



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

**Programa de Estudios Conjunto en Grado
en Derecho y Grado en Administración y
Dirección de Empresas**

**La prohibición del alquiler
turístico en la propiedad
horizontal: límites y
posibilidades jurídicas para las
comunidades de propietarios**

Presentado por:

Carlos Hernández Rodrigo

Tutelado por:

Henar Álvarez Álvarez

Valladolid, 18 de junio de 2025

RESUMEN

En los últimos años, el alquiler turístico ha experimentado un notable crecimiento en España, consolidándose como una alternativa al alojamiento tradicional en hoteles. Este fenómeno ha sido impulsado en gran medida por la aparición y expansión de plataformas digitales que permiten la oferta y demanda de viviendas de uso turístico de manera sencilla y accesible. No obstante, el auge de este tipo de alquileres ha generado una serie de problemáticas en el ámbito residencial, especialmente en lo que respecta a la convivencia y el uso de las zonas comunes en comunidades de propietarios. Ante esta situación, las comunidades han buscado maneras de limitar o incluso prohibir el uso de viviendas para alquiler turístico, lo que ha dado lugar a diversas reformas normativas y una creciente jurisprudencia.

Este trabajo tiene como objetivo principal analizar cómo las comunidades de propietarios pueden prohibir el alquiler turístico en sus fincas, amparándose en la normativa vigente, especialmente en la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH), y en la evolución jurisprudencial que ha ido perfilando los límites y posibilidades de dicha prohibición. Se busca ofrecer una visión clara sobre el marco legal actual, los procedimientos que deben seguir las comunidades para adoptar estas decisiones y las consecuencias jurídicas para los propietarios que se dedican al alquiler turístico.

El motivo que me llevó a realizar este trabajo surge de mi interés en la regulación de la propiedad horizontal y su interacción con fenómenos sociales y económicos actuales, como lo es el alquiler turístico. Además, este tema resulta especialmente relevante dado el creciente conflicto entre la explotación turística de viviendas y los derechos de los vecinos en comunidades de propietarios, lo que pone de relieve la importancia de encontrar un equilibrio entre ambos intereses.

En cuanto a la metodología, se optará por un enfoque descriptivo y analítico. En primer lugar, se realizará una revisión de la legislación vigente, tanto a nivel estatal como autonómico, destacando las modificaciones recientes de la LPH que otorgan a las comunidades de propietarios la capacidad de regular el alquiler turístico. A continuación, se abordará la jurisprudencia relevante que ha

sentado precedentes en este ámbito, para luego centrarse en el impacto que estas regulaciones tienen sobre la convivencia en las comunidades de propietarios. El análisis de las sentencias más relevantes y casos prácticos será una parte fundamental del trabajo, ya que permitirá ilustrar cómo se ha aplicado la normativa en diferentes contextos y qué factores han sido determinantes en las decisiones judiciales.

Por último, este trabajo buscará proporcionar propuestas de mejora en la gestión de los conflictos generados por los alquileres turísticos en comunidades de propietarios, ofreciendo soluciones basadas en la sostenibilidad y la convivencia, de manera que se puedan conciliar los intereses de propietarios individuales y comunidades en su conjunto.

Palabras clave: Alquiler turístico, comunidad de propietarios, convivencia vecinal, propiedad horizontal.

ABSTRACT

In recent years, tourist rentals have experienced remarkable growth in Spain, consolidating themselves as an alternative to traditional hotel accommodation. This phenomenon has been driven mostly by the emergence and expansion of digital platforms that make the supply and demand of tourist-use dwellings simple and accessible. However, the rise of this type of rental has generated a series of issues in the residential sphere, especially regarding coexistence and the use of common areas in condominium communities. Faced with this situation, communities have sought ways to limit or even prohibit the use of dwellings for tourist rental, which has given rise to various regulatory reforms and growing case law.

The main objective of this work is to analyse how condominium communities can prohibit tourist rentals in their properties, relying on current legislation, especially the Ley de Propiedad Horizontal, and on the jurisprudential evolution that has shaped the limits and possibilities of such prohibition. It seeks to provide a clear view of the current legal framework, the procedures that communities must follow to adopt these decisions, and the legal consequences for owners who engage in tourist rental.

The reason that led me to undertake this work stems from my interest in the regulation of commonhold and its interaction with current social and economic phenomena, such as tourist rentals. In addition, this topic is especially relevant given the growing conflict between the tourist exploitation of dwellings and the rights of neighbours in condominium communities, which highlights the importance of finding a balance between both interests.

Regarding methodology, a descriptive and analytical approach will be adopted. First, a review of current legislation will be carried out, both at the state and regional levels, highlighting the recent amendments to the Ley de Propiedad Horizontal that grant condominium communities the ability to regulate tourist rentals. Next, the relevant case law that has set precedents in this area will be addressed, followed by a focus on the impact that these regulations have on coexistence in condominium communities. The analysis of key judgments and practical cases will be a fundamental part of the work, as it will illustrate how the legislation has been applied in different contexts and which factors have been decisive in judicial decisions.

Finally, this work will seek to provide proposals for improving the management of conflicts generated by tourist rentals in condominium communities, offering solutions based on sustainability and coexistence, so that the interests of individual owners and communities can be reconciled.

Key words: Short-term rental, condominium community, neighbourly coexistence, Commonhold Law.

ÍNDICE

1. DIFERENCIACIÓN ENTRE ALQUILER RESIDENCIAL, ALQUILER DE TEMPORADA Y ALQUILER TURÍSTICO	11
1.1. DEFINICIÓN DE LOS TRES TIPOS DE ALQUILER. DISTINCIONES LEGALES Y NORMATIVAS APLICABLES A CADA UNO	11
1.1.1. Alquiler residencial.....	11
1.1.2. Alquiler de temporada.....	12
1.1.3. Alquiler turístico.....	14
1.1.4. Alquiler turístico vs vacacional.....	17
1.1.5. Alquiler por habitaciones	18
1.2. BREVE MENCIÓN DE CÓMO LA NORMATIVA AFECTA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.....	19
2. EVOLUCIÓN NORMATIVA SOBRE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS EN ESPAÑA	22
2.1. DESCRIPCIÓN DE LAS PRIMERAS NORMATIVAS	22
2.2. LPH Y LAS MODIFICACIONES RECIENTES QUE PERMITEN A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS REGULAR Y LIMITAR EL USO DE VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO.....	24
2.3. REGULACIONES AUTONÓMICAS MÁS RELEVANTES QUE AFECTAN A LOS ALQUILERES TURÍSTICOS EN ESPAÑA	27
2.3.1. Cataluña	29
2.3.2. Madrid.....	30
2.3.3. Comunidad Valenciana	30
2.3.4. Islas Baleares.....	30
2.3.5. Castilla y León.....	31
3. LA PROHIBICIÓN DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS POR PARTE DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.....	36
3.1. MARCO NORMATIVO QUE OTORGA ESTA CAPACIDAD A LAS COMUNIDADES (LPH Y SUS MODIFICACIONES)	36
3.1.1. La LPH y su aplicación en los pisos turísticos	36
3.1.2. Requisitos para la adopción del acuerdo de prohibición	40
3.1.3. Implicaciones para los propietarios e inversores	41

3.2.	REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA QUE UNA COMUNIDAD PUEDA ESTABLECER LIMITACIONES O PROHIBICIONES	41
3.2.1.	Requisitos para la prohibición de actividades molestas	42
3.2.2.	Procedimiento para la adopción de la prohibición.....	43
3.2.3.	La acción de cesación.....	44
3.2.4.	Conclusión.....	46
3.3.	ALCANCE DE LOS ARTÍCULOS 17.12 Y 7.3 LPH SOBRE LOS LOCALES	46
3.3.1.	Naturaleza de los locales como elementos de la propiedad horizontal	47
3.3.2.	Estado de la cuestión	47
3.3.3.	Algunos argumentos en favor de la exoneración.....	48
4.	<i>JURISPRUDENCIA RELEVANTE SOBRE LA PROHIBICIÓN DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS.....</i>	49
4.1.	PRIMERAS ETAPAS: FINALES DE SIGLO XX.....	49
4.2.	SUPREMACÍA DEL DERECHO DE PROPIEDAD: CAMBIO DE RUMBO FAVORABLE A LOS ALQUILERES TURÍSTICOS	50
4.3.	AVANCE DE INTERPRETACIONES RESTRICTIVAS ANTE CONFLICTOS VECINALES	51
4.4.	REFORMA DE LA LPH (REAL DECRETO-LEY 7/2019).....	51
4.6.	PRONUNCIAMIENTOS DEL TRIBUNAL SUPREMO	53
4.6.1.	Las normas que prohíben actividades económicas impiden el alquiler turístico	54
4.6.2.	La prohibición del hospedaje también afecta al alquiler turístico	54
4.6.3.	El destino exclusivo como residencia familiar es incompatible con el alquiler turístico	55
4.7.	SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE OCTUBRE DE 2024	56
5.	<i>IMPACTO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: PROBLEMÁTICAS Y SOLUCIONES.....</i>	59
5.1.	EFFECTOS DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS EN LA CONVIVENCIA Y EL MANTENIMIENTO DE ZONAS COMUNES.....	59
5.1.1.	Impacto en la convivencia vecinal	59
5.1.2.	Deterioro y mantenimiento de zonas comunes.....	60

5.1.3.	Implicaciones económicas	60
5.1.4.	Conclusión.....	61
5.2.	MECANISMOS DE LAS COMUNIDADES PARA CONTROLAR EL IMPACTO DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS, MÁS ALLÁ DE LA PROHIBICIÓN DIRECTA.	61
5.2.1.	Establecimiento de cuotas económicas diferenciadas	62
5.2.1.	Regulación del acceso a las zonas comunes.....	62
5.2.2.	Implementación de normas internas específicas	62
5.2.3.	Contratación de servicios de vigilancia o conserjería	63
5.2.4.	Monitorización de la actividad turística	63
5.2.5.	Promoción de acuerdos vecinales.....	63
5.2.6.	Conclusión.....	64
6.	CONCLUSIONES.....	64
6.1.	RESUMEN DE LOS PRINCIPALES HALLAZGOS SOBRE LA NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA	64
6.2.	IMPLICACIONES DE ESTAS REGULACIONES PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y LOS PROPIETARIOS INDIVIDUALES.	65
6.2.1.	Implicaciones para las comunidades de propietarios	65
6.2.2.	Implicaciones para los propietarios individuales.....	66
6.2.3.	Equilibrio entre intereses colectivos e individuales	67
6.3.	REFLEXIONES SOBRE POSIBLES FUTURAS REFORMAS NORMATIVAS PARA MEJORAR LA GESTIÓN DE ESTE FENÓMENO	67
6.3.1.	Homogeneización de la normativa autonómica.....	68
6.3.2.	Refuerzo de la normativa de convivencia vecinal.....	68
6.3.3.	Fomentar la profesionalización del alquiler turístico	68
6.3.4.	Introducción de medidas fiscales más claras y proporcionales.....	70
6.3.5.	Reflexión final.....	71
7.	AGRADECIMIENTOS.....	72
8.	TABLA DE LEGISLACIÓN.....	73
9.	TABLA DE RESOLUCIONES JUDICIALES	75
10.	BIBLIOGRAFÍA	77
11.	WEBGRAFÍA.....	79

LISTADO DE ABREVIATURAS

AT – Apartamento Turístico

BOE – Boletín Oficial del Estado

CC – Código Civil

CC.AA. – Comunidades Autónomas

CGPJ – Consejo General del Poder Judicial

LAU – Ley de Arrendamientos Urbanos

LPH – Ley de Propiedad Horizontal

PEUAT – Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico

PIAT – Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos (Islas Baleares)

RD – Real Decreto

RDL – Real Decreto-ley

STS – Sentencia del Tribunal Supremo

TS – Tribunal Supremo

VUT – Vivienda de Uso Turístico

1. DIFERENCIACIÓN ENTRE ALQUILER RESIDENCIAL, ALQUILER DE TEMPORADA Y ALQUILER TURÍSTICO

1.1. DEFINICIÓN DE LOS TRES TIPOS DE ALQUILER. DISTINCIONES LEGALES Y NORMATIVAS APLICABLES A CADA UNO

En el marco jurídico español, existen tres principales modalidades de arrendamiento que deben ser diferenciadas: alquiler turístico, alquiler residencial y alquiler de temporada. Cada una de ellas está sujeta a un tratamiento normativo específico y plantea distintas implicaciones legales. Es importante que distingamos entre los tres, puesto que las comunidades de propietarios únicamente podrán vetar el alquiler turístico. A continuación, se ofrece una definición de cada una de estas figuras:

1.1.1. Alquiler residencial

Es el contrato de arrendamiento por el cual una vivienda se destina a satisfacer la necesidad permanente de residencia habitual del arrendatario. Está regulado principalmente por la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, en adelante LAU) que en su artículo 9¹ establece la libertad de las partes para acordar la duración del arrendamiento, incluyendo la posibilidad de prórroga en el caso de que la duración del contrato fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica.

El contrato debe garantizar la estabilidad y permanencia del arrendatario, y las partes están sujetas a una normativa proteccionista que busca asegurar los derechos del inquilino.

