

## **HITOS RELEVANTES EN LA JURISPRUDENCIA Y LA DOCTRINA REGISTRAL SOBRE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y ALQUILERES VACACIONALES\***

**Carmen González Carrasco\*\***

Catedrática de Derecho civil

Universidad de Castilla-La Mancha

Centro de Estudios de Consumo

**Resumen:** El presente artículo realiza un recorrido por los hitos más importantes de la jurisprudencia y la doctrina registral relativas a las implicaciones vecinales del alquiler vacacional, tomando como punto de partida la exclusión de esta modalidad arrendaticia del régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la posterior introducción en la Ley de propiedad Horizontal de la posibilidad de limitarlo en virtud de un acuerdo comunitario, y como punto de llegada, las últimas sentencias dictadas por la Sala Primera del Tribunal Supremo en el año 2024. La interpretación conjunta de las resoluciones analizadas conduce a ocho reglas que pueden servir para fortalecer la seguridad jurídica de los propietarios de inmuebles y de las comunidades donde se desarrolla esta actividad.

**Palabras clave:** Alquiler vacacional, propiedad horizontal, acuerdos limitativos, ejercicio del voto, estatutos, actividades prohibidas.

**Title:** Important landmarks in jurisprudence and registry doctrine on housing for tourist use and vacation rentals

---

\* Este trabajo es parte del 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.

\*\* ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-6452-2911>

**Abstract:** This article reviews the most important landmarks of jurisprudence and property registry doctrine relating to the neighbourhood implications of holiday rentals, taking as a starting point the exclusion of this type of rental from the Urban Leasing Act and the subsequent introduction into the Horizontal Property Act of the possibility of limiting it by virtue of a community agreement, and as a finishing point, the latest rulings issued by the First Chamber of the Supreme Court in 2024. The joint interpretation of the analysed rulings leads to eight rules that can serve to strengthen the legal security of property owners and the communities where this activity takes place.

**Keywords:** Vacation rentals, horizontal property, restrictive agreements, exercise of voting rights, statutes, prohibited activities.

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN. II. PRIMERA REGLA. LAS LIMITACIONES A UN ALQUILER VACACIONAL NO SOMETIDO A LA LEGISLACIÓN TURÍSTICA EN LOS TÉRMINOS DEL ART. 5 LAU, REQUIEREN EL VOTO FAVORABLE EXPRESO DEL TOTAL DE LOS PROPIETARIOS. III. SEGUNDA REGLA. PARA LA INTRODUCCIÓN DE UNA NORMA ESTATUTARIA QUE PERMITA EXPRESAMENTE LA CESIÓN EN RÉGIMEN DE ALQUILER VACACIONAL EN AQUELLOS INMUEBLES DONDE NO HUBIERA RESTRICCIÓN AL RESPECTO, NO BASTA LA MISMA (DOBLE) MAYORÍA DE 3/5. IV. TERCERA REGLA. LIMITAR O CONDICIONAR EL ALQUILER VACACIONAL NO ES LO MISMO QUE PROHIBIRLO, DECISIÓN SUJETA AL RÉGIMEN DE LA UNANIMIDAD. V. CUARTA REGLA. "EL ACUERDO PROHIBITIVO DE LA ACTIVIDAD DE ALQUILER VACACIONAL PODRÍA ADOPTARSE A TRAVÉS DEL PROCESO DE EQUIDAD CONTEMPLADO EN EL ART. 17.7 LPH" (SIC). VI. QUINTA REGLA. NO ES POSIBLE OBTENER EL CONSENTIMIENTO DEL PROPIETARIO DIRIGIDO A OBTENER LA UNANIMIDAD PRECISA PARA UNA PROHIBICIÓN ESTATUTARIA TOTAL A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO DE VOTO PRESUNTO. VII. SEXTA REGLA. A LOS EFECTOS DE LAS PROHIBICIONES ESTATUTARIAS, EL ALQUILER VACACIONAL ES UNA ACTIVIDAD ECONÓMICA, COMERCIAL O PROFESIONAL, AUNQUE EL USO DE LA VIVIENDA SIGA SIENDO RESIDENCIAL. VIII. SÉPTIMA REGLA. PROHIBICIÓN EXPRESA NO ES LO MISMO QUE PROHIBICIÓN LITERAL DEL ALQUILER VACACIONAL. IX. OCTAVA REGLA. LA DOBLE MAYORÍA DE TRES QUINTOS NECESARIA COMO QUÓRUM PARA LIMITAR EL ALQUILER VACACIONAL DENTRO DEL INMUEBLE "SUPONGA O NO UNA MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO" ES UN CLARO ERROR DE EXPRESIÓN. X. BIBLIOGRAFÍA

## I. INTRODUCCION

El RDley 7/2019<sup>1</sup> de 1 de marzo, *de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, justificó la urgente necesidad de modificar la Ley de Propiedad Horizontal

<sup>1</sup> El RDley 7/2019 es el resultado de un proceso normativo especialmente atormentado. Su predecesor, el RD 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, fue derogado por Acuerdo del Congreso de los Diputados publicado por Resolución de 22 de enero de 2019, lo que llevó a una vigencia temporal reducidísima que planteó interesantes problemas de transitoriedad en relación con la validez de los acuerdos adoptados conforme al mismo hasta la entrada en vigor del RDley 7/2019.

