “su finalidad es reducir la mayoría necesaria para el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico, no para el acuerdo adoptado con una finalidad contraria como es permitir de manera expresa esa actividad”.

Por su parte, la **Resolución de 16 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad n.º 37 de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de una comunidad de propietarios en virtud de la cual se modifican los estatutos de la misma (BOE 209/2020, de 3 de agosto de 2020 Ref Boletín: A-2020-9053), examina si es válido el acuerdo de una comunidad de propietarios que decidió “prohibir con fundamento en el nuevo apartado 12 del artículo 17 de la Ley de propiedad horizontal (...), la utilización de cualquier vivienda o departamento del edificio de la Comunidad a fines turísticos, estableciéndose que ningún piso o departamento podrá destinarse a hospedería, alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero”.

Los pactos se aprobaron por 9 de los catorce propietarios, que supone el 53,48% de las cuotas de participación sobre el 82,94% de las cuotas de participación; votaron en contra 4 propietarios que representan el 26,39% de las cuotas de participación, absteniéndose 1 propietario que representa el 3,07% de las cuotas de participación (reunía las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan las tres quintas partes de las cuotas de participación).

El Registrador de la Propiedad competente otorgó calificación negativa a la inscripción, puesto que, a su juicio, para adoptar dichos acuerdos se requiere la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de los cuotas de participación, declarando que "con el *quórum* previsto en el artículo 17.12 de la ley de propiedad horizontal, sólo puede tener por objeto lo previsto en el mismo, es decir, aquel por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994 , de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, mientras que para cualquier otra modificación de los estatutos se requiere la unanimidad, al amparo del apartado 6 del artículo citado" (situándose en la corriente doctrinal que sostiene que con ese *quórum* cabe limitar o condicionar pero no prohibir que los inmuebles sean destinados a alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico).

La parte recurrente (comunidad de propietarios) mostró disconformidad con la interpretación restrictiva de la norma, manifestando que la norma ha de interpretarse ajustadamente, dentro de un contexto y conforme la realidad social vigente (*ex art. 3 CC*). Al respecto, pone de relieve que en dicha realidad se encuentra el marcado encarecimiento de los alquileres, siendo la razón de ser del Real Decreto-ley, que introdujo el citado apartado, recordando que "la regla según la cual puede prohibir la Comunidad la existencia dentro de ella de apartamentos turísticos, se encuentra en la propia modificación del artículo 17 LPH apartado 12, que, al contemplar el régimen de mayorías para acordarlo, está admitiendo la posibilidad del acuerdo y consecuentemente, facultando a la adopción del mismo". Tras ello, declara que también una interpretación literal de la norma refrenda lo anteriormente señalado, por cuanto, al aludir "a "se limite ", es decir, "poner límites a algo", en modo alguno está reñida con la prohibición de una actividad. Es más, la utilización de la "o ", cuando se dice "limite o condicione ", nos indica claramente que se refiere a supuestos distintos, alternativos, yendo de mayor a menor en cuanto a las facultades limitativas que se reconocen *ex novo* en la Comunidad de Propietarios". Por todo ello, justifica que el hecho de que la intensidad de la limitación pueda consistir en la plena o total prohibición de alquiler turístico se desprende del mismo artículo 17.12 de la LPH, concretando la mayoría necesaria para dichas decisiones comunitarias, de tal manera que vino a establecer una nueva mayoría para una clase de acuerdos que se podían hacer antes por unanimidad, lo que supone que la limitación a la que se refiere expresamente el artículo 17.12 de la LPH puede comportar la prohibición total de las actividades citadas.