¹ Artículo 9. Plazo mínimo. 1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

1.1.2. Alquiler de temporada

Este tipo de alquiler se rige también por la LAU pero se distingue por no tener la finalidad de satisfacer la necesidad de una residencia habitual, sino un uso temporal derivado de circunstancias específicas, como motivos laborales, educativos o médicos. El alquiler de temporada se regula en el artículo 3.2 de la LAU², es decir, se considera un arrendamiento para uso distinto de vivienda, y a diferencia del alquiler turístico, no está sujeto a normativas de turismo autonómicas. Las partes pueden acordar libremente la duración del contrato, que puede extenderse por periodos superiores a los del alquiler turístico, aunque siempre con un carácter temporal y no permanente.

Por tanto, el alquiler de temporada es una modalidad de arrendamiento que se distingue tanto del alquiler residencial como del turístico por su finalidad y duración. A diferencia del alquiler residencial, cuyo objetivo es cubrir una necesidad de vivienda habitual y permanente, el alquiler de temporada está pensado para responder a situaciones temporales³. Este matiz es fundamental, ya que implica que el arrendatario no busca establecer su residencia habitual en la vivienda, sino que la utiliza por un tiempo limitado debido a circunstancias específicas⁴.

La principal diferencia, como ya se ha dicho, es la finalidad con la que se celebra cada contrato, más que el tiempo de duración del arrendamiento. Además, el contrato de arrendamiento de vivienda habitual recibe más protección por parte de la ley, en atención a que está destinado a cubrir una necesidad fundamental de la persona⁵.

² Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda. 2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

³ Por ejemplo, se puede celebrar un contrato de alquiler de temporada para alquilar una casa de vacaciones, una vivienda durante un trabajo temporal, un piso de estudiantes, e incluso la jurisprudencia entiende que puede tratarse de una segunda vivienda, que se puede ocupar durante periodos de tiempo ocasionales dentro de un periodo de tiempo prolongado.

⁴ Alquiler de temporada. Qué es y cómo funciona. (2023, Mayo 22). Comunidad de Madrid. Recuperado el 10 de enero de 2024, de <https://www.comunidad.madrid/servicios/consu/consu/alquilertemporadaesfunciona>

⁵ SAUSSOL, C. F.C. (2024, Enero 25). ¿Cuáles son las diferencias entre el alquiler de temporada y de vivienda habitual? TresK Abogadas. Recuperado el 9 de abril de 2024, de <https://treskabogadas.es/blog/diferenciasalquilertemporadayviviendahabitual/>

Por el contrario, el alquiler de temporada no tiene esta finalidad de permanencia. Se considera un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, lo que significa que no está sujeto a las mismas protecciones que el alquiler residencial en términos de duración y prórroga. Las partes son libres de acordar la duración del contrato, que puede ser de semanas, meses o incluso más de un año, dependiendo de la necesidad temporal del arrendatario. No obstante, este contrato no conlleva el derecho de permanencia o prórroga automática que existe en el alquiler residencial. En este sentido, la relación contractual en el alquiler de temporada es más flexible, ya que ambas partes pueden negociar libremente las condiciones sin estar sujetas a las limitaciones temporales impuestas en los contratos de vivienda habitual.

Por otro lado, mientras en el alquiler residencial el inquilino suele tener derecho a usar la vivienda como su domicilio principal, en el alquiler de temporada el arrendatario no adquiere este derecho, ya que la naturaleza del contrato es temporal y condicionada por un propósito específico. En este tipo de arrendamientos, una vez cumplido el plazo acordado, el inquilino debe desalojar la vivienda sin posibilidad de exigir una prórroga, salvo acuerdo mutuo.

El alquiler de temporada también se diferencia del alquiler turístico, principalmente en su finalidad y en la normativa aplicable. Mientras que el alquiler turístico está orientado a estancias cortas (generalmente no superiores a 31 días) con fines recreativos o vacacionales y se rige por las normativas de turismo de las comunidades autónomas (en adelante CC.AA.), el alquiler de temporada tiene una finalidad completamente distinta. No está destinado a turistas, sino a personas que requieren una vivienda por un tiempo limitado pero superior a las estancias turísticas tradicionales.

Además, mientras que el alquiler turístico requiere que el propietario cumpla con requisitos legales específicos, como el registro en un registro autonómico de viviendas turísticas y la obtención de una licencia, el alquiler de temporada no está sometido a estas normativas de turismo. Al estar regulado exclusivamente por la LAU, las condiciones del alquiler de temporada son mucho más simples desde el punto de vista legal, ya que no se exige ningún tipo de

inscripción o licencia turística para que un propietario pueda ofrecer su vivienda en esta modalidad.⁶

Una de las principales ventajas del alquiler de temporada es la flexibilidad que ofrece a ambas partes. El hecho de que se regule por el artículo 3.2 de la LAU, como arrendamiento para uso distinto de vivienda, permite a los propietarios y arrendatarios negociar libremente la duración y las condiciones del contrato. Este tipo de libertad contractual no es posible en el alquiler residencial, donde la normativa impone duraciones mínimas y derechos de prórroga para proteger al inquilino.

En definitiva, el alquiler de temporada se caracteriza por su flexibilidad, la temporalidad de su uso y la libertad que otorga a las partes para pactar las condiciones. A diferencia del alquiler residencial, que tiene un fuerte componente de permanencia y estabilidad, el alquiler de temporada responde a necesidades concretas y pasajeras, lo que lo convierte en una opción perfecta para quienes buscan una solución habitacional temporal sin la obligación de establecer una residencia habitual.

1.1.3. Alquiler turístico

Esta modalidad hace referencia a la cesión temporal de una vivienda amueblada y equipada para el alojamiento inmediato de personas con fines vacacionales o turísticos, generalmente por periodos cortos de tiempo. Es un tipo de alquiler que ha ganado especial relevancia en los últimos años, sobre todo con la proliferación de plataformas digitales como Airbnb o Booking, que han facilitado enormemente el acceso a este tipo de inmuebles.

Antes de adentrarnos en el tema, es importante establecer las diferencias entre dos tipos de alojamiento: el apartamento turístico (AT) y la vivienda de uso turístico (VUT). El apartamento turístico es una propiedad que pertenece a empresas del sector turístico y está destinada al alojamiento vacacional, permitiendo alquileres a corto plazo, como por días o semanas. En cambio, la vivienda de uso turístico es una propiedad residencial perteneciente a un

⁶ Loscertales Fuertes, Daniel (2023, Octubre 10). ¿Alquiler de temporada o turístico? Abogacía Española; Consejo General de la Abogacía Española. Recuperado el 24 de octubre de 2023, de <https://www.abogacia.es/actualidad/opiniony analisis/arrendamientosdetemporadaoturísticos/>

particular, quien la alquila esporádicamente para estancias cortas. La duración máxima permitida en este tipo de alquiler varía según la normativa autonómica: en Cataluña, por ejemplo, está limitada a 30 días, mientras que en Andalucía y en Castilla y León⁷ puede extenderse hasta 2 meses.

En cuanto a la regulación legal, la LAU⁸ en su artículo 5.e), excluye del ámbito de aplicación general a los alquileres turísticos. Esto significa que los alquileres turísticos no están sujetos a la normativa general de arrendamientos, sino que quedan regulados por las normativas autonómicas y locales. Esta exclusión está justificada porque el alquiler turístico no tiene la finalidad de satisfacer la necesidad de una residencia habitual, sino que se trata de un servicio de alojamiento temporal, más cercano a la actividad hotelera que a los contratos de arrendamiento tradicionales. La estancia en estos inmuebles, conforme a la normativa de varias CC.AA., no suele superar los 31 días, marcando una diferencia clara con otros tipos de arrendamientos.

Algunos ejemplos de regulación autonómica son el Decreto 79/2014⁹, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid; el Decreto 10/2021¹⁰, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turística en la *Comunitat Valenciana*; o 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*, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas¹¹.

⁷ “La temporalidad es otro elemento definitorio de los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda turística ya que se establece que la estancia de una misma persona por tiempo superior a dos meses seguidos, no se considera que sea un uso turístico”. Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León. Boletín Oficial de Castilla y León, 17 de febrero de 2017.

⁸ Artículo 5. Arrendamientos excluidos. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

⁹ Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

¹⁰ Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la *Comunitat Valenciana*. *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

¹¹ Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las *Illes Balears*, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas. Boletín Oficial de las *Illes Balears*.

1.1.3.1. *Alquiler turístico en Castilla y León*

En Castilla y León, la normativa aplicable es el Decreto 3/2017¹², de 16 de febrero, que regula los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la comunidad. Este decreto define las viviendas de uso turístico como aquellos inmuebles que se ceden temporalmente en su totalidad a terceros, generalmente comercializados a través de canales de oferta turística, como plataformas online (Airbnb, Booking, etc.). El Decreto 3/2017 establece los aspectos clave de esta normativa en Castilla y León:

Duración máxima: El decreto establece que la estancia de una misma persona en una vivienda de uso turístico no puede superar los dos meses consecutivos. Pasado ese plazo, se considera que el uso deja de ser turístico y podría estar más relacionado con un arrendamiento de temporada, regulado por la LAU. Esta limitación busca preservar el carácter temporal del alquiler turístico, diferenciándolo de otras modalidades de arrendamiento.

Requisitos de inscripción y licencia: Los propietarios que deseen alquilar sus viviendas como turísticas en Castilla y León deben inscribirse en el Registro de Turismo de Castilla y León y obtener una licencia. Esta inscripción es obligatoria y permite a la administración controlar y regular las actividades de alquiler turístico en la comunidad. Además, se exige que las viviendas cumplan con una serie de requisitos mínimos de habitabilidad, como la disposición de un salón-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño, con las dimensiones y equipamientos adecuados.

Obligaciones del propietario: El decreto también establece una serie de obligaciones para los propietarios de viviendas de uso turístico. Estos deben asegurarse de que el inmueble cumple con las condiciones higiénicas y de seguridad, y deben ofrecer servicios como el suministro de agua, electricidad y calefacción, así como garantizar la limpieza y el cambio de ropa de cama al inicio de cada estancia.

Distintivo obligatorio: Las viviendas de uso turístico deben exhibir un distintivo oficial en la entrada del inmueble, el cual debe seguir el modelo

¹² Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León. Boletín Oficial de Castilla y León, 17 de febrero de 2017.

establecido en el anexo del decreto. Esto permite identificar fácilmente las viviendas que están legalmente registradas y operan bajo la normativa vigente.

Fiscalidad y control: Los propietarios están sujetos a las obligaciones fiscales pertinentes, como declarar los ingresos obtenidos por esta actividad en sus declaraciones fiscales. La administración también tiene la facultad de realizar inspecciones para garantizar el cumplimiento de la normativa.

Por tanto, el Decreto 3/2017 en Castilla y León no solo regula el uso de las viviendas turísticas, sino que también asegura que se mantengan unos estándares mínimos de calidad y seguridad para los turistas. Además, permite un mayor control de las administraciones locales sobre esta actividad, en respuesta a la creciente demanda del sector turístico y la aparición de plataformas online que han facilitado la proliferación de este tipo de arrendamientos.

1.1.4. Alquiler turístico vs vacacional

Aunque los alquileres turísticos y los alquileres vacacionales a menudo se confunden, en realidad tienen importantes diferencias que reflejan su propósito y cómo se administran. Ambos modelos de alquiler están diseñados para dar soluciones temporales a quienes buscan alojamiento fuera de su lugar de residencia habitual, pero ahí terminan las similitudes.¹³

Los alquileres turísticos tienen una estructura más profesional. Las casas están disponibles para alquiler a turistas durante todo el año a través de plataformas especializadas. Los propietarios de estas viviendas suelen convertir esta actividad en un modelo de negocio a tiempo completo. Los alquileres turísticos requieren una normativa más estricta: las propiedades deben estar registradas, licenciadas y cumplir con los estándares de calidad y seguridad exigidos por la normativa autonómica. En este contexto, un alquiler vacacional funciona casi como un pequeño hotel, y su servicio y experiencia de usuario deben cumplir con ciertas expectativas.

¹³ CAMACHO, MARINA (2021, Septiembre 27). Derechos y obligaciones del propietario de un alquiler vacacional. Lodgify. Recuperado el 21 de marzo de 2024, de <https://www.lodgify.com/blog/es/obligacionesderechosalquileresvacacionales/>

Los alquileres vacacionales, por otro lado, adoptan un enfoque más fragmentado e informal. La situación más común es cuando una persona que posee otra casa en la playa, en la montaña o en el campo decide alquilar la misma casa por unas semanas o un mes, normalmente durante el verano o las vacaciones anuales. A diferencia del alquiler turístico, el alquiler vacacional generalmente no está asociado a una actividad comercial en curso. Se trata más bien de un ingreso adicional para el propietario, que prefiere alquilarlo de forma privada durante la temporada en la que no utiliza su segunda vivienda. Este tipo de alquiler no tiene los mismos requisitos que el alquiler turístico; aunque también está regulado por la comunidad autónoma (dado que son las que tienen la competencia para legislar en materia de turismo), el control y la formalización son generalmente menos estrictos.

En definitiva, la frecuencia y la especialización varían mucho: mientras que los alquileres turísticos son una actividad comercializada y organizada permanentemente, los alquileres vacacionales responden a necesidades específicas y están impulsadas por personas que tienden a utilizar sus propiedades sólo cuando no están en uso, poco a poco y a menudo de manera más informal por quienes utilizan su propiedad. Aunque ambos están sujetos a regulaciones regionales, existe una gran diferencia entre las expectativas de mantenimiento y las responsabilidades del propietario.