(en adelante, LPH) por varios motivos, uno de los cuales consistió en que el alquiler vacacional de viviendas turísticas aumentaba el precio del alquiler de las viviendas existentes en su entorno (como si la actual desprotección del propietario frente a la ocupación de viviendas de uso habitual no lo hiciera). El caso es que, para evitar este efecto, -no para proteger al resto de propietarios del inmueble, que ya contaban entonces y cuentan ahora con la posibilidad de hacer cesar las actividades molestas a través del art. 7 LPH-, el RDley se valió de una técnica privada: la flexibilización de la regla de la unanimidad históricamente necesaria para la adopción de acuerdos comunitarios dirigidos a limitar o condicionar la cesión del uso de los elementos privativos no prohibida expresamente en el título constitutivo del régimen. Para ello, la norma incorporó el apartado 12 al artículo 17 LPH, según el cual, *...“El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”*.

Con anterioridad a la modificación del artículo 17 LPH, atendiendo a una consolidada jurisprudencia sobre la distinción entre destino estatutario y actividades prohibidas<sup>2</sup>, los tribunales habían entendido que la actividad de alquiler turístico era plenamente compatible con el destino de vivienda del elemento privativo en cuestión. Según la

---

Vid. CARRASCO PERERA, A. “Acuerdos comunitarios contra los alquileres turísticos” Actualidad jurídica Aranzadi, ISSN 1132-0257, Nº 948, 2019, pág. 6.

<sup>2</sup> Esta doctrina parte de la distinción entre el destino fijado para un elemento en los Estatutos («disposiciones no prohibidas por la Ley en torno al uso o destino del edificio», art. 5 III LPH), y la enumeración de actividades prohibidas en los Estatutos (art. 7 II LPH; [por todas las anteriores, SSTS 23 de febrero de 2006 (RJ 2006, 910); 18 de septiembre de 2006 (RJ 2006, 6364); 23 de febrero de 2006 (RJ 2006, 910); 30 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 1794); 20 de octubre de 2008 (RJ 2008, 5705); 30 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 1794); 24 de octubre de 2011 (RJ 2012, 431)]. Estas prohibiciones, a su vez, habrán de interpretarse por el Juzgador de forma restrictiva por su colisión con el derecho a la libertad de empresa [STS 31 de mayo de 1996 (RJ 1996, 9194), 30 de mayo de 2001 (RJ 2001, 3443)]. Las actividades que, simplemente, parezcan contradecir el destino genérico fijado en la descripción de la propiedad horizontal [ej. la de instalación de gimnasio en local destinado a oficina objeto de la STS 23 de febrero de 2006 (RJ 2006, 910)], sin quedar prohibidas, habrán de esperar a ser declaradas molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, dañosas para la finca [por requerir alteración de elementos comunes, STS 20 de septiembre de 2007 (RJ 2007, 5076)] o ilícitas [por infringir la normativa sobre habitabilidad en el caso de alquiler de trasteros anejos como viviendas-apartamento, STS 22 de julio de 2009 (RJ 2009, 6488)] para encuadrarse en la sanción del art. 7.2 LPH, lo que requiere un análisis fáctico acerca de las circunstancias de la actividad y de la incidencia de la misma en las condiciones del inmueble (CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO, GONZÁLEZ CARRASCO, Derecho de la Construcción y la vivienda, 7ª ed. Aranzadi 2012), pp. 896 y ss.

STSJ Cataluña 19 de mayo de 2016)<sup>3</sup>, "(...) *la explotación de una o varias viviendas en régimen de propiedad horizontal como apartamento de uso turístico no es una actividad hotelera asimilable a los establecimientos de apartamentos turísticos, ni es de por sí una actividad molesta incompatible con la normal convivencia en comunidad. El destino de vivienda previsto en el título constitutivo no impide al propietario de un elemento privativo realizar en el mismo actividades profesionales o comerciales no prohibidas expresamente en los estatutos, salvo que sean ilícitas, contrarias a la normativa administrativa sobre actividades molestas, o sean dañosas para el edificio o la normal convivencia, circunstancia concreta que habrá de ser objeto de cumplida prueba*".

A ello se unía, a nivel administrativo, una batería de resoluciones que parecían avalar el carácter restrictivo con que debía ser interpretadas las limitaciones impuestas por la normativa autonómica al alquiler vacacional. Así, la STS (3ª) de 12 diciembre de 2018 (RJ 2018\5689), dictada con ocasión del recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Decreto del Gobierno de Canarias 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las Viviendas Vacacionales, parecía haber revestido de autoridad el argumento que ya había expresado la CNMC en relación con muchas de las normas autonómicas analizadas en su informe E/CNMC/003/18 "*Estudio sobre la regulación de las viviendas de uso turístico en España*". Según este informe, "*El reglamento infringe claramente la libertad de empresa (artículo 38CE) y la libertad de prestación de servicios (Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre) limitando la oferta turística sin justificación suficiente. No tiene sentido alguno que la oferta de viviendas vacacionales trate de excluir de aquellos ámbitos donde debe localizarse preferentemente la actividad turística. La única explicación plausible a esta cortapisa es que con ello se trata de favorecer la oferta de productos alojativos turísticos tradicionales implantados mayoritariamente en estas zonas turísticas, vulnerando con ello la libre competencia en la prestación de servicios*".