La Dirección General acogió dichos motivos, recordando que el texto literal del artículo 17.12 de la Ley de propiedad horizontal restringe su ámbito de aplicación al acuerdo por el que se «limite o condicione» el ejercicio de dicha actividad y del preámbulo del Real Decreto-ley 7/2019 puede inferirse que su finalidad es reducir la mayoría necesaria para el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico, razón por la que en el anterior supuesto señalado no aceptó la validez del acuerdo al perseguir la finalidad contraria (que pretendía permitir de manera expresa dicha actividad), sin embargo, en el caso ahora analizado "no se amplía esa actividad sino que por el contrario, se prohíbe", por lo que, teniendo en cuenta que en el acuerdo

objeto de controversia se prohíbe o no se permite de manera expresa la misma, declara que debe aceptarse la validez del acuerdo respecto a las limitaciones y prohibiciones que se corresponden con el ámbito a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la LAU, para ser adoptado con la mayoría del artículo 17.12 de la Ley sobre propiedad horizontal.

En este mismo orden de ideas se puede citar la **Resolución de 22 de enero de 2021, de la DGSJFP** (BOE 37/2021, de 12 de febrero de 2021 Ref Boletín: A-2021-2087), en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad. En dicha resolución la Dirección General subraya que el apartado 12 del artículo 17 de la LPH contempla uno de los supuestos que la propia ley, atribuyendo competencias a la junta de propietarios, excluye de la unanimidad. Para solventar la cuestión, la DGRN expresa que ya en resoluciones contemporáneas puso de relieve que dicha norma, al permitir limitar o condicionar la actividad de alquiler de índole turístico de viviendas también admite que se establezca una prohibición absoluta de dicha actividad. En consecuencia, no entiende fundada la calificación de la registradora de la propiedad, que estima que el acuerdo aprobado excede del ámbito contemplado por el artículo 17, apartado 12, de la LPH, por lo que no puede confirmarla, ya que el acuerdo debatido fue adoptado en los términos exigidos por dicha regla, contando con el voto favorable de más de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representaban más las tres quintas partes de las cuotas de participación.

También se acoge el anterior criterio en la **Resolución de 27 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**, en el recurso planteado contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad porque tales acuerdos no fueron unánimes (BOE 119/2021, de 19 de mayo de 2021 Ref Boletín: A-2021-8318). Una vez más, la DGSJFP rememora que nos hallamos ante uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad (el previsto en el apartado 12 del art. 17 LPH), en el que se basó la escritura calificada y se ampara el recurrente, considerando que basta la mayoría de tres quintos, no siendo necesaria la unanimidad, por lo que la Dirección General acordó estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

La DGSJFP clarifica que "al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente 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", aplicado al caso de análisis resulta "evidente que, habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible aunque no haya sido aprobado por los restantes propietarios, incluidos los que hayan adquirido elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios".

De forma parecida, en la **Resolución de 29 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**, en el recurso interpuesto contra la

calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad (BOE 119/2021, de 19 de mayo de 2021 Ref Boletín: A-2021-8321), se exponen las diferencias existentes entre los requisitos de los acuerdos que han de adoptarse por unanimidad para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal y el acuerdo de prohibición de dedicar las viviendas de la Comunidad a alquiler vacacional, que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17, apartado 12, de la LPH, no exige unanimidad, sino únicamente 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. En el supuesto planteado, "habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible aunque no haya sido aprobado por los restantes propietarios, incluidos los que hayan adquirido elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios". En consecuencia, la Dirección General estimó el recurso y revocó la calificación impugnada.

Confirma esta conclusión la **Resolución de 29 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**, en el recurso formulado contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad (BOE 119/2021, de 19 de mayo de 2021 Ref Boletín: A-2021-8322). En dicha ocasión los acuerdos de la junta general de propietarios de una comunidad de vecinos en régimen de propiedad horizontal incorporaban una norma estatutaria, según la cual se prohibía "expresamente, y a todos sus efectos, la comercialización de las viviendas del inmueble como viviendas vacacionales". El acuerdo fue aprobado por los asistentes, propietarios de 23 pisos y locales del total de 47 elementos privativos, pero la registradora de la propiedad expidió calificación negativa a la inscripción pretendida, al no coincidir con los titulares registrales todos los propietarios que de los elementos privativos del edificio constan en la relación incorporada al título calificado, requiriendo que deben prestar su consentimiento a la modificación estatutaria quienes figuran en el Registro como propietarios de los departamentos al tiempo de adoptar el acuerdo, salvo que se acredite que los propietarios son los que figuran en dicha certificación (en definitiva, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la prohibición de la comercialización de las citadas viviendas como vacacionales, se exigía unanimidad), mientras que, como indica el recurrente, conforme a la norma sectorial y especial aplicable, la exigencia es del 3/5.