1.1.5. Alquiler por habitaciones

El alquiler por habitaciones es otra modalidad de arrendamiento que merece ser diferenciada. A diferencia del alquiler turístico y vacacional, que suelen implicar la cesión de la vivienda completa, el alquiler por habitaciones permite arrendar sólo una parte de la vivienda. Este tipo de alquiler está regulado por el Código Civil (CC), ya que no se encuadra bajo la LAU ni en la normativa turística, a menos que se trate de una vivienda completa destinada a un uso turístico.

Este tipo de arrendamiento puede ser tanto de carácter residencial como temporal, dependiendo de la finalidad y el tiempo de duración. En muchos casos, el alquiler por habitaciones es utilizado por estudiantes, trabajadores temporales o personas que necesitan una estancia más económica. Al tratarse de una figura

que no está regulada específicamente por la LAU ni por la normativa turística, se rige por las disposiciones generales del CC en lo relativo a los contratos, lo que otorga mayor libertad a las partes para establecer las condiciones del alquiler. Sin embargo, también presenta menos garantías para los arrendatarios en comparación con otros tipos de alquiler.¹⁴

1.2. BREVE MENCIÓN DE CÓMO LA NORMATIVA AFECTA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

En el marco normativo español, los derechos y deberes en materia de arrendamientos y propiedad horizontal se regulan, principalmente, mediante la LAU y la LPH. La LAU, destinada a proteger el derecho de los inquilinos y propietarios en los alquileres de vivienda habitual, excluye específicamente en su artículo 5.e) a los arrendamientos de vivienda turística de su ámbito de aplicación. Esto sitúa la regulación de los alquileres turísticos fuera de la LAU y otorga a la LPH un papel clave para que las comunidades de propietarios puedan gestionar este tipo de actividad en sus inmuebles, al no estar amparada como un derecho de vivienda.

El Real Decreto-ley 7/2019¹⁵, de 1 de marzo introduce una modificación relevante en el artículo 17.12 de la LPH. Esta reforma surgió como respuesta a la creciente expansión del uso turístico en viviendas y los conflictos de convivencia que provoca en el ámbito de las comunidades de propietarios. El artículo 17.12 establece que las comunidades, mediante un acuerdo alcanzado por una mayoría cualificada de tres quintos de los propietarios y de las cuotas de participación, pueden "limitar o condicionar" el uso de las viviendas como alquiler turístico. Asimismo, faculta a las comunidades a establecer cuotas adicionales de hasta un 20% en los gastos comunes ordinarios para aquellos propietarios que destinen sus viviendas a esta actividad.

Esta capacidad de "limitar o condicionar" otorgada por la LPH ha sido interpretada en las recientes sentencias del Tribunal Supremo (TS) de 3 de

¹⁴ DA. (2024, mayo 3). Alquiler de habitaciones. Deltell Advocats; Deltell Abogados Recuperado el 20 de octubre de 2024, de <https://abogadocivilpenal.com/alquilerhabitacionestemporadacolivingcoworking/>

¹⁵ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Boletín Oficial del Estado, núm. 55, de 5 de marzo de 2019.

octubre de 2024¹⁶. Estas resoluciones consolidan una doctrina de gran relevancia al aclarar que el término “limitar” permite a las comunidades de propietarios prohibir completamente el uso turístico en el edificio, siempre que se cumpla con los requisitos de mayoría establecidos en el artículo 17.12. En su análisis, el TS señala que la limitación debe entenderse como “limitación máxima”, lo que abarca la prohibición total del alquiler turístico cuando este uso es incompatible con el interés colectivo de la comunidad y afecta negativamente a la convivencia o al uso residencial del inmueble.

El TS respalda esta interpretación basándose en el artículo 3.1 del CC¹⁷, que establece que las normas deben interpretarse conforme a su espíritu y finalidad. El preámbulo del Real Decreto-ley 7/2019 subraya que la norma se promulga para facilitar el acceso a la vivienda y frenar el aumento de las rentas, situando los alquileres turísticos como uno de los factores clave de la problemática. Este contexto permite al Tribunal concluir que, en el marco del artículo 17.12, la expresión “limitar o condicionar” comprende la prohibición, en aras de proteger el uso residencial y mitigar los efectos negativos que el alquiler turístico puede tener en la convivencia vecinal.¹⁸

En ambas sentencias, el Tribunal resalta que el derecho de propiedad debe conciliarse con los intereses colectivos de la comunidad. Se reconoce que el uso turístico puede generar efectos disruptivos en zonas de alta demanda turística, donde la finalidad de ocio de los turistas suele entrar en conflicto con el derecho al descanso y la convivencia pacífica de los residentes. Así, el TS establece que, siempre que se cumplan las mayorías requeridas, la comunidad puede decidir la prohibición del alquiler turístico como un medio legítimo de proteger el interés común.¹⁹

¹⁶ STS 1232/2024 y STS 1233/2024

¹⁷ Artículo 3. 1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.

¹⁸ GARCÉS, V. (2024, octubre 14). *El Tribunal Supremo confirma la posible prohibición de viviendas turísticas por las Comunidades de Propietarios*. Venturagarces.com. <https://venturagarces.com/eltribunalsupremoconfirma laposibleprohibiciondeviviendasturisticaspor lascomunidadesde propietarios/>

¹⁹ CGPJ. (2024, octubre 7). El Tribunal Supremo establece que las comunidades de propietarios pueden prohibir los alquileres turísticos por mayoría de tres quintos. Poderjudicial.es. Recuperado el 20 de abril de 2025, de <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/PoderJudicial/Tribu>

Además, el Supremo establece que esta prohibición tiene efecto prospectivo, es decir, carece de carácter retroactivo. En la práctica, esto significa que los propietarios que ya ejercían el alquiler turístico antes de la adopción de la medida pueden continuar con esta actividad, al amparo del principio de seguridad jurídica. Las sentencias del TS, por tanto, reafirman la potestad de la comunidad para salvaguardar la calidad de vida de los residentes, y otorgan un marco legal claro que unifica las interpretaciones dispares de las Audiencias Provinciales, algunas de las cuales sostenían que el término "limitar" no incluía la posibilidad de prohibir.

La LPH, a través del artículo 17.12, otorga a las comunidades una gran herramienta en la gestión de la convivencia y el uso de los elementos comunes, permitiéndoles regular eficazmente el impacto del alquiler turístico en sus edificios. Al requerir una mayoría reforzada para estos acuerdos, la normativa asegura que las decisiones reflejen el interés colectivo, sin afectar la propiedad individual más allá de lo necesario para proteger el bienestar de la comunidad.

En conclusión, la actual normativa y la reciente doctrina del TS establecen un marco sólido que permite a las comunidades de propietarios regular de forma efectiva el uso turístico de las viviendas en sus edificios. La posibilidad de limitar e incluso prohibir esta actividad mediante una mayoría cualificada de tres quintos representa una herramienta jurídica de gran relevancia para preservar la convivencia y los intereses residenciales en el régimen de propiedad horizontal. Al consolidarse esta interpretación, las comunidades pueden ahora gestionar los conflictos derivados del uso turístico de manera clara y fundamentada, al tiempo que se respeta el principio de seguridad jurídica al excluir de la prohibición los derechos adquiridos con anterioridad. Esta evolución normativa y jurisprudencial refuerza el papel de las comunidades en la protección de sus intereses colectivos frente a actividades que, aunque legítimas, pueden resultar incompatibles con el uso residencial y la paz vecinal en los inmuebles.

2. EVOLUCIÓN NORMATIVA SOBRE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS EN ESPAÑA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LAS PRIMERAS NORMATIVAS

La primera referencia normativa sobre el alquiler turístico en España se remonta a la Orden de 17 de enero de 1967²⁰, que regula los apartamentos, bungalós y otros alojamientos similares. En esta orden ya se intenta diferenciar entre el alquiler de viviendas amuebladas y las viviendas destinadas al uso turístico. Según la normativa, se considerará alojamiento turístico cuando se ofrezca alojamiento mediante precio, en condiciones de mobiliario, instalaciones y servicios que permitan su uso inmediato, y cuando se haga publicidad o se facilite el alojamiento en dos o más ocasiones en el mismo año, por un periodo superior a un mes. La orden también especifica condiciones mínimas, como la determinación del número de plazas en función de las camas y la obligatoriedad de ciertos servicios básicos como agua, luz, gas y recogida de basuras.

No obstante, fue a principios de los años 80 cuando se produce un avance importante en la regulación, con la publicación del Real Decreto 2877/1982²¹, de 15 de octubre, sobre la ordenación de apartamentos turísticos y viviendas vacacionales. Este decreto establece, por primera vez, la definición de vivienda de uso turístico, abarcando desde apartamentos hasta bungalós, villas, chalets y otras unidades independientes que se ofrecen en alquiler con fines vacacionales o turísticos. Además, la aprobación de este Real Decreto coincide con la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978, que en su artículo 148.1.18ª otorga a las CC.AA. la competencia en materia de turismo. Desde entonces, las CC.AA. comenzaron a desarrollar su propia normativa en esta materia.

En la década de los 90, aunque ya existen algunas disposiciones autonómicas, la actividad turística a nivel de vivienda no es aún una

²⁰ Orden de 17 de enero de 1967 por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, «bungalows» y otros alojamientos similares de carácter turístico, BOE núm. 24, de 28 de enero de 1967.

²¹ Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y de viviendas turísticas vacacionales. (1982). Boletín Oficial del Estado, núm. 269, 9 de noviembre de 1982.

preocupación prioritaria²². Entre los ejemplos de esa época se encuentran el Decreto 21/1991 de Islas Baleares, la Ley 6/1994 del País Vasco²³, y el Decreto 191/1997²⁴ de esa misma comunidad, que desarrolla la ley anterior. Sin embargo, en general, las CC.AA. no implementan un gran volumen de regulación en este periodo.

Ya en la segunda década del siglo XXI, el alquiler turístico comienza a atraer mayor atención normativa debido a su expansión en el sector turístico y los impactos en los entornos urbanos. La Comunidad Valenciana (2009), Galicia (2011), Cataluña (2012), Islas Baleares (2012), Aragón (2015) y Canarias (2015) adoptan regulaciones específicas para gestionar esta actividad. El Real Decreto 39/2010²⁵ deroga varias normas estatales sobre actividades turísticas, incentivando a que las CC.AA. regulen la materia, aunque algunas aún no desarrollan un marco completo.

En 2013, el legislador introdujo un cambio importante en la LAU con la Ley 4/2013²⁶, de 4 de junio, que reformó el artículo 5, apartado 3, para excluir los arrendamientos turísticos de su ámbito de aplicación. Este cambio respondió a las necesidades de flexibilización y dinamización del mercado del alquiler, en un contexto en el que el porcentaje de vivienda en alquiler en España apenas alcanzaba el 17%, frente a la media del 30% en la Unión Europea. Como señala el preámbulo de la ley, esta característica del mercado limitaba la movilidad laboral y dejaba un elevado número de viviendas vacías y sin uso. La reforma buscaba, por tanto, impulsar un modelo de arrendamiento que equilibrara la oferta y respondiera a las necesidades habitacionales, sin dejar de lado la seguridad jurídica.

²² NAVARRO, N. A. G. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, (45), 101144.

²³ Ley 6/1994, de 16 de marzo, de ordenación del Turismo. (2012). Boletín Oficial del Estado, núm. 27, 1 de febrero de 2012.

²⁴ Decreto 191/1997, de 29 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casas particulares y las casas rurales.

²⁵ Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio. (2010). Boletín Oficial del Estado, núm. 30, 4 de febrero de 2010.

²⁶ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. (2013). Boletín Oficial del Estado, núm. 134, 5 de junio de 2013.

Al excluir los arrendamientos turísticos de la LAU, la reforma permitía que estos se regularan exclusivamente mediante normativa sectorial específica, es decir, bajo competencias autonómicas o, en su defecto, a través de las reglas aplicables a los arrendamientos de temporada. Esta exclusión buscaba afrontar la creciente expansión del alquiler turístico, que, al no estar regulado bajo el mismo marco jurídico que el alquiler residencial, podía dar pie a situaciones de intrusismo y competencia desleal. De este modo, la reforma de 2013 reconoció las diferencias entre el alquiler residencial y el uso turístico, estableciendo un marco que otorgaba a las CC.AA. y municipios competencias para dictar las normativas que mejor se adaptaran a sus realidades y necesidades turísticas.

En los últimos años, muchas CC.AA. han implementado medidas restrictivas para controlar el crecimiento del alquiler vacacional, dado el impacto que tiene en la convivencia vecinal y en el acceso a la vivienda. Estas regulaciones abarcan desde medidas cuantitativas, como restricciones por zonas o densidad de alojamientos, hasta medidas cualitativas que exigen licencias, condiciones de seguridad y otros requisitos específicos para operar.

2.2. LPH Y LAS MODIFICACIONES RECIENTES QUE PERMITEN A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS REGULAR Y LIMITAR EL USO DE VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO

El aumento de viviendas destinadas al alquiler turístico plantea una serie de problemas relevantes para las comunidades de propietarios en España, especialmente en cuestiones de convivencia y desgaste de las zonas comunes. Antes de la modificación introducida por el Real Decreto-ley 7/2019²⁷, de 1 de marzo, la LPH no contemplaba específicamente el alquiler turístico, lo cual dejaba a las comunidades de propietarios con herramientas limitadas para regularlo. Sin una normativa clara, muchas comunidades encontraban dificultades para restringir o regular la actividad de alquiler turístico, incluso cuando esta generaba problemas de seguridad y molestias para los residentes permanentes.