Pero las Comunidades Autónomas, en virtud de la competencia exclusiva sobre promoción y ordenación del turismo asumida en sus respectivos Estatutos de Autonomía a partir de la posibilidad abierta en el artículo 148.1.18 CE, fueron aprobando leyes de ordenación turística que han ido imponiendo restricciones cada vez más intensas -y desiguales<sup>4</sup>-, entre las que se cuentan las que exigen *que los*

---

<sup>3</sup> Véase un comentario a esta sentencia en GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. en URL: "<http://blog.uclm.es/cesco/files/2016/07/El-alquiler-para-uso-turistico-de-una-vivienda-en-regimen-de-ph-no-es-una-actividad-prohibida.pdf>". 23 de julio de 2016. Con acceso el 30 de mayo de 2020.

<sup>4</sup> Se detectan importantes diferencias en cuanto a aspectos tan relevantes como la nomenclatura -viviendas turísticas, viviendas de uso turístico, viviendas vacacionales-, la definición de la "habitualidad" a los efectos de incluir la actividad en la normativa turística, los requisitos de comercialización, el precio, la temporalidad, el régimen de cesión, las exclusiones del alquiler por habitaciones, incluso al tipo de suelo donde debe desarrollarse la actividad (residencial en todas menos en Galicia, que puede ser rústico), la exigencia de seguro de responsabilidad civil y los requisitos de la finca sobre la que recaen (LPH o unifamiliares). Unas Comunidades Autónomas exigen declaración responsable y registro en el órgano designado por la Consejería competente en materia de Turismo (régimen de autorización), aunque no todas ellas exigen mostrar el número de registro en publicidad; Sólo algunas de ellas exigen períodos de estancias mínimas, máximas o ambas; algunas distinguen entre proveedores particulares y profesionales; no existe tampoco uniformidad en la prohibición/ restricción en la cesión por habitaciones,

*estatutos de la comunidad de propietarios no contengan prohibición expresa para la actividad de alojamiento turístico.*

Y por esta pendiente resbaladiza de las limitaciones al alquiler vacacional<sup>5</sup> empezaron a transitar asimismo los Tribunales contencioso-administrativos, matizando poco a poco su inicial doctrina desfavorable a las restricciones administrativas a la actividad. Así, entre otros ejemplos, la STS (3ª) de 19 de noviembre de 2020 (RJ 2020\5293), confirmó el acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Bilbao de 25 de enero de 2018 por el que se aprobó la del Plan General de Ordenación Urbana en lo relativo a la regulación del uso de alojamiento turístico. El Alto Tribunal consideró que ni la calificación de la vivienda de uso turístico como uso de equipamiento, y no residencial, ni la exigencia de un informe urbanístico para operar, ni la limitación a un máximo de tres habitaciones en las viviendas particulares para alquiler turístico – más allá de las cuales se consideraría establecimiento hotelero según la normativa turística del País Vasco- suponen una vulneración del derecho a la propiedad privada y a la libertad de empresa consagradas en Constitución ni van en contra de la Ley de Garantía de la sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios, como sin embargo había denunciado la Comisión Nacional del Mercado de la Competencia.

Este obstáculo doble y combinado - el de los requisitos impuestos por la normativa autonómica, y el de las limitaciones de la comunidad de propietarios-, ha acabado en la delimitación de zonas paralización de licencias para el alquiler de uso turístico<sup>6</sup>, desincentivando así a los propietarios a invertir en viviendas para destinarlas a este régimen especial de cesión de uso.

---

ni en los requisitos técnicos y equipamientos mínimos (mobiliario y equipamiento mínimos). No todas exigen placa identificativa exterior; sólo algunas exigen atención telefónica 24 horas, hoja de reclamaciones, información turística y Libro Registro; No todas exigen el envío de los datos de los hospedados a la autoridad policial, ni es uniforme la exigencia de seguro de responsabilidad civil. Todo ello viene acompañado, además, de algunos supuestos de extralimitación competencial, como el de regular los límites a las indemnizaciones exigibles a los inquilinos por incumplimiento del contrato. Al respecto, Vid. GONZÁLEZ CARRASCO, M.C.: "Un balón de oxígeno para el alquiler vacacional" URL: [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Un\\_balon\\_de\\_oxigeno\\_para\\_el\\_alquiler\\_vacacional.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Un_balon_de_oxigeno_para_el_alquiler_vacacional.pdf). 21 de febrero de 2019.

<sup>5</sup> Es el título del trabajo donde desarrollo esta introducción

<https://centrodeestudiosdeconsumo.com/index.php/5046-la-pendiente-resbaladiza-de-las-limitaciones-al-alquiler-tur%C3%ADstico-o-vacacional>. 18 de Diciembre 2020.

<sup>6</sup> Como ejemplo de otras anteriores, la STS (3ª) de 31 de enero de 2023 (RJ 2023\870) ha estimado el recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca contra la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de las Illes Balears de 10 de septiembre de 2021, que a su vez había estimado el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la entidad Asociación de apartamentos y viviendas de alquiler de temporada (Habtur Baleares) contra Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma de 26-06-2018, mediante el cual se aprobó la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETV) de uso residencial en el municipio de Palma.