La Dirección General en la resolución que venimos analizando acoge los fundamentos esgrimidos y, al igual que en el caso anterior, determina que "al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente 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, es evidente que, habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible aunque no haya sido aprobado por los restantes propietarios, incluidos los que hayan adquirido

elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios”.

En idéntico sentido se soluciona el caso examinado por la **Dirección General en Resolución de 8 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad (BOE 154/2021, de 29 de junio de 2021 Ref Boletín: A-2021-10791). La cláusula controvertida, aprobada por acuerdo de la junta general de propietarios de una comunidad de propietarios, prohibía expresamente, y a todos sus efectos, la comercialización de las viviendas del inmueble como viviendas vacacionales. Tal acuerdo fue adoptado por la mayoría establecida en el apartado 12 del artículo 17 de la LPH. A pesar de ello, fue suspendida su inscripción por no coincidir la totalidad de los titulares que lo han adoptado (Registros de la Comunidad conforme artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, con los recogidos en el Registro de la Propiedad, obligando a localizar a todos y cada uno de los titulares registrales para notificarles el acuerdo.

No obstante, el recurrente muestra su disconformidad con la nota de calificación que suspende la inscripción solicitada del acuerdo cuyo *quórum* fijado por la Ley para su validez es únicamente 3/5 del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación (titulares que figuran en el registro de la Comunidad de Propietarios como tales, conforme a las obligaciones contenidas en el artículo 9 de la misma, no titulares registrales), mientras que en el caso de autos se está exigiendo unanimidad, pero, y lo que es más grave, unanimidad conforme los datos del Registro, lo que, como expone la Dirección General, es un error, ya que se trata de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente 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.

Adviértase que el citado artículo debe ser interpretado en el siguiente sentido: “habiendo sido consentido por propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible aunque no haya sido aprobado por los restantes propietarios, incluidos los que hayan adquirido elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios”.

Obsérvese en cuanto al ámbito de aplicación de la regla contenida en el artículo 17, apartado 12, LPH, lo reflejado en la **Resolución de 8 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 22, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad (BOE 154/2021, de 29 de junio de 2021 Ref Boletín: A-2021-10792). Dicha resolución trae causa de una escritura que recogía el acuerdo adoptado por la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal por los que se modifican sus estatutos, incorporando una cláusula en los siguientes términos: “. Las

viviendas del edificio solo podrán tener como destino el uso residencial. 2. Ningún piso del edificio podrá destinarse a hospedería alquiler vacacional apartamento turístico o vivienda o uso turístico que supongan la explotación de la vivienda como uso hostelero (...)" . Sin embargo, se impidió su acceso al Registro, al ser aprobado simplemente por mayoría de votos a favor que representaban un porcentaje superior a tres quintas partes del total de los propietarios y, a su vez, de las cuotas de participación, no por unanimidad.