²⁷ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, BOE núm. 55, de 5 de marzo de 2019.

La solución pasaba, en su caso, por modificar los estatutos de la comunidad para prohibir la actividad turística, un proceso que requería el voto unánime de todos los propietarios, lo cual resultaba difícil de alcanzar en la práctica. Con la reforma de 2019, sin embargo, el artículo 17.12 de la LPH permite a las comunidades limitar o condicionar esta actividad mediante un acuerdo adoptado por mayoría de tres quintos, otorgando así a las comunidades una mayor capacidad para gestionar el impacto del alquiler turístico en sus inmuebles.²⁸

Este acuerdo permite a las comunidades imponer restricciones a la actividad turística, tales como prohibir el acceso de los huéspedes a las zonas comunes o establecer un límite en el número de personas que pueden ocupar la vivienda simultáneamente. También se autoriza la creación de cuotas adicionales para los propietarios que destinen sus viviendas al alquiler turístico, siempre que no excedan un incremento del 20% en los gastos comunes, tal como recoge el artículo 17.12 de la LPH. Es importante señalar que estas limitaciones no tienen carácter retroactivo y, por tanto, no se aplicarán a aquellos inmuebles que ya se usaran para alquiler turístico antes de aprobarse el acuerdo en junta de propietarios.

Además, el artículo 7.2 de la LPH²⁹ establece que la comunidad puede solicitar la suspensión de la actividad turística de una vivienda cuando esta

²⁸ A., H. (2024, julio 6). ¿Puede prohibir la comunidad de propietarios el alquiler vacacional en verano? Esto dice la ley. Heraldo de Aragón. Recuperado el 25 de octubre de 2024, de <https://www.heraldo.es/noticias/nacional/2024/07/06/puede-prohibir-comunidad-vecinos-alquiler-vacacional-ley-propiedad-horizontal-17468-09.html>

²⁹ Artículo séptimo. 2. 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, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes. Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario. Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local. Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función

genere molestias significativas a la comunidad o vulnere las normas de convivencia. En caso de que el propietario continúe ejerciendo la actividad en contra de las condiciones establecidas, el presidente de la comunidad puede acudir a un juez para que se ordene el cese de la actividad e, incluso, que el propietario indemnice a los vecinos afectados por los daños causados.³⁰

Frente a este conflicto³¹, podría pensarse que el derecho de cada propietario para decidir el uso de su propiedad está por encima de las normas impuestas por las comunidades de propietarios, lo que permitiría a cada dueño destinar su vivienda al uso que considere, ya sea para residencia o alquiler. No obstante, este no es el caso. En realidad, tanto la legislación vigente como la práctica judicial han dejado claro que el interés colectivo de la comunidad prima sobre el interés individual de cada propietario, quien está obligado a respetar las normas comunitarias y utilizar su propiedad de acuerdo con lo que estas disposiciones establecen.³²

La restricción o prohibición del uso turístico en el contexto de una propiedad horizontal puede establecerse a través de varias vías. Por un lado, puede realizarse de manera originaria, mediante la inclusión de una prohibición explícita en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos, los cuales deben estar inscritos, si procede, en el Registro de la Propiedad. Por otro lado, esta limitación también puede establecerse de manera derivada, mediante acuerdo de la junta de propietarios, ya sea para modificar el título constitutivo y/o los estatutos de la comunidad o para imponer una restricción temporal a esta actividad.

Adicionalmente y como ya se ha mencionado, el artículo 17.12 de la LPH permite aplicar una limitación con carácter disuasorio, estableciendo una cuota

de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

³⁰ Redacción Lefebvre-El Derecho (2024, Julio 16). Alquiler turístico: cuestiones jurídicas clave. Derecho Local. Recuperado el 30 de octubre de 2024, de <https://derecholocal.es/opinion/alquiler-turistico-cuestiones-juridicas-clave-2>

³¹ SANCHO OLTRA, M. (2024). *Las viviendas de uso turístico en España: Análisis de las principales cuestiones jurídicas* [Trabajo Fin de Grado, Universidad Pontificia Comillas]. Facultad de Derecho. Tutor: José Ramón García Vicente.

³² MARTÍ, JOAQUIM. *El acuerdo comunitario de limitación de uso de las entidades de la finca como pisos turísticos*, Propietat horitzontal Catalunya: cuaderno jurídico, ISSN 18892302, No. 45, 2016, pp. 1216.

especial o incrementando la ordinaria para aquellos propietarios que destinen sus viviendas a uso turístico³³.

2.3. REGULACIONES AUTONÓMICAS MÁS RELEVANTES QUE AFECTAN A LOS ALQUILERES TURÍSTICOS EN ESPAÑA

Las CC.AA. en España han tomado un papel activo en la regulación de los alquileres turísticos para minimizar sus impactos negativos en la convivencia, el acceso a la vivienda y la sostenibilidad de las zonas afectadas.

GÓNZALEZ CARRASCO, explicaba las regulaciones autonómicas de alquileres turísticos de la siguiente manera: *“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”*³⁴.

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 CC.AA. 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

³³ MARTOS CLABRÚS, MARÍA ANGUSTIAS. (2021 julio) *Comunidad de propietarios y viviendas de uso turístico*, Derecho glob. Estud. sobre derecho justicia vol.6 no.18, Guadalajara

³⁴ GONZALEZ CARRASCO, M. C. (2024). Hitos relevantes en la jurisprudencia y la doctrina registral sobre viviendas de uso turístico y alquileres vacacionales. *Revista CESCO De Derecho De Consumo*, (51), 89–102. https://doi.org/10.18239/RCDC_2024.51.3579

cesión por habitaciones, 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. 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 de contrato.³⁵

Las CCAA que han legislado sobre la materia son las siguientes: Región de Murcia (Decreto 75/2005, de 24 de junio, que regula los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales), Comunidad Valenciana (Decreto 92/2009, de 3 de julio, que aprueba el Reglamento de alojamientos turísticos y empresas gestoras), Cantabria (Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, que regula los establecimientos de alojamiento turístico extra-hotelero), Navarra (Decreto foral 230/2011, de 26 de octubre, que aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra), Islas Baleares (Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares, y Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística), Extremadura (Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, que establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos), Cataluña (Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico), Comunidad de Madrid (Decreto 79/2014, de 10 de julio, que regula los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid), Aragón (Decreto 80/2015, de 5 de mayo, que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón), Canarias (Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias), País Vasco (Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco), Principado de Asturias (Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico), (Galicia (Decreto

³⁵. Al respecto, Vid. GÓNZALEZ CARRASCO, M.C.: “*Un balón de oxígeno para el alquiler vacacional*” URL: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Un_balon_de_oxi geno_para_el_alquiler_vacacional.pdf 21 de febrero de 2019.

12/2017, de 26 de enero, que establece la ordenación de los apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia), La Rioja (Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el reglamento general de turismo de La Rioja) y Castilla y León (Decreto 3/2017, de 16 de febrero, que regula los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León).³⁶

A continuación, se presentan algunos de los ejemplos más relevantes en cuanto a regulación de este tipo de alquileres en Cataluña, Madrid, la Comunidad Valenciana y las Islas Baleares³⁷.

2.3.1. Cataluña

Cataluña ha sido pionera en la regulación del alquiler turístico, especialmente en Barcelona, donde el impacto de esta actividad ha generado una gran presión sobre el mercado inmobiliario y la vida de los residentes. Desde 2012, con el Decreto 159/2012³⁸, de 20 de noviembre, se establece que las viviendas de uso turístico deben cederse completamente y no por habitaciones, así como limitar su ocupación a un máximo de 31 días consecutivos. Además, en 2017, el Ayuntamiento de Barcelona implementó el Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT)³⁹, que regula y restringe la oferta de viviendas turísticas en zonas saturadas mediante un sistema de zonificación, de forma que no se otorgan nuevas licencias en áreas donde la densidad de viviendas turísticas ya es elevada. A partir de 2021, se incluyó una actualización al PEUAT para restringir el alquiler de habitaciones, permitiéndolo únicamente para estancias superiores a 31 días, promoviendo así la estabilidad en el mercado de alquiler y la protección de la vida vecinal.

³⁶ ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H. M. (2024). Régimen jurídico-civil de las viviendas de uso turístico.

³⁷ FERNÁNDEZ, ALBERTO. (2024, septiembre 19) *¿Cuál es la normativa del alquiler vacacional en España?* Álvarez Abogados Tenerife. Lodgify.com. Recuperado el 23 de abril de <https://www.lodgify.com/blog/es/normativaalquilervacacional/>

³⁸ Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. Boletín Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 6266, de 29 de noviembre de 2012.

³⁹ Ayuntamiento de Barcelona (2017). Manual operativo del Plan Especial Urbanístico para la ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico, albergues de juventud, residencias colectivas de alojamiento temporal y viviendas de uso turístico en la ciudad de Barcelona.

2.3.2. Madrid

En 2019, Madrid aprobó el Plan Especial para la regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje⁴⁰, con el objetivo de limitar la expansión de las viviendas de uso turístico. El plan establece que los apartamentos turísticos deben contar con un acceso independiente del resto del edificio, una medida que ha reducido significativamente la oferta, ya que muchas propiedades en edificios residenciales no cumplen este requisito. La normativa también organiza la ciudad en anillos concéntricos: en el anillo más restrictivo, correspondiente al centro de la ciudad, la concesión de licencias para viviendas turísticas se encuentra limitada a propiedades que no se destinen al uso residencial o que cumplan con requisitos especiales. Estas medidas buscan reducir la presión sobre el mercado inmobiliario residencial en las áreas más turísticas.

2.3.3. Comunidad Valenciana

La Comunidad Valenciana aprobó el Decreto 10/2021⁴¹, que regula los alojamientos turísticos y establece dos categorías de viviendas turísticas: estándar y superior, según los servicios y las características de la vivienda. Además, prohíbe el alquiler turístico por habitaciones, requiriendo que la vivienda se alquile en su totalidad. Otra obligación incluye que toda publicidad sobre alquiler turístico, tanto en plataformas online como en medios físicos, indique el número de registro de la vivienda. Esta medida pretende dar transparencia y reforzar el control administrativo sobre las actividades de alquiler turístico, protegiendo el mercado de alquiler residencial.

2.3.4. Islas Baleares

Debido a la fuerte presión turística, las Islas Baleares han implementado una de las normativas más restrictivas. En Mallorca, por ejemplo, el Plan de

⁴⁰ Ayuntamiento de Madrid (2019). Resumen ejecutivo del Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la Clase de Hospedaje. Distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera.

⁴¹ Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT)⁴² establece una zonificación que clasifica las áreas según su grado de saturación y limita la concesión de nuevas licencias en zonas saturadas, como Palma. Solo se permiten licencias para viviendas unifamiliares en estas áreas y con limitaciones en cuanto al tiempo máximo de alquiler. En 2018, el Ayuntamiento de Palma de Mallorca decidió prohibir el alquiler turístico en edificios residenciales, permitiéndolo únicamente en viviendas unifamiliares. Además, la normativa autonómica establece que cada propiedad que quiera destinarse a este uso debe estar inscrita en el Registro de Turismo de Baleares, asegurando así un control sobre el número de viviendas dedicadas a esta actividad.

2.3.5. Castilla y León

La regulación de los alojamientos turísticos en Castilla y León se sustenta principalmente en el Decreto 3/2017⁴³, de 16 de febrero, que establece las normativas aplicables a las viviendas de uso turístico, y el Decreto 17/2015⁴⁴, de 26 de febrero, que regula los apartamentos turísticos. Ambos decretos tienen como objetivo asegurar la calidad de los alojamientos ofrecidos y establecer un marco que fomente la competencia leal en el sector, alineándose con la Ley 14/2010⁴⁵, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

Las características y requisitos normativos que se desprenden de los mencionados decretos son las siguientes:

Apartamentos turísticos (Decreto 17/2015): Estos alojamientos deben cumplir requisitos específicos en cuanto a equipamiento, categorización y servicios ofrecidos, como la obligatoriedad de servicios de limpieza y condiciones mínimas de habitabilidad en las cocinas, baños y espacios comunes, que se clasifican por categorías según su nivel de calidad.

⁴² Consell de Mallorca. (2020). Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT). Boletín Oficial de las Islas Baleares, núm. 126, 16 de julio de 2020.

⁴³ Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León. Boletín Oficial de Castilla y León, núm. 33, de 17 de febrero de 2017.

⁴⁴ Decreto 17/2015, de 26 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de apartamentos turísticos en la Comunidad de Castilla y León. Boletín Oficial de Castilla y León, núm. 39, de 27 de febrero de 2015.

⁴⁵ Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León. Boletín Oficial de Castilla y León, núm. 239, de 14 de diciembre de 2010.

Las viviendas de uso turístico (Decreto 3/2017) en Castilla y León son aquellas destinadas al alojamiento turístico de manera ocasional y gestionadas por particulares. Este decreto exige, entre otros aspectos, la presentación de una declaración responsable ante el registro de turismo y el cumplimiento de normativas en materias de urbanismo, sanidad, consumo, prevención de incendios y accesibilidad, garantizando que las viviendas estén adecuadas para uso turístico temporal y no como residencia habitual. Para asegurar transparencia y confianza en la comunidad y entre los visitantes, el decreto obliga además a que estas viviendas cuenten con una licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad y exige la exhibición de un distintivo obligatorio que identifique la propiedad como apta para este tipo de uso.