Por su parte, tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo como la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJFP<sup>7</sup>) han venido elaborando una guía interpretativa del régimen de las limitaciones al alquiler vacacional a través de varias resoluciones que han culminado en tres importantes sentencias dictadas entre 2023 y 2024 en las que la doctrina sobre el carácter restrictivo de las limitaciones a la libertad de uso del elemento privativo salvo prohibición estatutaria expresa queda matizada de forma importante.

En las líneas que siguen proponemos un recorrido por los hitos más importantes de ese desarrollo jurisprudencial y una interpretación de las últimas resoluciones que dista mucho de la lectura alarmista que se ha hecho en los medios de comunicación.

## **II. PRIMERA REGLA: las limitaciones a un alquiler vacacional no sometido a la legislación turística en los términos del art. 5 LAU, requieren el voto favorable expreso del total de los propietarios**

Así lo entendió RDGSJFP de 5 de abril de 2020 (RJ 2020\3018) y posteriormente la RDGSJFP de 15 enero de 2021 (RJ 2021\216), por las que se suspende la inscripción de una escritura de «ampliación de normas estatutarias» limitativas de diversos tipos de alquiler -entre ellos, el alquiler meramente “vacacional” sin especificar el sometimiento a la normativa turística específica- dentro de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal. Las Resoluciones citadas aclararon además que tampoco podría ser adoptado dicho acuerdo a través del procedimiento de la *cuasiunanimidad* o voto presunto del artículo 17.8 LPH.

## **III. SEGUNDA REGLA. Para la introducción de una norma estatutaria que permita expresamente la cesión en régimen de alquiler vacacional en aquellos inmuebles donde no hubiera restricción al respecto, no basta la misma (doble) mayoría de 3/5.**

Así lo entendió la RDGRN de 19 diciembre de 2019 (RJ 2020,790). En igual sentido, RRDGSJFP de 22 junio de 2022 (RJ 2022\5172).

A favor de tal interpretación juega el hecho de que la regla de la doble mayoría de 3/5 necesaria para la creación e instalación de nuevos servicios comunes de interés general (introducida por la Ley 8/1999 en art. 17 LPH) se amplió posteriormente, en virtud de lo dispuesto en la Ley 8/2013, a los acuerdos que suprimieran instalaciones comunes anteriormente existentes. Podría pensarse que el nuevo apartado 12 del mismo artículo admite la misma interpretación, esto es: que mediante la doble mayoría de 3/5 pudiera adoptarse un acuerdo por el que expresamente se permitiera el alquiler vacacional en los elementos privativos habitables del inmueble, y ello, aun cuando modifique -dependiendo ello de la existencia de una prohibición estatutaria expresa anterior- los estatutos de la comunidad. Pero según estas resoluciones, es preciso un acuerdo adoptado por unanimidad, porque “*la finalidad del apartado 12*

---

<sup>7</sup> Las resoluciones correspondientes a la anterior denominación de la Dirección General (de los Registros y del Notariado) serán abreviadas como RDGRN.

*del art. 17 LPH es reducir la mayoría necesaria para el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico, y el quórum en ella exigido no basta para el acuerdo adoptado con una finalidad contraria, como es permitir de manera expresa esa actividad a través de la modificación de estatutos de la comunidad”.*

Esta doctrina podría entenderse si los estatutos contuvieran una cláusula de prohibición expresa de tal actividad (como exige de forma general la RDGRN 27 de junio de 2018 [RJ 2018\3165]). Pero en los casos contemplados en estas otras resoluciones, se trataba de un acuerdo comunitario aclaratorio de las actividades que incluía o excluía la cláusula estatutaria que establecía: “*Los distintos departamentos de la urbanización sólo podrán dedicarse a vivienda. A) Queda expresamente prohibido destinarlos a industrias, comercios, talleres, granjas, garajes públicos, clínicas, colegios, parvularios, cafeterías, bares, salas de fiestas o de juegos y, en general, todo lo que exceda el uso propio de vivienda o alojamiento familiar*”. En el caso, los propietarios sometieron a acuerdo de la Junta su intención porque algunas Comunidades Autónomas -como la balear donde se pretendía alquilar en la primera de las resoluciones, no se conforman con la exhibición de los estatutos del inmueble a fin de autorizar el inicio y registro de la actividad y así verificar que la actividad es acorde con las actividades permitidas en el inmueble sometido a propiedad horizontal, sino que exigen que se acredite la adopción de un acuerdo comunitario “a los solos efectos de probar que la actividad no está prohibida” (art. 50 la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativo a los requisitos de comercialización de estancias turísticas en viviendas, por la que se rigen los alquileres vacacionales en la ubicación del inmueble objeto de la resolución<sup>8</sup>). En mi opinión, la actividad administrativamente exigida por la normativa de las Comunidades Autónomas a las comunidades de propietarios debería limitarse a verificar la existencia de una prohibición *expresa* en los estatutos y, en el caso de no existir ésta, la comunidad solo podría promover la prohibición o limitación, sometida a las reglas (y protegida por el carácter no retroactivo) del art. 17.12 LPH.