El registrador fundamentó su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que era necesaria la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, pues las prohibiciones que se acuerdan implican la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, que no se limitan a la letra e) del artículo 5 de la LAU, a la que se remite el apartado 12 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal. La Dirección General en esta resolución [a diferencia de lo enunciado en la **Resolución de 16 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública** (BOE 209/2020, de 3 de agosto de 2020 Ref Boletín: A-2020-9053), supuesto en que, excediendo del ámbito de aplicación de la letra e) del artículo 5 de la LAU, acordó la inscripción parcial -de las limitaciones y prohibiciones que estuvieran en el ámbito de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas-, debido a que en los acuerdos adoptados estaban claramente diferenciadas unas limitaciones y prohibiciones de otras], confirmó el defecto invocado por el registrador, dado que el citado acuerdo no sólo limitaba o condicionaba el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas, sino que excedía del ámbito de aplicación de la letra «e)» del artículo 5 de la Ley 29/1994 , de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos. Así, la Dirección General sienta esta interesante doctrina:

La "nueva norma [artículo 17, apartado 12, de la LPH] reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es cualquier uso no residencial de la vivienda o el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística".

La Dirección General también confirma la calificación de la registradora de la propiedad en **Resolución de 3 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 17, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de una comunidad de propietarios (BOE 261/2022, de 31 de octubre de 2022 Ref Boletín: A-2022-17777). En dicha ocasión se aprobó limitar el uso de las viviendas de la Comunidad como pisos turísticos, incorporando una cláusula que acordaba: "Limitar la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada

con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.

En este último caso la controversia o defecto advertido no se refería al *quórum* exigido para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico, reconociéndose que “el acuerdo adoptado (...) no es uno de los casos en los que haya de exigirse la unanimidad conforme al artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, sino que conforme al artículo 17.12 de la misma, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas”, sino que la cuestión debatida se centra en si es necesario que se exprese la identidad de los propietarios que, presentes, representados o debidamente notificados, hayan tenido intervención en el acuerdo adoptado (puesto que en la certificación de la aprobación de dicho acuerdo únicamente se señalaban el número total de propietarios, cuántos de ellos votaron a favor y sus cuotas de participación), concluyendo que “tratándose de un acuerdo que requiere sólo la mayoría legal, es preciso que se identifiquen los partícipes de ese voto favorable para comprobar que representen al menos las tres quintas partes de las cuotas de participación de titulares registrales en el momento de presentación del acuerdo para su inscripción en el Registro”.

Retomando la discrepancia relativa a la interpretación de si el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal permite mediante la aplicación de su apartado 12 la prohibición del destino de las viviendas como alquiler turístico conforme a la definición del art. 5.e) de la LAU o si sólo autoriza limitar o condicionar el ejercicio de dicha actividad con el voto favorable de al menos tres quintas partes de propietarios y coeficientes, la **Resolución de 7 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de los estatutos de una comunidad (BOE 53/2023, de 3 de marzo de 2023 Ref Boletín: A-2023-5670), da respuesta al recurso interpuesto por el presidente y administrador de una comunidad de vecinos contra la calificación del registrador de la Propiedad que suspende la inscripción de la norma de los estatutos de dicha comunidad que prohibía destinar viviendas como alquiler turístico conforme a la definición del artículo 5.2 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. El acuerdo se aprobó con los votos favorables de propietarios que representaban el 77,35% de las cuotas de propiedad, en los términos del artículo 17.12 LPH, pero el registrador consideró insuficiente dicha mayoría, apuntando que no resulta de la escritura presentada ni de las certificaciones que en la misma se insertan la unanimidad que requiere la modificación estatutaria cuya inscripción se solicita, por lo que se suspende la inscripción interesada. Empero, el registrador parte de la concepción equivocada de que la aprobación la norma estatutaria para la prohibición de arrendamientos turísticos en las viviendas requiere la unanimidad de todos los propietarios. Entiende que la Ley sobre propiedad

horizontal permite que se limite o condicione el alquiler turístico de las viviendas, pero no que se prohíba dicha actividad.