Un aspecto particular de la normativa en Castilla y León es la limitación temporal de la estancia. Según el artículo 4 del Decreto 3/2017⁴⁶, una misma persona no puede ocupar la vivienda por más de dos meses consecutivos, lo que distingue a las VUT de otros tipos de arrendamientos, como el residencial o de temporada.

Actualmente, Castilla y León se encuentra en un proceso de actualización de esta regulación para adaptarse a la evolución del mercado turístico y a las nuevas demandas sociales. En este sentido, la Consejería de Cultura y Turismo, a través de la Dirección General de Turismo, ha promovido una revisión normativa para abordar aspectos como la profesionalización del sector, la calidad de los alojamientos, y el impacto en las zonas residenciales. Según el Consejo Autonómico de Turismo, el nuevo marco regulatorio buscará equilibrar el desarrollo turístico con la sostenibilidad urbana, contando con las aportaciones de distintos sectores y profesionales del turismo en la región.⁴⁷

En resumen, cada comunidad autónoma ha adaptado sus regulaciones para controlar el mercado de alquileres turísticos según las necesidades locales,

⁴⁶ Artículo 4. Definiciones. A efectos del presente decreto se entiende por: [...] d) Servicio de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico: consiste en la prestación de hospedaje de forma habitual y con carácter temporal, esto es por un plazo máximo de dos meses seguidos a un mismo turista, a cambio de contraprestación económica y en un establecimiento abierto al público en general.

⁴⁷ EFE. (2024, julio 5). Castilla y León reformará la regulación de viviendas y apartamentos turísticos. elDiario.es. Recuperado el 28 de marzo de 2025 de https://www.eldiario.es/castillayleon/politica/castillaleonreformararegulacionviviendasapartamentosturisticos_1_11502274.html

variando desde sistemas de zonificación restrictivos y limitaciones temporales hasta la prohibición de la actividad en determinadas áreas o condiciones. Estas medidas buscan equilibrar los beneficios económicos del turismo con la protección del mercado residencial y la convivencia vecinal.

2.4. LA RECIENTE MODIFICACIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La disposición final cuarta de Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia⁴⁸, da nueva redacción al apartado 12 del artículo 17 LPH, que queda con el siguiente tenor literal:

«El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, 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».

Como se puede apreciar, la nueva redacción conserva la estructura y disposición de la precedente, pero incluye tres palabras nuevas en su primera frase: «expreso», «apruebe» y «prohíba».

De este modo, el legislador sale al paso de la controversia existente entre algunas Audiencias Provinciales y se alinea con la interpretación de la norma realizada en las SSTS de 3 de octubre de 2024, aludiendo expresamente a la facultad de prohibir la actividad.

Además, se dispone que la misma mayoría que para prohibir, limitar o condicionar, se exige para aprobar esta actividad, en consonancia con el nuevo apartado 3 del artículo 7 LPH, que introduce la citada disposición final cuarta de

⁴⁸ BOE núm 3, de 3 de enero de 2025, páginas 796 a 1.067.

Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que sujeta su ejercicio a la necesaria aprobación, previa y expresa, por parte de la comunidad de propietarios, en los siguientes términos:

«3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar 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, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley».

Esta necesidad de aprobación supone un giro copernicano en el régimen jurídico existente respecto de las viviendas de uso turístico. Así, hasta este momento, era la comunidad de propietarios la que debía tomar la iniciativa para prohibir esta actividad; sin embargo, ahora, será el propietario el que deberá solicitar previamente la aprobación, previa y expresa, de la comunidad para su ejercicio. De un régimen de libertad de uso salvo prohibición, se pasa a otro de autorización previa. Y la aprobación requerirá acuerdo expreso adoptado por la doble mayoría cualificada de tres quintos del total de los propietarios, que a su vez representen los tres quintos del total de las cuotas de participación.

En efecto, la anterior es la novedad de mayor calado que esta modificación de la LPH incorpora a nuestro Ordenamiento Jurídico, pues esta aprobación no es la autorización administrativa que ya de ordinario venía exigiendo la legislación de la mayoría de CC.AA., sino que se trata de un requisito de carácter civil, que únicamente puede entenderse cumplido mediante acuerdo previo y expreso de la comunidad de propietarios, que apruebe su ejercicio con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Se trata, con esta última modificación legal, de profundizar en la línea de la precedente, en el sentido de reconocer mayores atribuciones a la comunidad de propietarios para afrontar este fenómeno del alquiler turístico.

La consecuencia de ejercer la actividad de vivienda de uso turístico sin haber obtenido previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios por la doble mayoría de tres quintos, es la de habilitar al presidente

de la comunidad para que, por iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requiera a quien haya prescindido de la citada aprobación el cese inmediato del alquiler turístico, con apercibimiento de inicio de las acciones del artículo 7.2 LPH⁴⁹, tal y como dispone el párrafo 2º, del artículo 7.3 LPH:

«El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.»

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

Es decir, parece que no necesitarán aprobación de la comunidad de propietarios quienes ya vengán desarrollando la actividad de alquiler turístico, con arreglo a las normas administrativas aplicables en esta materia en la correspondiente Comunidad Autónoma, ni tampoco aquellos que la inicien antes de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025.

Esta entrada en vigor respecto de las modificaciones que abordamos, según la disposición final trigésima octava de la citada Ley Orgánica 1/2025, y, en consecuencia, la necesidad de aprobación, previa y expresa, de la comunidad de propietarios para ejercer la actividad de viviendas de uso turístico, se producirá a los tres meses de su publicación en el Boletín oficial del Estado, es decir, el día 3 de abril de 2025, pues dicha publicación se produjo el pasado 3 de enero.

⁴⁹ En estos casos, no será necesario probar que la actividad tiene carácter molesto, como sostienen algunos autores que procede acreditar cuando se ejercita la acción del artículo 7.2 LPH en otros supuestos. Cfr. MARTÍNEZ CALVO, J. «Capítulo IX. Prohibiciones, limitaciones ...», op. Cit., p.7.

3. LA PROHIBICIÓN DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS POR PARTE DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

3.1. MARCO NORMATIVO QUE OTORGA ESTA CAPACIDAD A LAS COMUNIDADES (LPH Y SUS MODIFICACIONES)

La regulación de las comunidades de propietarios en España se encuentra principalmente en la LPH, cuyo marco normativo ha experimentado diversas modificaciones a lo largo de los años⁵⁰. En el contexto de la proliferación de los pisos turísticos, este marco ha adquirido una relevancia particular, ya que las comunidades de propietarios deben lidiar con el impacto de estas actividades en el bienestar común, la seguridad y la convivencia vecinal.

3.1.1. La LPH y su aplicación en los pisos turísticos

El artículo 17.12 de la LPH ha sido clave para abordar la problemática de los pisos turísticos en comunidades de propietarios. Este artículo establece que las decisiones sobre el régimen de uso de los inmuebles dentro de una comunidad, tales como la prohibición de actividades específicas, pueden adoptarse por acuerdo de la Junta de Propietarios. La modificación introducida por el Real Decreto-ley 7/2019, el cual fue aprobado en respuesta al aumento de los pisos turísticos, otorga a las comunidades la capacidad de regular el uso de los apartamentos, incluyendo la posibilidad de prohibir su uso turístico, siempre que se cumplan los requisitos de mayoría cualificada.

“Dicho Decreto justificó la introducción del artículo 17.12 LPH del siguiente modo en el siguiente párrafo del apartado I de su Preámbulo: «Este desigual y heterogéneo comportamiento del mercado del alquiler de vivienda pone de manifiesto la existencia de diversos factores que inciden en esta evolución, y que constituyen el segundo motivo que justifica la urgencia y extraordinaria necesidad de las medidas. Se observa que el incremento de los precios del mercado de la vivienda ha sido particularmente intenso en entornos territoriales

⁵⁰ BLASCO GASCÓ, F. DE P., ATIENZA NAVARRO, M. A L., MÁS BADÍA, M. A D., DE VERDA Y BEAMONTE, J. R., MONTÁNCHEZ RAMOS, M., SÁIZ GARCÍA, C., REYES LÓPEZ, M. J., CARRIÓN VIDAL, A., CARRIÓN OLMOS, S., REIG PALMERO, G., ESTRUCH ESTRUCH, J., MECO TÉBAR, F., & SERRA RODRÍGUEZ, A. (2024). Derecho Civil III. Derechos Reales 8ª Edición. Tirant lo Blanch. <https://biblioteca.tirant.com/cloudLibrary/ebook/info/9788491697398>

de fuerte dinámica inmobiliaria caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existente. Ello se pone de manifiesto si se analiza la evolución de los precios en los últimos años: las provincias en las que los precios de la vivienda se han incrementado con mayor intensidad han sido Madrid, Barcelona, Las Palmas, Baleares, Málaga y Santa Cruz de Tenerife. No cabe duda de que, aunque pueden existir diversos factores que explican este incremento de los precios, el fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p incide en un contexto en el que, además, la demanda de vivienda en alquiler está creciendo con intensidad. Si se analiza la evolución del alquiler en España de los últimos años, se observa que ha pasado de representar el régimen de tenencia del 20,3% de la población en el año 2011, al 22,9% en el año 2017, según los últimos datos de Eurostat, lo que supone un incremento del 12,8% y puede representar alrededor de 700.000 viviendas más en alquiler en este periodo. Esta tendencia contrasta con la mayor estabilidad de la media de la Unión Europea, en la que el alquiler ha aumentado ligeramente del 29,6% en 2011 al 30,0% en 2017»⁵¹.

Las sentencias de 3 de octubre de 2024 del TS (1232/2024 y 1233/2024) han consolidado la capacidad de las comunidades para limitar o incluso prohibir el alquiler turístico mediante un acuerdo adoptado por una mayoría cualificada. Estas sentencias han resuelto una controversia que existía entre las diferentes audiencias provinciales sobre si la prohibición de los pisos turísticos requería unanimidad o si bastaba con una mayoría cualificada. El TS interpretó que la facultad de «limitar o condicionar» la actividad de alquiler turístico, bajo el espíritu del Real Decreto-ley 7/2019, incluye la posibilidad de prohibirla completamente, no solo de limitarla parcialmente.

La posición de la doctrina previa a la labor del TS no era uniforme. En contra de tal posible prohibición estatutaria se mostró desde un principio un nutrido sector de la doctrina, sin duda el mayoritario y probablemente encabezado por GOMÁ LANZÓN, quien rechazaba aquel acuerdo prohibitivo, admitiendo tan solo su validez siempre que hubiere una causa justa (y

⁵¹ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA (2024). Prohibición de pisos turísticos en comunidades de vecinos según la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Revista Jurídica del Notariado, (119), 389457.

expresamente justificada en el propio acuerdo prohibitivo)⁵². Otros autores, como CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, FUENTES-LOJO RIUS⁵³ o MURGA FERNÁNDEZ⁵⁴, defendían la posibilidad de prohibir con alcance general los pisos turísticos, atendiendo a la necesidad de incentivar el mercado de la vivienda para su compraventa o alquiler.

Entre el primer sector, que no admite la prohibición⁵⁵, quienes sostienen que: "La actividad de las VUT no puede ser prohibida por acuerdo de tres quintas partes de la Comunidad de propietarios, sino, a lo sumo, limitada o condicionada. Si atendemos al carácter restrictivo de los límites al derecho de propiedad, al estándar de interpretación de las normas y, ante todo, al significado de los términos "limitar" y "condicionar", parece razonable pensar que el TS tiene razones cualificadas para respaldar la tesis minoritaria."

Tampoco admite la prohibición GOMÁ LANZÓN⁵⁶ o, en el mismo sentido, MAGRO SERVET⁵⁷, quien se expresa en los siguientes términos:

"Hay que tener en cuenta que, como punto de partida, las comunidades de propietarios podrían prohibir el alquiler vacacional, pero adoptando el acuerdo por unanimidad del artículo 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, pero no por el quórum de 3/5 al que se refiere el artículo 17.12 de la ley citada, que lo que permite es el establecimiento de normas de régimen interno para regular el alquiler vacacional."

⁵² LANZÓN, F. G. (2019, Enero). Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD Ley 21/2018 de 14 de diciembre. *HayDerecho*.

⁵³ RIUS, A. F. L., LA LEY, D., & KLUWER, W. (2018). El Real Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos de propiedad horizontal, arrendaticios y viviendas de uso turístico. *Actualidad civil*, (12), 1.

⁵⁴ FERNÁNDEZ, J. P. M. (2019). Viviendas turísticas y comunidades de propietarios: status quaestionis y posibilidades de actuación a la luz del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 95(775), 22212276.

⁵⁵ MANSO MARTIN, L. y GARCÍA RUIZESPIGA, A., (22 de noviembre de 2022) «Problemas de escalera: ¿puede la junta de propietarios prohibir que un vecino alquile su piso como vivienda turística? *Diario La Ley*, N° 10175

⁵⁶ GOMA LANZON, F., (22 de enero de 2019) «Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD Ley 21/2018, de 14 de diciembre», en www.hayderecho.com., que indica al respecto: «Lo que dice la norma es que la junta de propietarios podrá limitar o condicionar esa actividad, no dice expresamente que las puedan prohibir de plano, y esa ausencia es significativa.»