Pero en otro caso, lo dicho: *Si los estatutos de tu comunidad no prohíben el alquiler vacacional... ¡no preguntes!*<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Si el título constitutivo o los estatutos no impiden la comercialización turística de las viviendas en los términos expuestos en el párrafo anterior, o estos no existen, es necesario, para llevar a cabo la comercialización turística, y solo a estos efectos, un acuerdo de la junta de propietarios en el cual la mayoría de personas propietarias, que al mismo tiempo constituyen la mayoría de cuotas de propiedad, acepten expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, acuerdo que la mayoría misma puede modificar. En este supuesto, resulta de aplicación el régimen determinado en el artículo 17.7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal. Este acuerdo se tiene que inscribir en el Registro de la Propiedad, con el fin de informar a terceras posibles personas adquirentes de viviendas.

<sup>9</sup> Un análisis más completo de esta Resolución puede encontrarse en mi comentario del mismo título en la URL de este mismo centro de investigación: [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Si\\_los\\_estatutos\\_de\\_tu\\_comunidad\\_no\\_prohíben\\_el\\_alquiler\\_vacacionalno\\_preguntes\\_.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Si_los_estatutos_de_tu_comunidad_no_prohíben_el_alquiler_vacacionalno_preguntes_.pdf). Fecha: 1 de septiembre de 2020.

#### **IV. TERCERA REGLA: limitar o condicionar el alquiler vacacional no es lo mismo que prohibirlo, decisión sujeta al régimen de la unanimidad.**

Es la doctrina que se deriva de las RRDGSJFP de 16 de octubre de 2020 (RJ 2020\4307) y de 6 de marzo de 2023, RJ 2023\1619).

Obsérvese que para las comunidades de propietarios es importante alcanzar acuerdos que "limiten o condicionen" la actividad del alquiler turístico o vacacional, pero mucho más lo es lograr una modificación estatutaria que prohíba directamente o indirectamente tal actividad, porque, en este caso, como se acaba de comprobar, el propietario ni siquiera obtendrá la licencia (o no se podrá realizar la declaración responsable) que exige la normativa autonómica, y la actividad de alquiler vacacional pasará a ser directamente ilícita, en los términos del art. 7 LPH, sin necesidad de probar molestia o daño comunitario de ningún tipo, y sin necesidad de un acuerdo (adoptado conforme al art. 17.12) restringido a *condicionar o limitar* una actividad que la administración autonómica podría entonces autorizar; pero...¿esto es posible?

La RDGRN de 16 de octubre de 2020 (RJ 2020\4307), se enfrentó a un supuesto de características muy singulares.

En los acuerdos elevados a público cuya inscripción se pretendía por la comunidad de propietarios adoptados el 17 de junio de 2019, se aprobó una nueva norma estatutaria, según la cual «*Se prohíbe expresamente a los propietarios de las viviendas, destinar las mismas a alquiler turístico, vacacional, de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad*».

La particularidad de este acuerdo no es que pretendiera modificar los estatutos limitando o condicionando la actividad, sino que pretendía introducir en ellos una prohibición absoluta, y además extensiva a otras fórmulas arrendaticias de temporada distintas del alquiler vacacional, y que a favor del acuerdo votaron expresamente la mayoría de los propietarios que representaban únicamente un tercio de las cuotas de participación.

En efecto, a dicha escritura se incorporaba la certificación expedida el 18 de diciembre de 2019 por el administrador de la comunidad, con el visto bueno de la presidenta, según la cual el acuerdo fue aprobado por mayoría de votos a favor que representan el 33,37 % de cuotas de participación sobre el total del 100 %, y fue notificado a los propietarios ausentes, por el procedimiento establecido en el artículo 17.8 de la Ley sobre propiedad horizontal, sin que ninguno se hubiera opuesto al mismo transcurridos treinta días desde la notificación.

La Registradora titular del Registro de la Propiedad de Madrid número 27 despachó nota de calificación negativa, entendiendo que "*el contenido del nuevo párrafo del artículo 5 de los Estatutos de la Comunidad excede el ámbito contemplado por el Artículo Diecisiete.12, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal,*

*y constituye una modificación de los Estatutos y en consecuencia del título constitutivo de la Propiedad Horizontal y ello exige la unanimidad de todos los propietarios del edificio exigida por el artículo 5 de la propia Ley de Propiedad Horizontal". Y ello, porque la posibilidad de limitar o condicionar la actividad de alquiler turístico o vacacional en los elementos privativos del inmueble por la doble mayoría reforzada de tres quintos, hoy contemplada en el art. 12 LPH, "constituye una excepción al régimen de la unanimidad requerido para las modificaciones estatutarias y actúa a modo de norma limitativa de derechos, de tal forma que no cabe su aplicación extensiva a otros supuestos distintos de los contemplados en dicho apartado". La Dirección General impidió la analogía del art. 17.12 LPH al caso planteado. En efecto, no es posible entender que las prohibiciones absolutas de ejercicio de una actividad compatible con el destino a vivienda sean limitaciones o condiciones en el sentido del art. 17.12 LPH. Todas las prohibiciones limitan, pero una prohibición añade un plus de restricción de derechos sobre el mero límite, condición o exigencia de contraprestación en forma de aumento de cuota de contribución que impide interpretar de forma extensiva el nuevo apartado 12 del art 17 LPH, en cuanto norma restrictiva de derechos.*