No obstante lo anterior, no podemos perder de vista la constante doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que hemos tenido ocasión de extraer de las resoluciones analizadas, donde se determina tajantemente que “uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal” y “al permitir dicha norma limitar o condicionar la actividad de alquiler de índole turística de las viviendas también admite que se establezca una prohibición absoluta de dicha actividad” (requiriéndose únicamente las citadas mayorías), de tal forma que revoca la calificación impugnada, puesto que el acuerdo debatido es válido, al haber sido adoptado en los términos previstos en la regla duodécima del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, pues cuenta con el voto favorable de más de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan más las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Por último, la **Resolución de 28 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública**, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se suspende la inscripción de determinada norma de una comunidad (BOE 67/2023, de 20 de marzo de 2023 Ref Boletín: A-2023-7294) también aborda el tema de la adopción por la junta de la comunidad de propietarios de una norma estatutaria que prohibía el ejercicio, en las viviendas del edificio, de la actividad de cesión temporal de uso de la totalidad de la vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando estuviese sometida a un régimen específico, derivado de la normativa sectorial turística, de conformidad con lo que dispone el apartado 12 del artículo 17 de la ley de propiedad horizontal, en concordancia con la letra e) del artículo 5 del texto vigente de la LAU, encontrando problemas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En dicho supuesto, pese a estar de acuerdo con la mayoría exigida (de las tres quintas partes), el registrador de la propiedad entendió que no se alcanzaba dicha mayoría puesto que la finca registral se describía como un solo edificio destinado a vivienda de alquiler compuesto por dos portales, no por dos comunidades. Por ello consideró que, aun cuando puede diligenciarse un libro de actas para cada portal, por la escritura que se califica se formaliza una modificación de los estatutos que supone una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, y, por ello, no es suficiente que únicamente hayan votado el acuerdo, y hayan sido informados del mismo, los propietarios de uno de los portales, sino que deben ser informados todos los propietarios del edificio, es decir los propietarios de los dos portales, y ser aprobado dicho acuerdo por las tres quintas partes del total de los propietarios de los dos portales que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. La Dirección General acordó desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada por no cumplir con los requisitos para el reconocimiento de la existencia de una verdadera comunidad jurídica distinta de la constituida por todos

los propietarios del edificio en su conjunto (la subdivisión en régimen de propiedad horizontal debía resultar de los Estatutos, estableciéndose de modo indubitado, que determinados asuntos han de ser decididos por una Junta que es especial por estar constituida solo por esos propietarios).

Por otra parte, también el Tribunal Supremo se manifestó sobre la prohibición de alquiler turístico por la comunidad de propietarios³, pero desde el punto de vista de la prohibición genérica de actividades económicas en las viviendas prevista en las “normas de comunidad” [ya que, de acuerdo con el artículo 7.2 de la LPH, “al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos (...)”], no bajo el prisma del acuerdo comunitario del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), de modo que la conclusión a la que llegamos, como apuntaba CARRASCO PERERA es la siguiente:

“Una modificación de estatutos para incluir de futuro prohibición de «actividades económicas» requiere unanimidad, conforme al artículo 17.6 LPH, pero una «prohibición» específica de dedicación a pisos turísticos requiere sólo el 3/5 de las cuotas”⁴.

III. CONCLUSIONES

En estas páginas nos preguntábamos si una comunidad de propietarios puede prohibir el uso de sus viviendas como alojamiento turístico y, según lo expuesto en el apartado precedente, nuestra respuesta ha de ser positiva.

- i. Así, si la comunidad de propietarios desea prohibir el alquiler de pisos turísticos en el edificio, y en junta debidamente convocada señalando como punto del día la modificación de los estatutos para prohibir las viviendas turísticas se alcanza 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, se podrá elevar a público dicho acuerdo (ante Notario) e inscribirlo en el Registro de la Propiedad, protegiéndose contra los molestos pisos turísticos.
- ii. Los propietarios podrán vetar que las viviendas de su edificio se utilicen como pisos turísticos para así asegurarse la tranquilidad en su hogar. Aplicándose lo dispuesto en el artículo 17, apdo. 12 de la LPH, puede limitarse el arrendamiento de viviendas con fines turísticos y para ello bastará el voto

³ SSTs de 27 y 29 noviembre de 2023 [STS, Civil, Sec. 1ª, 27.11.2023 (ECLI: ES:TS:2023:5197); STS, Civil, Sec. 1ª, 29.11.2023 (ECLI: ES:TS:2023:5199)].