⁵⁷ MAGRO SERVET, V., «Consideraciones jurídicas sobre la pretensión de prohibición del alquiler vacacional en una comunidad de propietarios?», *Diario La Ley*, N° 10567, 13 de septiembre de 2024, p. 2

MAGRO SERVET sostiene que los términos "limitar" o "condicionar" empleados en el artículo 17.12 LPH permiten que, con el quórum de tres quintas partes, las comunidades de propietarios aprueben normas de régimen interno relacionadas con el alquiler vacacional. Estas normas pueden abarcar aspectos como la obligación de registrar la actividad y disponer de licencia, la entrega a los inquilinos de las normas internas de la comunidad, la contratación de un seguro de daños por parte del arrendador o la imposición de restricciones sobre el uso de elementos comunes. También se contemplan medidas como el establecimiento de un número máximo de ocupantes, la aplicación de recargos por exceso de aforo o por destinar la vivienda a alquiler turístico, así como la cesión de datos de los huéspedes a la comunidad.

Según parte de la doctrina⁵⁸, estos acuerdos no implican una prohibición del alquiler turístico, sino que simplemente regulan su ejercicio para garantizar la convivencia y el buen uso de los espacios comunes, en línea con lo dispuesto en el artículo 6 de la LPH. Estas normas de régimen interno no requieren inscripción en el Registro de la Propiedad y son de obligado cumplimiento para todos los propietarios, incluidos aquellos que adquieran la vivienda con posterioridad⁵⁹. En caso de incumplimiento, la comunidad de propietarios puede ejercer la acción de cesación prevista en el artículo 7.2 LPH⁶⁰.

Por otro lado, existe una corriente doctrinal que defiende una mayor capacidad de las comunidades para prohibir directamente el alquiler turístico. Autores como CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, MURGA FERNÁNDEZ y FUENTES-LOJO RIUS argumentan que la normativa responde a la necesidad de facilitar el acceso a la vivienda, ya sea en propiedad o en régimen de alquiler, y que permitir a las comunidades restringir el alquiler vacacional es una medida coherente con este objetivo.

⁵⁸ LOPEZ NAVARRO, J.F. y JIMÉNEZ LUJÁN, J.J., «Dossier propiedad horizontal nº 63. El alquiler turístico en la LPH: situación actual y su posible modificación», Tiran Lo Blanch, 2024.

⁵⁹ Ángel Gallego Gil, Carlos Gallego Brizuela y Cristina Gallego Velloso, «Comentario al artículo 6 de la Ley de Propiedad Horizontal», en Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal, 5.ª ed., Aranzadi, 2014, pp. 184-187.

⁶⁰ Vid. FERRER GUARDIOLA, J.A., «CAPÍTULO VII. Las comunidades de propietarios ante las viviendas de uso turístico: el caso de las Islas Baleares», en Derecho del Turismo Colaborativo, coordinado por H. Gosálvez Pequeño, Aranzadi, 2022, pp. 8 a 10, sobre los requisitos para que prospere esta acción y, entre otras, vid. SAP de Valencia de 29 de septiembre de 2021 (Sección 8ª), núm. 382/2021.

En este sentido, CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA considera que la posibilidad de prohibición encuentra respaldo en la finalidad del precepto, ya que el Decreto-ley 21/2018 buscaba incentivar el mercado de la vivienda y veía en el auge del alquiler turístico un obstáculo para dicho fin. Siguiendo esta línea, MURGA FERNÁNDEZ y FUENTES-LOJO RIUS, al analizar la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio de 2020, destacan que, aunque la norma establezca un quórum de tres quintos para prohibir las viviendas de uso turístico mientras exige unanimidad para otras actividades como los hostales, es necesario respetar su redacción sin forzar interpretaciones que vayan en contra de la ley.

3.1.2. Requisitos para la adopción del acuerdo de prohibición

Según la jurisprudencia reciente, para que una comunidad de propietarios pueda prohibir los pisos turísticos, deben cumplirse 2 requisitos fundamentales:

1. Mayoría cualificada: La decisión debe ser adoptada por una mayoría de tres quintos de los propietarios, representando además tres quintos de las cuotas de participación. Este umbral elevado de apoyo refleja la importancia de la medida y busca garantizar que se cuente con el respaldo suficiente de los propietarios para modificar el uso del inmueble.

2. No retroactividad: El acuerdo no puede afectar a los propietarios que ya estaban realizando la actividad de alquiler turístico antes de la adopción del acuerdo. Esto garantiza que no se vulneren derechos adquiridos y se respete el principio de la seguridad jurídica.

El TS subraya que la capacidad de prohibir el alquiler turístico está estrechamente vinculada a la protección de los intereses comunes y la preservación del carácter residencial de los edificios. La intervención de las comunidades en este ámbito responde, en gran medida, a la creciente preocupación por los efectos que los pisos turísticos pueden tener sobre la convivencia en las comunidades de vecinos, tales como el aumento del ruido, el deterioro de las zonas comunes, y la alteración de la seguridad.

3.1.3. Implicaciones para los propietarios e inversores

A partir de esta jurisprudencia, se debe tener en cuenta que las comunidades de propietarios tienen ahora mayor control sobre el uso turístico de los inmuebles, lo que otorga una mayor protección a aquellos propietarios que desean preservar el carácter residencial de los edificios. No obstante, también es importante que los inversores y propietarios que deseen destinar sus inmuebles al alquiler turístico se informen adecuadamente sobre las normativas locales y los estatutos de la comunidad de propietarios, ya que, incluso si no existen restricciones al momento de la adquisición, las comunidades pueden modificar sus estatutos posteriormente para regular esta actividad.

En este contexto, el TS refuerza la idea de que las comunidades tienen la capacidad de intervenir para regular y limitar el uso turístico, contribuyendo a un equilibrio entre el derecho a la propiedad privada y la necesidad de asegurar una convivencia armónica en los espacios residenciales.

En conclusión, la LPH y sus modificaciones, particularmente las introducidas por el Real Decreto-ley 7/2019, otorgan a las comunidades de propietarios una herramienta jurídica eficaz para gestionar el impacto de los pisos turísticos en la convivencia vecinal. Esta capacidad, confirmada por la STS 1232/2024, refuerza la idea de que las decisiones sobre el uso de los inmuebles deben ser adoptadas por un número significativo de propietarios, asegurando que se respete tanto el derecho de los propietarios individuales como el interés general de la comunidad.

3.2. REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA QUE UNA COMUNIDAD PUEDA ESTABLECER LIMITACIONES O PROHIBICIONES

La capacidad de una comunidad de propietarios para establecer limitaciones o prohibiciones respecto al uso de los inmuebles se encuentra regulada por la LPH, especialmente en lo que respecta a actividades que puedan ser consideradas molestas o perjudiciales para la convivencia. Esta facultad de intervención en los usos y destinos de los inmuebles debe seguir ciertos procedimientos y requisitos específicos, garantizando el respeto a los derechos de los propietarios y la estabilidad jurídica de las decisiones adoptadas.

3.2.1. Requisitos para la prohibición de actividades molestas

El artículo 7.2⁶¹ de la LPH establece que las actividades que sean consideradas dañosas o molestas no estarán permitidas, siempre y cuando dicha prohibición esté recogida en los estatutos de la comunidad de propietarios. En este contexto, existen varios requisitos que deben cumplirse para que una prohibición sea válida:

Incorporación en los Estatutos: La prohibición de actividades debe estar reflejada explícitamente en los estatutos de la comunidad. No basta con que se incluyan en el reglamento de régimen interior, que tiene una función distinta orientada a las normas de convivencia. Las limitaciones o prohibiciones de uso deben ser aprobadas mediante unanimidad de los propietarios, ya que afectan a los derechos fundamentales de los propietarios sobre sus inmuebles. En consecuencia, no será suficiente con mayoría simple, como ocurre con las normas de convivencia recogidas en el reglamento.

Claridad y Precisión: La cláusula estatutaria que limita o prohíbe la alteración del uso de los inmuebles debe ser clara y precisa. El TS ha establecido que no basta con una mera descripción general del uso del inmueble; debe constar de manera explícita y detallada lo que se prohíbe o limita. Además, para que esta estipulación tenga eficacia frente a terceros, debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que le otorga publicidad y fuerza vinculante (Sentencias del Tribunal Supremo 728/2011, 145/2013 y 30/2010).

Conformidad con el interés general: La prohibición debe estar alineada con el interés general de la comunidad de propietarios. En este sentido, la jurisprudencia ha señalado que es válido que los estatutos prohíban determinadas actividades que impliquen una alteración sustancial del carácter residencial del inmueble, como puede ser el caso de actividades profesionales que requieran un flujo de público superior al habitual en un entorno residencial (Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de mayo de 2008).

⁶¹ Artículo siete. [...] 2. 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, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. [...]

Compatibilidad con la moral, buenas costumbres y orden público: La prohibición no puede contravenir principios fundamentales como la moral, las buenas costumbres ni el orden público. Este principio garantiza que las limitaciones adoptadas por la comunidad no afecten de forma desproporcionada a los derechos de los propietarios ni vulneren normas de convivencia social aceptadas.

3.2.2. Procedimiento para la adopción de la prohibición

El procedimiento para adoptar una prohibición de actividades molestas o de alteración del uso de los inmuebles se encuentra establecido en el artículo 17 de la LPH. Para la validez de las modificaciones que afecten a los usos y destinos de los inmuebles, y en particular para la prohibición de actividades molestas, el procedimiento general es el siguiente:

Convocatoria y celebración de la Junta de Propietarios: La propuesta de prohibición o limitación de actividades debe ser presentada en una Junta de Propietarios, donde se discutirá y se votará sobre la modificación de los estatutos. La inclusión de este tipo de puntos en el orden del día es fundamental para que la comunidad pueda debatir y llegar a un acuerdo.

Mayoría necesaria para la adopción de la prohibición: Según el artículo 17.6⁶² de la LPH, para modificar los estatutos y establecer una prohibición de actividades, se requiere el acuerdo unánime de todos los propietarios. Este alto umbral de consenso tiene como objetivo proteger los derechos individuales frente a decisiones que puedan afectar significativamente el uso de las propiedades. No obstante, existe una excepción relevante en relación con las viviendas de uso turístico. El Real Decreto-ley 7/2019 introdujo un nuevo apartado en el artículo 17 de la LPH, el apartado duodécimo, que establece que, en el caso de limitaciones o prohibiciones relacionadas con el uso turístico de las viviendas, no será necesaria la unanimidad. En este tipo de acuerdos, será suficiente con que se apruebe la medida por una mayoría cualificada de tres

⁶² Artículo diecisiete. Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas: 6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación

quintos de los propietarios, que representen a su vez tres quintos de las cuotas de participación. El motivo detrás de la eliminación de la unanimidad es que con el voto en contra del propietario que dedica o quiere dedicar su vivienda al alquiler turístico, bastaría para impedir la prohibición. Esta modificación facilita la intervención de las comunidades para regular el uso turístico y mitigar los efectos negativos que esta actividad puede generar en la convivencia vecinal.

3.2.3. La acción de cesación

La acción de cesación, regulada en el artículo 7.2 LPH, es una herramienta adecuada para las comunidades de propietarios frente a actividades que alteren la convivencia o incumplan las normas internas de la comunidad. Aunque su aplicación no está limitada exclusivamente a los alquileres turísticos, en los últimos años ha adquirido gran relevancia debido a los conflictos generados por este tipo de actividad en los entornos residenciales.

3.2.3.1. Fundamento jurídico y requisitos

El artículo 7.2 LPH establece que: *"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, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. El presidente de la comunidad, previa autorización de la junta de propietarios, podrá entablar contra el titular y los ocupantes las acciones judiciales que procedan con el fin de hacer cesar dichas actividades."*

Para que la acción de cesación prospere, se deben cumplir ciertos requisitos:

1. Existencia de una actividad perturbadora: La actividad debe ser considerada molesta, insalubre, peligrosa o contraria a las normas comunitarias. En el caso de los alquileres turísticos, ejemplos comunes incluyen ruidos excesivos, fiestas frecuentes, daños en las zonas comunes o problemas de seguridad debido a la alta rotación de inquilinos.

2. Requerimiento previo: Antes de acudir a los tribunales, el presidente de la comunidad debe notificar formalmente al propietario para que cese la actividad, ofreciendo un plazo razonable para su cumplimiento.

3. Autorización de la junta de propietarios: La interposición de la acción requiere la aprobación en junta, adoptada por mayoría simple, según lo dispuesto en el artículo 17.7 LPH.

3.2.3.2. *Procedimiento judicial*

Si el propietario o inquilino persiste en la conducta prohibida tras el requerimiento, el presidente de la comunidad podrá presentar la acción ante los tribunales. El procedimiento suele desarrollarse en los siguientes términos:

- Demanda: Se presenta ante el juzgado correspondiente, detallando las actividades perturbadoras y aportando pruebas como testimonios de vecinos, grabaciones, informes periciales o actas de la junta.
- Medidas cautelares: En casos graves, como actividades reiteradamente molestas, el juez puede adoptar medidas cautelares que suspendan la actividad hasta que se dicte sentencia.
- Sentencia: Si el juez considera probada la actividad perturbadora, puede ordenar el cese inmediato de la misma, imponer una indemnización por daños y perjuicios a favor de la comunidad y, en casos extremos, incluso decretar la privación temporal del uso de la vivienda por un periodo máximo de 3 años.

3.2.3.3. *Aplicación en el contexto de los alquileres turísticos*

En los últimos años, la acción de cesación ha sido utilizada con mayor frecuencia para combatir problemas asociados a los alquileres turísticos. La alta rotación de huéspedes, el uso intensivo de zonas comunes y los ruidos generados durante horas nocturnas son algunos de los motivos principales que justifican la intervención judicial.