De hecho, el TS ha consolidado una doctrina jurisprudencial clara acerca del carácter restrictivo de las limitaciones al dominio en el régimen de propiedad horizontal. Esta doctrina parte de la distinción entre actividades prohibidas y actividades contrarias al destino estatutario [SSTS 23 de febrero de 2006 (RJ 2006, 910); 18 de septiembre de 2006 (RJ 2006, 6364); 23 de febrero de 2006 (RJ 2006, 910); 30 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 1794); 20 de octubre de 2008 (RJ 2008, 5705); 30 de diciembre de 2010 (RJ 2011, 1794); 24 de octubre de 2011 (RJ 2012, 431)], al considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté prohibido por una norma concreta o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria. Se parte así de la distinción entre el destino fijado para un elemento en los Estatutos («disposiciones no prohibidas por la Ley en torno al uso o destino del edificio», art. 5 III LPH), y la enumeración de actividades prohibidas en los Estatutos (art. 7 II LPH), que es la que puede dar lugar a una demanda comunitaria de cesación que, de ser estimada, puede a su vez justificar la condena a la privación del uso del elemento privativo por un espacio de tiempo máximo de tres años. Las actividades que pueden hacerse cesar en este sentido (además de las dañosas para la finca y las «contrarias a las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas») son las expresamente prohibidas en los Estatutos, según impone una interpretación restrictiva de las limitaciones del dominio. Así lo entendían ya, incluso cuando el art. 7 hacía referencia a actividades «no permitidas» las SSTS 20 de diciembre de 1989 (RJ 1989, 8855); 5 de marzo de 1990 (RJ 1990, 1666); 7 de febrero de 1989 (RJ 1989, 672); 21 de enero de 1998 (RJ 1998, 58); RDGRN 20 de febrero 1989 (RJ 1989, 1694).

No obstante, la jurisprudencia más reciente ha matizado esta regla de forma relevante, como se expresará en las reglas sexta y séptima de este trabajo.

#### **V. CUARTA REGLA. “El acuerdo prohibitivo de la actividad de alquiler vacacional podría adoptarse a través del proceso de equidad contemplado en el art. 17.7 LPH”**

La RDGRN de 16 de octubre de 2020 (RJ 2020\4307) que acabamos de analizar se expresó en tal sentido. También el razonamiento en *obiter dicta* de la STS 10 octubre de 2013 (RJ 2001, 7804), -dictada con posterioridad a la entrada en vigor de la reforma operada por Ley 8/2013, aunque referida a un supuesto anterior- y la cita de la jurisprudencia que reproduce, se presenta como apoyo a esta interpretación, inclusiva de todos los acuerdos requeridos por unanimidad en la posibilidad de heterointegración judicial por el procedimiento de equidad previsto en la norma.

Sin embargo, como ya hemos afirmado en otro lugar<sup>10</sup>, el sentido y los límites de la decisión judicial de equidad son limitados. Deben rechazarse rotundamente las propuestas que quieren ver en el procedimiento una vía procesal universal con la que se suplen acuerdos no tomados, se impugnan acuerdos de la Junta, y se acomodan los estatutos a la LPH. A pesar de los términos confusos en los que está redactado el precepto, y de la referencia a los «contradictorios», lo cierto es que no se trata de una convocatoria judicial para que se tome un acuerdo sobre una propuesta que ya ha sido desestimada por no obtener los votos necesarios. La propuesta habrá sido desestimada cuando los acuerdos positivos no superen a los negativos o cuando, estando la junta debidamente constituida, los votos positivos en favor del acuerdo no representen la mayoría de los votos exigidos, aunque el resto sean abstenciones o ausencias. En ambos casos, el acuerdo no existe y la propuesta ha sido desestimada. Y si esto ocurre, el juez no puede sustituir «en equidad» una votación negativa, ni imponer un acuerdo contra la votación de la comunidad; ni tan siquiera puede imponer una nueva convocatoria para que se reconsidere la votación negativa. Cualquiera de estas medidas conculcaría el derecho constitucional a la autoorganización de los grupos privados, al sustituir la autonomía estatutaria y asamblearia del grupo por la decisión judicial heterónoma. La competencia de decisión sólo puede tener cabida cuando el funcionamiento de la comunidad exigiera incondicionalmente un acuerdo, y éste no se haya podido obtener en ninguno de los sentidos posibles. Por ejemplo, porque existe empate de votos, o porque son solo dos los propietarios del edificio, o porque ninguna propuesta ha triunfado sobre las otras, o porque la mayoría de cuotas y la mayoría personal manifiestan posturas enfrentadas. Pero acuerdos incondicionales de esta clase se reducen a los relativos al nombramiento de órganos, a la aprobación del presupuesto y a la realización de los actos de conservación necesarios. Fuera de ellos, la comunidad puede funcionar perfectamente sin acuerdos. En especial, puede funcionar sin acuerdos sobre la realización de mejoras o sobre el régimen de uso o destino de los inmuebles. Esto lo prueba la procedencia de esta norma respecto del artículo 398.III CC, que abre el acceso al Juez para los actos de

---

<sup>10</sup> CARRASCO PERERA, A. GONZÁLEZ CARRASCO, C. Comentario al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. 6ª ed. Aranzadi, 2021, (Bercovitz R. dir.). Pp. 845 y ss.

administración y que requiere incondicionalmente acuerdos porque, de otra forma, los comuneros no podrían disfrutar en modo alguno de lo que es suyo<sup>11</sup>.