⁴ CARRASCO PERERA, Á.: «Los pisos turísticos son «actividades económicas» y pueden ser prohibidos en general por los estatutos de propiedad horizontal», *Gómez-Acebo & Pombo*, enero 2024, disponible en: <https://www.ga-p.com/publicaciones/los-pisos-turisticos-son-actividades-economicas-y-pueden-ser-prohibidos-en-general-por-los-estatutos-de-propiedad-horizontal/>

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.

- iii. Aunque el legislador emplease en la redacción del nuevo apartado 12 del artículo 17 LPH, los verbos “limitar” y “condicionar”, sin utilizar expresamente el verbo “prohibir”, de acuerdo con la reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la norma al permitir dicha norma limitar o condicionar la actividad de alquiler de índole turística de las viviendas también admite que se establezca una prohibición absoluta de dicha actividad (sin que proceda una interpretación restrictiva).
- iv. Si bien, dicho acuerdo no tendrá carácter retroactivo, lo que supone que no afectaría a aquellos titulares que ya dedicaran sus viviendas al alquiler vacacional prohibido por acuerdo posterior de la Junta de Propietarios.
- v. Además, según lo expresado en la **Resolución de 3 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública** (BOE 261/2022, de 31 de octubre de 2022 Ref Boletín: A-2022-17777), aunque la “nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, (...) no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística”.
- vi. Bien es cierto que la cuestión no resulta pacífica en la doctrina de los diversas Audiencias Provinciales. La jurisprudencia menor se halla dividida al respecto. En algunas de sus resoluciones defienden la postura interpretativa que rechaza la inclusión del acuerdo comunitario de prohibición de los alquileres turísticos en la regla 12 del artículo 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal (en base a la cual basta para su adopción una mayoría de 3/5), aduciendo que precisa de unanimidad para su válida adopción, siguiendo el criterio hermenéutico de las normas jurídicas del “sentido propio de las palabras” empleadas en la redacción del precepto. Siendo así, conciben que “limitar o condicionar el ejercicio de una actividad” es algo distinto de prohibir el ejercicio de tal actividad [*vid.* al respecto SAP Madrid, Civil, Sec. 21ª, 9.2.2024 (ECLI: ES:APM:2024:2232); SAP Ávila, Civil, Sec. 1ª, 15.2.2024 (ECLI: ES:APAV:2024:64)].
- vii. Dicho sector concluye que lo que el citado precepto permite es que, mediante una mayoría cualificada, se establezcan limitaciones o condiciones a esa actividad, pero que la prohibición carece de encaje en el artículo 17, apartado 12 de la LPH (tratándose, en realidad, de una modificación estatutaria que, a su juicio, hubiera requerido de unanimidad conforme a lo establecido en el artículo 17, apartado 6, de la ley de propiedad horizontal) [*v. gr.*, SAP Madrid,

Civil, Sec. 20ª, 15.6.2022 (ECLI: ES:APM:2022:9236)]. En síntesis, a su parecer, las comunidades de propietarios pueden limitar o condicionar el uso de viviendas para alquiler turístico, pero no prohibirlo sin la unanimidad de los propietarios. En esta corriente se sitúa asimismo MAGRO SERVET, quien declara que "la reforma de la LPH por real decreto 7/2019 no permite la prohibición por la junta del alquiler vacacional por 3/5. Solo regularlo. 1.- La actividad a que se refiere la letra e del art.5 LAU no puede ser "prohibida" o eliminada por la comunidad de propietarios si alcanza la mayoría referida de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación y sí tan solo limitada o condicionada o, si se quiere, restringida. 2.- La comunidad no podrá impedir que un comunero pueda ejercer la actividad indicada en una finca de su propiedad, ni suprimir su derecho a hacerlo aunque, como se dice, sí podrá establecer los límites o condiciones a los que aquella deba someterse"⁵.