Además, las comunidades han encontrado respaldo en la jurisprudencia reciente, como las STS 1232/2024 y 1233/2024, que reconocen la capacidad de las comunidades de propietarios para imponer limitaciones a los alquileres turísticos e incluso prohibir esta actividad bajo ciertas condiciones. No obstante,

cuando la prohibición no es posible o no resulta suficiente, la acción de cesación se convierte en un mecanismo esencial para proteger la convivencia.

3.2.3.4. Retos y perspectivas futuras

A pesar de su efectividad, la acción de cesación enfrenta desafíos:

- Recopilación de pruebas: La carga de demostrar las actividades perturbadoras recae sobre la comunidad, lo que puede dificultar el éxito del procedimiento si no se cuenta con pruebas contundentes.
- Plazos judiciales: La lentitud de los procesos judiciales puede prolongar la resolución del conflicto, afectando la calidad de vida de los vecinos mientras se tramita el caso.
- Aplicación desigual: La interpretación de lo que constituye una actividad molesta o perturbadora puede variar según el juzgado, generando incertidumbre jurídica.

3.2.4. Conclusión

El proceso para que una comunidad de propietarios establezca limitaciones o prohibiciones sobre determinadas actividades, especialmente las molestas o perjudiciales para la convivencia, está estrechamente regulado por la LPH y requiere un cumplimiento estricto de los procedimientos establecidos. La modificación de los estatutos, al implicar una alteración de los derechos de los propietarios, exige generalmente un acuerdo unánime, salvo en casos excepcionales como el de los pisos turísticos, donde se permite una mayoría cualificada. Este marco normativo tiene como objetivo equilibrar los derechos individuales de los propietarios con la necesidad de preservar la armonía y el buen uso de las propiedades dentro de la comunidad.

3.3. ALCANCE DE LOS ARTÍCULOS 17.12 Y 7.3 LPH SOBRE LOS LOCALES

Es cada vez más común que los locales se adecuen para su utilización como alquileres turísticos, lo que plantea la cuestión de si el artículo 17.12 LPH permite a la junta de propietarios, con una doble mayoría de tres quintos, prohibir dicha actividad también en los locales o si su aplicación se restringe solo a los

pisos. Además, con la reciente modificación de la LPH, el artículo 7.3 exige la aprobación expresa de la comunidad para el alquiler turístico, lo que amplía la duda sobre su alcance respecto a los locales. La falta de claridad jurisprudencial genera incertidumbre, ya que muchas comunidades extienden la prohibición a los locales y registran los acuerdos en el Registro de la Propiedad.

3.3.1. Naturaleza de los locales como elementos de la propiedad horizontal

El artículo 396 CC y el artículo 1 LPH reconocen que, junto a los pisos, los locales pueden ser objeto de propiedad separada. Generalmente, los pisos se destinan a vivienda, aunque pueden albergar actividades no residenciales, mientras que los locales tienen usos comerciales, de almacenamiento, oficinas, garajes, entre otros.

La denominación de un inmueble en la escritura de división horizontal no determina su uso exclusivo, ya que las restricciones deben interpretarse de manera estricta. Salvo prohibición legal, limitación en el título constitutivo o norma estatutaria, el propietario puede cambiar el destino del local sin necesidad de autorización comunitaria. Así lo confirman diversas sentencias del Tribunal Supremo⁶³ y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. En la práctica, esto ha permitido que muchos locales se conviertan en viviendas de uso turístico.

3.3.2. Estado de la cuestión

Las sentencias que rechazan la prohibición del alquiler turístico se han centrado en viviendas, no en locales. Algunas Audiencias Provinciales han limitado la prohibición solo a los pisos, mientras que otras la han extendido a todos los elementos del edificio, sin abordar expresamente el caso de los locales.

Por otro lado, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha admitido acuerdos que prohíben las viviendas de uso turístico en todos los departamentos del edificio, incluyendo locales, como en sus resoluciones de 16 de junio y 5 de noviembre de 2020. Sin embargo, el Tribunal Supremo aún no se

⁶³ SSTS de 27 y 29 de noviembre de 2024, la primera de ellas en su FD 3º, citando anteriores sentencias como la STS de 3 de diciembre de 2014, núm. 729/2014. En el mismo sentido se pronuncian las SSTS de 3 de octubre de 2024.

ha pronunciado específicamente sobre la aplicación del artículo 17.12 LPH a los locales.

Por su parte la doctrina no ha debatido hasta el momento el tema, puesto que este problema se ha planteado en menor medida respecto de los locales y porque la jurisprudencia tampoco ha abordado con detalle la cuestión.

3.3.3. Algunos argumentos en favor de la exoneración

- Los locales están destinados a actividades económicas, por lo que el alquiler turístico no desnaturaliza su uso tanto como en los pisos.
- El Preámbulo del Real Decreto-ley 7/2019 sugiere que la norma está orientada a las viviendas, no a los locales.
- El artículo 17.12 LPH menciona expresamente "viviendas", sin incluir términos como "local" o "elemento del edificio".
- El artículo 7.3 LPH y la disposición adicional segunda de la LPH refuerzan la referencia exclusiva a "viviendas".
- El Tribunal Supremo ha basado su interpretación en la finalidad de la norma, que busca favorecer la oferta de vivienda y frenar el incremento de precios del alquiler residencial, un objetivo que no se vincula necesariamente a los locales.

En conclusión, aunque existen posturas que defienden la aplicación del artículo 17.12 LPH a los locales, la normativa y la jurisprudencia no han esclarecido totalmente su alcance. Se trata de un debate abierto que requiere mayor clarificación judicial y doctrinal.

4. JURISPRUDENCIA RELEVANTE SOBRE LA PROHIBICIÓN DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

Resulta interesante analizar la evolución jurisprudencial en España respecto a la capacidad de las comunidades de propietarios para limitar o prohibir el uso turístico de las viviendas en régimen de propiedad horizontal. Este recorrido muestra cómo los tribunales han adaptado sus interpretaciones para equilibrar el derecho de los propietarios con el interés colectivo de la comunidad⁶⁴.

4.1. PRIMERAS ETAPAS: FINALES DE SIGLO XX

Al inicio, la jurisprudencia del TS adoptaba una postura estricta respecto al destino de las viviendas en régimen de propiedad horizontal. Bastaba con que en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad de propietarios se mencionara el término «vivienda» para considerar que el único uso permitido era el residencial, excluyendo así el arrendamiento con fines turísticos. Esta interpretación se basaba en decisiones como la STS de 10 de octubre de 1989, que ya distinguía entre los arrendamientos de vivienda —concebidos como una morada estable para el inquilino— y los arrendamientos de temporada o con finalidad recreativa, sujetos a las normas generales del CC sobre arrendamiento y hospedaje.

Una de las primeras sentencias relevantes fue la STS de 28 de abril de 1978, donde el Tribunal impidió el uso turístico de una vivienda al interpretar que la cláusula estatutaria «Los pisos habrán de destinarse a viviendas» implicaba una restricción clara a cualquier otro destino. Esta doctrina se consolidó con la STS de 23 de noviembre de 1995, que resolvió un caso en el que los propietarios de dos pisos habían reformado las viviendas para aumentar su capacidad de huéspedes, transformando salones y cocinas en dormitorios. El Tribunal concluyó que el destino a vivienda excluía, salvo casos muy concretos, actividades que alteraran su naturaleza esencial, como la explotación de los pisos con fines de hospedaje.

⁶⁴ HERNÁNDEZ MANZANARES, AUGUSTO (2024, noviembre 11). *Doctrina jurisprudencial sobre los pisos turísticos*. Diario la ley.

Además, el Supremo consideró que la actividad turística generaba molestias evidentes para la comunidad, como desorden en los horarios, uso intensivo de zonas comunes o mayor desgaste de los servicios del edificio. Por ello, interpretó que los arrendamientos turísticos podían vulnerar el artículo 7 de la LPH, que prohíbe actividades dañinas o incómodas para los vecinos, consolidando así una doctrina restrictiva que marcaría el inicio de la evolución jurisprudencial sobre esta materia.

4.2. SUPREMACÍA DEL DERECHO DE PROPIEDAD: CAMBIO DE RUMBO FAVORABLE A LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

Con el tiempo, la jurisprudencia evolucionó hacia una mayor flexibilidad con los alquileres turísticos. La STS de 23 de noviembre de 1995 resolvía «en este caso concreto», lo que dejaba abierta la posibilidad de interpretaciones más amplias en futuros litigios. La LPH ya contemplaba que definir el destino de los elementos privativos era voluntario, por lo que la referencia a «vivienda» en los estatutos era una descripción genérica, insuficiente para restringir el uso turístico de los pisos sin una prohibición expresa.

El TS comenzó a ponderar los derechos fundamentales de propiedad privada (art. 33.1 CE) y libertad de empresa (art. 38 CE), estableciendo que la libertad de uso de la propiedad es la regla general, y las limitaciones son la excepción, debiendo interpretarse de forma restrictiva. En consecuencia, solo se podía prohibir el alquiler turístico si existía una prohibición clara y explícita en los estatutos o en el título constitutivo.

Este cambio de criterio quedó reflejado en sentencias clave, como la STS de 27 de noviembre de 2008, pionera en consolidar esta línea, seguida por las SSTSJ de Cataluña de 2012 y 2016. Sin embargo, esta postura no sería definitiva, ya que más adelante la jurisprudencia volvería a inclinarse hacia una mayor protección del uso residencial en las comunidades de propietarios.

En estas resoluciones, los tribunales subrayaron la supremacía del derecho de propiedad y la libertad de uso por parte del propietario, limitando así la capacidad de la comunidad para restringir actividades dentro de los inmuebles. Este criterio estaba basado en el principio de que cualquier limitación debía ser expresa y estar incluida en los estatutos constitutivos. En estos años, los

tribunales solo permitían la prohibición de usos comerciales o turísticos si estaba expresamente contemplada en los estatutos desde su origen (STS 358/2018, de 15 de junio; STS 729/2014, de 3 de diciembre). Este enfoque reflejaba una protección del derecho individual frente a restricciones colectivas impuestas a posteriori.

4.3. AVANCE DE INTERPRETACIONES RESTRICTIVAS ANTE CONFLICTOS VECINALES

A medida que el turismo en viviendas aumentaba y generaba conflictos de convivencia⁶⁵, algunas Audiencias Provinciales comenzaron a matizar sus posiciones. Ciertos tribunales interpretaron que, aunque el uso turístico no estaba prohibido de manera explícita, podía ser asimilado a un uso comercial en casos donde la explotación turística afectara a la convivencia o al uso común de los bienes. Estas interpretaciones surgieron especialmente en aquellas audiencias que consideraban el alquiler turístico una actividad económica susceptible de regulación comunitaria cuando los estatutos lo permitían (SAP Madrid, Sección 13ª, de 12 de noviembre de 2019).

4.4. REFORMA DE LA LPH (REAL DECRETO-LEY 7/2019)

La reforma de 2019, mediante la adición del artículo 17.12, introdujo la facultad de las comunidades de propietarios para “limitar o condicionar” el uso turístico de las viviendas mediante el voto favorable de tres quintos de los propietarios y sus cuotas. Esta reforma otorgó una base normativa para que las comunidades impusieran restricciones, incluyendo cuotas adicionales del 20% para los propietarios que destinaran su vivienda a alquiler turístico, y formalizó el principio de no retroactividad. No obstante, el término “limitar” generó discrepancias entre las audiencias, dividiéndose entre aquellas que interpretaban “limitar” como una facultad para prohibir y aquellas que restringían

⁶⁵ Todo empieza cuando los huéspedes-clientes de los pisos turísticos terminan causando diversas molestias a los vecinos de la comunidad, no tanto por lo que aquellos hacen dentro del piso, sino por lo que hacen con los elementos comunes del inmueble; molestias tales como daños en las escaleras y en los ascensores, así como ruidos por fiestas, bullicios, salidas y entradas intempestivas en el inmueble, defecaciones, preservativos, vómitos, botellas y demás basura arrojados en los elementos comunes (portal, escaleras, ascensor, etc.); todo lo cual genera gastos de reparación y de limpieza extra. de CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA (2024). Prohibición de pisos turísticos en comunidades de vecinos según la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Revista Jurídica del Notariado, (119), pág. 425

esta interpretación a limitaciones parciales sin prohibición completa (SAP Barcelona, Sección 17ª, de 9 de junio de 2021; SAP Málaga, Sección 5ª, de 22 de abril de 2022).

4.5. POSICIONES INICIALES SOBRE EL ARTÍCULO 17.12 LPH

La introducción del apartado 12 del artículo 17 LPH generó un intenso debate jurídico sobre su alcance y aplicación en relación con el alquiler turístico. La cuestión principal radicaba en determinar si la norma permitía una prohibición expresa de dicha actividad o si, por el contrario, solo facultaba a las comunidades de propietarios a imponer limitaciones o condiciones sobre la misma. Aunque esta controversia ha sido resuelta con la reforma introducida por la disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, resulta pertinente analizar los argumentos que se esgrimieron en su momento y los distintos enfoques que adoptaron las Audiencias Provinciales.