En consecuencia, el Juez sólo puede imponer heterónomamente una decisión en el sentido de una propuesta desestimada por falta mayoría cuando el «status quo» impide el funcionamiento mínimo de la comunidad, y ello, además, siempre que no haya triunfado una propuesta contraria con un contenido positivo (y no simplemente de rechazo de la propuesta minoritaria), cualquiera que sea este contenido. Si la minoría estima que esta propuesta contraria de contenido positivo (y no de simple rechazo) es objetable por razones de conveniencia o de fondo, dispondrá entonces de las acciones previstas en el artículo 18 LPH.

En cualquier caso, la RDGRN se pronunció sobre esta posibilidad en un *obiter dicta* que no obedecía a la realidad contemplada en la resolución.

#### **VI. QUINTA REGLA. No es posible obtener el consentimiento del propietario dirigido a obtener la unanimidad precisa para una prohibición estatutaria total a través del procedimiento de voto presunto.**

Y ello, porque el acuerdo para una modificación estatutaria prohibitiva no puede adoptarse *ex novo* sin el consentimiento del propietario directamente afectado (RDGRN 29 de mayo de 2019, [RJ 2019, 2524]).

En efecto, una vez se decide que el acuerdo adoptado no tiene encaje en el apartado 12 del artículo 17 LPH, sino en la unanimidad requerida por el art. 17.6 LPH para los acuerdos de modificación estatutaria, han de diferenciarse aquellos supuestos en que la LPH exige un *acuerdo unánime* (art. 17 .6 LPH), de aquellos otros en los que, además, se exige el *consentimiento expreso del propietario afectado*. El propio artículo 17.4 *in fine* muestra un ejemplo de esta necesidad, que no es incompatible, sino añadido, a los mecanismos obtención de las mayorías contempladas en todos los apartados del art. 17 LPH. Tampoco es un voto la obtención del consentimiento que se impone en el artículo 5LPH (conurrencia a la escritura de división horizontal), ni el supuesto contemplado en los artículos 10.3 *in fine* 8.II (consentimiento de los propietarios afectados por la división, agregación o disminución de elementos privativos pertenecientes a otro propietario), 11.3 (innovaciones que hacen inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario), ni 17.1º.II «*in fine*» (arrendamiento de elementos comunes que afecta a un miembro en su cualidad de propietario).

Por lo tanto, con excepción de lo estrictamente dispuesto en el nuevo apartado 12 (que la aparentemente contraria RDGRN 16 de octubre de 2020 considera, con razón, no aplicable al caso por constreñirse a acuerdos limitativos y condicionantes, pero no prohibitivos de la actividad de alquiler vacacional), las modificaciones estatutarias que imponen restricciones de uso a un propietario y que no formaban parte del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal al tiempo de su adquisición, hacen necesario que conste el consentimiento expreso del titular, o resolución judicial que

---

<sup>11</sup> CARRASCO PERERA, A. GONZÁLEZ CARRASCO, C. Comentario al artículo 17, cit. Pág. 846.

declare la viabilidad de la modificación, sin que baste el consentimiento presunto previsto por el artículo 17.8 de la Ley sobre propiedad horizontal (RDGRN 27 julio de 2018 [RJ 2018,3165]).

No obstante, la RDGSJFP de 6 de marzo de 2023 (RJ 2023\1619), que no entra a conocer del recurso, parece entender lo contrario cuando afirma: *“el defecto objeto de impugnación (falta de acreditación de la unanimidad) puede ser fácilmente subsanado mediante la acreditación en debida forma de que los acuerdos adoptados fueron notificados a la sociedad propietaria de las fincas no integradas en los referidos bloques A y C, por el procedimiento establecido en el artículo 17, apartado 8, de la Ley sobre propiedad horizontal, sin que se hayan opuesto a tales acuerdos”*.

**VII. SEXTA REGLA. A los efectos de las prohibiciones estatutarias, el alquiler vacacional es una actividad económica, comercial o profesional, aunque el uso de la vivienda siga siendo residencial.**

Recientemente, el Tribunal Supremo ha resuelto que el alquiler vacacional explotado por una empresa inscrita en el Registro de Alquileres Turísticos ha de entenderse comprendido en toda eventual cláusula estatutaria expresa que prohíba las actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de todo tipo en el inmueble, pues aunque se entienda que la vivienda siga sirviendo a un uso residencial, y la actividad de Vivienda de Uso Turístico no implique un cambio de uso o destino del inmueble a efectos urbanísticos, se trata de actividad empresarial publicitada en el mercado turístico.

Esta es la ratio de las SSTS (1ª) núm. 1643/2023 de 27 noviembre (RJ\2023\6109) en la que, como acertadamente aclara el Magistrado Ponente (Sr. Seoane), *no se trata de la aplicación de dicho precepto recientemente reformado, sino de determinar si en los estatutos de la comunidad actora existe una prohibición de destinar los pisos litigiosos al uso turístico*, en un caso en el que no se cuestionaba por ninguna de las partes la validez o eficacia del artículo de los estatutos sociales en el que se prohibía todo tipo de actividad profesional, empresarial, mercantil o comercial. Y en el que, además, según se desprende de los antecedentes fácticos de la sentencia, la propia mercantil demandada comenzó reconociendo y disculpándose por la contravención estatutaria, aunque después se defendió de la misma negando que incluyera su actividad. De forma coetánea, la STS 1671/2023 de 29 de noviembre (RJ 2023\6107), se ha pronunciado en el mismo sentido en un caso en el que los estatutos sometían a unanimidad la realización de *“cualquier actividad económica”*, poniendo como ejemplo el uso de la vivienda como *oficina, despacho, consulta o clínica*.