- viii. Otras, en cambio, defienden que un acuerdo que niega la actividad turística en las viviendas lo hace con total amparo legal en el apartado 12 del artículo 17 LPH, con la mayoría exigida en el referido precepto, de modo que un acuerdo sobre el contenido del apartado 12 del artículo 17 de la LPH, no requiere unanimidad, sino una mayoría de 3/5, oponiéndose a la corriente que considera que el acuerdo adoptado es contrario a la propia ley que lo posibilitaba, al art. 17.12, pues el acuerdo prohíbe la actividad turística, cuando lo que la ley permite es sólo limitarla o condicionarla, que sería distinto. Al respecto, resulta esclarecedora la SAP Segovia, Civil, Sec. 1ª, 21.4.2020 (ECLI: ES:APSG:2020:145), que señala lo siguiente: "el art. 17.12 supone una excepción a la regla de la unanimidad, basta esa doble mayoría de 3/5 para limitar el derecho de propiedad en el uso al que se refiere, prohibiendo ese uso. No tiene sentido la interpretación literal y formalista que se propugna (...). No es cierto que el legislador quisiera que se pudiera limitar y no prohibir, sin unanimidad, el uso turístico".
- ix. Otros autores, por las discrepancias doctrinales señaladas, encontrándose ante la duda generalizada -latente incluso en el seno de la actividad registral, existiendo igualmente dudas de derecho reflejadas en la jurisprudencia menor- de si verdaderamente pueda acordarse la prohibición absoluta del uso de los inmuebles como pisos turísticos con la mera mayoría exigida en el artículo 17.12 de la LPH (al no preverse por el legislador expresamente, que únicamente utilizó los términos "limitar o condicionar el ejercicio de la actividad"), o si para ello seguiría siendo necesaria la unanimidad, sugieren como solución que les proteja de la eventual declaración de nulidad del acuerdo la aprobación por las tres quintas partes de los propietarios (que además representen las tres quintas partes de las cuotas de participación) de un acuerdo en los términos siguientes: "para poder desarrollar la actividad turística en las viviendas, cada una de ellas tendrá que solicitarlo a la

⁵ MAGRO SERVET, V.: «¿Pueden las juntas de propietarios prohibir sin justa causa el alquiler vacacional o solo «limitarlo o condicionarlo»?», *Revista de Inmobiliario El Derecho*, n.º 76, 2019.

comunidad de vecinos y conseguir la autorización de las 3/5 partes de los propietarios” (pacto que no prohíbe, sino que condiciona la actividad y, por ende, resulta del todo adecuado al tenor del precepto objeto de análisis, cuyo resultado es el mismo -aunque la negativa al ejercicio del alquiler turístico en este caso se presentará como presumiblemente cambiante por el posible tracto de propietarios-).

IV. BIBLIOGRAFÍA

CARRASCO PERERA, A. «Los pisos turísticos son «actividades económicas» y pueden ser prohibidos en general por los estatutos de propiedad horizontal», *Gómez-Acebo & Pombo*, enero 2024, disponible en: <https://www.ga-p.com/publicaciones/los-pisos-turisticos-son-actividades-economicas-y-pueden-ser-prohibidos-en-general-por-los-estatutos-de-propiedad-horizontal/>

FUENTES-LOJO RIUS, A. «La problemática de la actividad de alojamiento turístico en las comunidades de propietarios y la necesaria reforma de la Ley de Propiedad Horizontal», *Revista de Derecho Inmobiliario Lefebvre*, n.º 68, 2018.

MAGRO SERVET, V. «¿Pueden las juntas de propietarios prohibir sin justa causa el alquiler vacacional o solo «limitarlo o condicionarlo»?», *Revista de Inmobiliario El Derecho*, n.º 76, 2019.