**VIII. SÉPTIMA REGLA. Prohibición expresa no es lo mismo que prohibición literal del alquiler vacacional.**

Aunque se mantiene la doctrina jurisprudencial del carácter restrictivo de las limitaciones estatutarias al uso del inmueble, y la diferenciación entre el destino estatutario del inmueble y la existencia de verdaderas prohibiciones de actividad (que

han de ser expresas), según la última sentencia dictada por la Sala Primera del Tribunal Supremo, la prohibición del alquiler vacacional no tiene por qué ser literal, pudiéndose integrar el sentido de los términos estatutarios con la sujeción normativa reglamentaria autonómica sobre empresas de alquiler turístico<sup>12</sup>. La prohibición estatutaria del destino a «hospederías» proscribía la actividad de alquiler vacacional o vivienda de uso turístico desempeñada por la sociedad demandada, sin que pueda entenderse arbitrario la interpretación no literal de dicha prohibición estatutaria. Así lo ha entendido la Sentencia núm. 105/2024 de 30 enero (JUR 2024\39980), en un caso en el que en los estatutos se contenía una cláusula que prohibía *“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”*.

**IX. OCTAVA REGLA. La doble mayoría de tres quintos necesaria como quórum para limitar el alquiler vacacional dentro del inmueble “suponga o no una modificación del título constitutivo” es un claro error de expresión.**

Esta regla es de cosecha propia, pero es obvio que si una actividad vacacional está prohibida (como el Tribunal Supremo entiende que lo estaba en el caso, por considerarla incluida en la cláusula de prohibición de actividades comerciales, industriales o profesionales), el acuerdo por el que se permitiera un alquiler vacacional limitándolo o condicionándolo a determinados requisitos, mediante doble mayoría de tres quintos por aplicación del artículo 17.12 LPH, sería un acuerdo impugnabile por contravención de la norma estatutaria prohibitiva de la actividad en cuestión (art. 18 LPH).

**X. BIBLIOGRAFIA**

CARRASCO PERERA, A. “Acuerdos comunitarios contra los alquileres turísticos” Actualidad jurídica Aranzadi, ISSN 1132-0257, Nº 948, 2019.

CARRASCO PERERA, CORDERO LOBATO, GONZÁLEZ CARRASCO, Derecho de la Construcción y la vivienda, 7ª ed. Aranzadi, 2012.

CARRASCO PERERA, A. GONZÁLEZ CARRASCO, C. “Comentario al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal”. En *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. 6ª ed. Aranzadi, 2021, (Bercovitz R. dir.). Págs. 753-855.

GONZÁLEZ CARRASCO, M.C.:

---

<sup>12</sup> En el caso de la STS citada, se trataba del Decreto 101/2018, de 3 de julio, del País Vasco, con referencia a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo de dicha comunidad autónoma, anuncia, como una de las novedades en la ordenación del sector, la regulación del alojamiento en viviendas particulares, y configura a las viviendas y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico como empresas turísticas de alojamiento.

- El alquiler para uso turístico de una vivienda en régimen de propiedad horizontal no es una actividad prohibida. [http://blog.uclm.es/cesco/files/2016/07/ “El alquiler para uso turístico de una vivienda en régimen de propiedad horizontal no es una actividad prohibida.](http://blog.uclm.es/cesco/files/2016/07/“El_alquiler_para_uso_turístico_de_una_vivienda_en_régimen_de_propiedad_horizontal_no_es_una_actividad_prohibida.”_El-alquiler-para-uso-turistico-de-una-vivienda-en-regimen-de-ph-no-es-una-actividad-prohibida.pdf) El-alquiler-para-uso-turistico-de-una-vivienda-en-regimen-de-ph-no-es-una-actividad-prohibida.pdf. Fecha de publicación: 23 de julio de 2016.
- Un balón de oxígeno para el alquiler vacacional. URL: [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Un\\_balon\\_de\\_oxigeno\\_para\\_el\\_alquiler\\_vacacional.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Un_balon_de_oxigeno_para_el_alquiler_vacacional.pdf) . Fecha de publicación: 21 de febrero
- Si los estatutos de tu comunidad no prohíben el alquiler vacacional... ¡no preguntes!. [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Si\\_los\\_estatutos\\_de\\_tu\\_comunidad\\_no\\_prohiben\\_el\\_alquiler\\_vacacionalno\\_preguntas\\_.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Si_los_estatutos_de_tu_comunidad_no_prohiben_el_alquiler_vacacionalno_preguntas_.pdf). Fecha de publicación: 1 de septiembre de 2020.
- La pendiente resbaladiza del alquiler turístico o vacacional. <https://centrodeestudiosdeconsumo.com/index.php/5046-la-pendiente-resbaladiza-de-las-limitaciones-al-alquiler-tur%C3%ADstico-o-vacacional>. Fecha de publicación: 18 de diciembre de 2020.