Desde el inicio de la aplicación del artículo 17.12 LPH, las Audiencias Provinciales ofrecieron interpretaciones divergentes. Algunas sentencias sostuvieron que la norma no facultaba a las comunidades para prohibir los alquileres turísticos, sino que sólo permitía establecer condiciones o limitaciones a su ejercicio. Otras, en cambio, consideraron que el precepto amparaba la posibilidad de una prohibición absoluta de dicha actividad.

a) Interpretación restrictiva: limitaciones sin prohibición absoluta

Varias resoluciones judiciales defendieron la tesis de que la norma sólo permitía regular o condicionar el alquiler turístico sin llegar a prohibirlo. Ejemplo de ello son la SAP de Alicante de 29 de septiembre de 2021 (Sección 5ª, n.º 301/2021), la SAP de Málaga de 8 de abril de 2022 (Sección 4ª, n.º 229/2022) y la SAP de Madrid de 15 de junio de 2022 (Sección 20, n.º 218/2022).

Estas sentencias coincidieron en que la norma permitía la imposición de restricciones mediante acuerdos comunitarios, pero sin llegar a suprimir por completo la posibilidad de ejercer esta actividad. La SAP de Córdoba de 12 de julio de 2022 (Sección 1ª, n.º 690/2022) expresó con claridad esta postura al establecer que el artículo 17.12 LPH "no limita el derecho de uso de la vivienda con esa finalidad por el propietario, sino que lo que hace es limitar o condicionar el ejercicio de una concreta actividad, que no prohibirla".

Entre las posibles restricciones aceptadas, se mencionaron la limitación del número de usuarios, la prohibición de mascotas, el establecimiento de horarios de ingreso o salida, la exigencia de seguros específicos por daños y la obligación de presencia del arrendador al inicio del contrato.

b) Interpretación amplia: posibilidad de prohibición

Por otro lado, algunas Audiencias Provinciales interpretaron que el artículo 17.12 LPH permitía la prohibición expresa del alquiler turístico mediante acuerdo de la comunidad de propietarios. Entre las resoluciones que adoptaron esta postura se encuentran la SAP de Segovia de 21 de abril de 2020 (n.º 129/2020), la SAP de Asturias de 18 de enero de 2021 (Sección 6ª, n.º 13/2021) y la SAP de Granada de 25 de marzo de 2022 (Sección 3ª, n.º 224/2022).

La SAP de Segovia de 21 de abril de 2020 justificó su posición al señalar que la norma permitía el cierre a nuevos alquileres turísticos, aunque no de forma retroactiva, y que dicho uso suponía "un plus de afección a la propiedad común y a los vecinos del inmueble que justifica su prohibición lo mismo que su sobrepago". En la misma línea, la SAP de Granada de 25 de marzo de 2022 concluyó que, al facultar el establecimiento de limitaciones, la norma también admitía la posibilidad de una prohibición total de esta actividad.

El enfrentamiento entre ambas posturas puso de manifiesto la falta de claridad del texto normativo y la inseguridad jurídica resultante. La reciente reforma legislativa introducida por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, ha zanjado esta controversia, dejando sin efecto las distintas interpretaciones que se venían manejando.

No obstante, el análisis de estos posicionamientos iniciales resulta útil para comprender la evolución del tratamiento jurídico del alquiler turístico en el ámbito de la propiedad horizontal y la importancia de contar con una regulación clara y precisa que evite disparidades interpretativas en los tribunales.

4.6. PRONUNCIAMIENTOS DEL TRIBUNAL SUPREMO

El Tribunal Supremo ha emitido diversos pronunciamientos sobre la interpretación de normas estatutarias previas a la reforma del artículo 17.12 LPH, clarificando el alcance de ciertas prohibiciones ya existentes en los estatutos de

las comunidades de propietarios en relación con las viviendas de uso turístico. Sus resoluciones pueden agruparse en tres líneas principales:

4.6.1. Las normas que prohíben actividades económicas impiden el alquiler turístico

El Tribunal Supremo ha abordado la cuestión en sus sentencias de 27 de noviembre de 2023 (STS 1643/2023) y 29 de noviembre de 2023 (STS 1671/2023), resolviendo que cuando los estatutos de una comunidad de propietarios establecen expresamente la prohibición del ejercicio de actividades económicas en las viviendas, esta restricción se extiende al alquiler turístico.

En la primera de ellas (STS 1643/2023), el Alto Tribunal analizó una norma estatutaria que vedaba el ejercicio de cualquier actividad profesional, empresarial, mercantil o comercial en las viviendas del edificio, reservando su uso exclusivamente para fines residenciales. La comunidad de propietarios demandante alegó que la explotación de viviendas turísticas en el inmueble infringía esta prohibición. En su FD 4º, el Tribunal Supremo concluyó que el arrendamiento turístico tiene una naturaleza claramente empresarial y mercantil, por lo que entra dentro de la prohibición estatutaria y no puede desarrollarse en la finca.

De forma similar, en la STS 1671/2023, el Tribunal ratificó que la explotación de pisos turísticos constituye una actividad económica, diferenciándola del arrendamiento de vivienda regulado en la LAU. En su FD 5º.4, establece que el arrendamiento de vivienda responde a una necesidad permanente del arrendatario, mientras que las VUT proporcionan alojamiento temporal sin generar un cambio de residencia, lo que las encuadra en un ámbito empresarial.

4.6.2. La prohibición del hospedaje también afecta al alquiler turístico

Otra línea jurisprudencial relevante se recoge en la STS 105/2024, de 30 de enero de 2024, en la que el Tribunal Supremo analizó una norma estatutaria que prohibía el uso de las viviendas como "hospederías". En su interpretación, el tribunal concluyó que el alquiler turístico es análogo a este tipo de actividad,

ya que implica ofrecer alojamiento temporal a terceros a cambio de un precio, lo que contraviene el espíritu de la prohibición estatutaria.

En su fundamento de FD 3º, el tribunal argumentó que el alquiler de viviendas de uso turístico no constituye un uso residencial, sino una actividad abierta al público y publicitada en plataformas digitales, destinada a proporcionar alojamiento temporal. Por lo tanto, aunque los estatutos no mencionaran explícitamente el alquiler turístico, la prohibición de hospederías debía entenderse extensiva a esta modalidad de arrendamiento.

Asimismo, la STS 95/2024, de 29 de enero de 2024, adoptó un razonamiento similar, indicando que la prohibición estatutaria de destinar los pisos a "fondas" o "pensiones" también debía aplicarse a las viviendas de la actividad de pisos turísticos. En su FD 3º.3, el Tribunal comparó el concepto de "vivienda", entendida como el lugar en el que se reside habitualmente, con el de "pensión", que implica la prestación de alojamiento a cambio de un precio, concluyendo que el alquiler turístico encaja en esta segunda definición y, por tanto, queda prohibido por la norma estatutaria.

4.6.3. El destino exclusivo como residencia familiar es incompatible con el alquiler turístico

En la STS 90/2024, de 24 de enero de 2024, el Tribunal Supremo abordó la validez de una cláusula estatutaria que establecía que las viviendas debían destinarse exclusivamente a "residencia familiar". En su FD 2º.2, el tribunal razonó que esta cláusula no se limitaba a describir el uso de las viviendas, sino que imponía una obligación de uso exclusivo como residencia familiar, lo que excluye cualquier otra actividad, incluido el alquiler turístico.

El tribunal destacó que la residencia implica estabilidad y permanencia, mientras que el alquiler turístico supone una rotación constante de ocupantes y una utilización temporal del inmueble, incompatible con el concepto de residencia familiar. Por tanto, concluyó que el desarrollo de esta actividad vulneraba la norma estatutaria.

4.7. SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE OCTUBRE DE 2024

El Tribunal Supremo zanjó la ambigüedad interpretativa con las sentencias de 3 de octubre de 2024 (STS 1232/2024 y STS 1233/2024), estableciendo que el término “limitar” en el artículo 17.12 de la LPH incluye la facultad de prohibir la actividad de alquiler turístico dentro de una comunidad. El Tribunal señala que “limitar” debe interpretarse como “limitación máxima”, amparando así la prohibición cuando el uso turístico sea incompatible con la convivencia o el uso residencial del edificio. Sin embargo, estas sentencias reafirman el carácter no retroactivo del acuerdo, por lo que aquellas viviendas que ejercían esta actividad antes de la adopción del acuerdo pueden continuar haciéndolo. Este fallo unifica la doctrina en favor de una mayor protección del interés colectivo y dota a las comunidades de una herramienta eficaz para preservar la habitabilidad y la convivencia en los edificios residenciales.

La STS de 3 de octubre de 2024, núm. 1232/2024, se pronuncia sobre un acuerdo comunitario por el que se prohibía el ejercicio de actividad de apartamentos o alquileres turísticos, adoptado por mayoría de tres quintos, con un voto en contra y una abstención. Aunque parece que la prohibición se adopta con carácter general respecto al ejercicio de actividad de apartamentos o alquileres turísticos, la cuestión litigiosa se suscita en relación con la impugnación promovida por la empresa propietaria de una vivienda.

Por su parte, la STS de 3 de octubre de 2024, núm. 1233/2024, aborda otro acuerdo adoptado por mayoría de tres quintos en el que se prohíbe el alquiler vacacional, que es impugnado por dos empresas propietarias de seis apartamentos.

Ambas sentencias tienen una fundamentación prácticamente idéntica y en ellas la Sala pone de relieve que, a diferencia de los pronunciamientos que se habían producido hasta la fecha, en este caso su objeto no lo constituye la interpretación de normas estatutarias y su alcance respecto del alquiler turístico, sino la interpretación de una norma legal como es el artículo 17.12 LPH.

En estas sentencias, el Tribunal Supremo aplica el artículo 17.12 LPH y lo hace utilizando los criterios que recoge el artículo 3.1 del CC y la jurisprudencia

sobre la interpretación de las leyes. Esta doctrina jurisprudencial entiende acorde con el régimen de propiedad horizontal, en cuanto conjuga los intereses particulares de cada propietario con los generales de la comunidad, establecer restricciones o prohibiciones respecto de las facultades que integran el dominio de los pisos o locales y que lo anterior no vulnera los artículos 33 y 38 CE sobre la propiedad privada y sobre la libertad de empresa, respectivamente, siempre que se hayan acordado con arreglo a derecho —entendemos que respetando la regla de la unanimidad, vigente hasta la entrada en vigor del artículo 17.12 LPH— y los límites del artículo 1.255 CC respecto de la autonomía de la voluntad.

De este modo, el Tribunal Supremo analiza el artículo 17.12 LPH y la mayoría de tres quintos que establece para limitar o condicionar el alquiler turístico, relegando la regla de la unanimidad que requieren las modificaciones de los estatutos o del título constitutivo. En este sentido, la nueva norma tiene como antecedente los acuerdos que, mediante determinadas mayorías, el propio artículo 17, en sus apartados 1 a 5, autoriza a adoptar respecto de otras materias de importancia crucial para la comunidad, sin observar la regla de la unanimidad, en claro retroceso en la actualidad.

El Tribunal considera que los verbos que utiliza el artículo 17.12 LPH cuando alude a limitar o condicionar, avalan establecer la prohibición de las viviendas de uso turístico y, para llegar a tal conclusión, acude al artículo 3.1 CC y a los criterios de hermenéutica legal que el mismo establece: criterios literal, sistemático, histórico, sociológico y teleológico, los cuales no constituyen un *numerus clausus*.

Por lo tanto, la evolución jurisprudencial en este ámbito refleja un gran cambio en la interpretación del derecho de propiedad en el contexto de la propiedad horizontal. Tradicionalmente, el derecho individual de propiedad sobre los inmuebles se concebía como un derecho cuasi absoluto, limitado únicamente por los principios generales del ordenamiento y las normas de convivencia establecidas en los estatutos de la comunidad. Sin embargo, la consolidación de la jurisprudencia ha propiciado una reinterpretación más equilibrada, en la que el interés comunitario adquiere un peso relevante en la regulación del uso de los

elementos privativos, particularmente en lo que respecta a su explotación para fines turísticos.

En este sentido, el Tribunal Supremo ha reconocido la capacidad de las comunidades de propietarios para establecer limitaciones al alquiler turístico a través de acuerdos adoptados en junta, de conformidad con el artículo 17.12 LPH. Esta evolución normativa y jurisprudencial ha supuesto una adaptación del régimen de propiedad horizontal a las necesidades actuales, permitiendo que los propietarios, en el ejercicio de su autonomía privada y dentro del marco de la ley, puedan modular el destino de los inmuebles en función del interés colectivo y la preservación del uso residencial del edificio.

Asimismo, este giro interpretativo encuentra fundamento en la función social de la propiedad, consagrada en el artículo 33 CE y en la doctrina constitucional que reconoce que el derecho de propiedad no es ilimitado, sino que debe ejercerse conforme a su función social y al marco normativo aplicable. La intervención jurisprudencial ha contribuido a dotar de seguridad jurídica a las comunidades de propietarios, estableciendo criterios claros sobre la validez y alcance de las limitaciones al uso turístico de las viviendas y garantizando un equilibrio entre los derechos individuales y las exigencias del interés general.

En conclusión, el desarrollo jurisprudencial en materia de propiedad horizontal ha permitido consolidar un modelo en el que la regulación del uso de los inmuebles deja de ser una cuestión meramente privada para convertirse en un aspecto sujeto a consideraciones de convivencia, interés colectivo y orden público económico. Esto sienta un precedente relevante para futuras interpretaciones sobre los límites del derecho de propiedad en función de la evolución del mercado inmobiliario y las necesidades sociales.

5. IMPACTO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: PROBLEMÁTICAS Y SOLUCIONES

5.1. EFECTOS DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS EN LA CONVIVENCIA Y EL MANTENIMIENTO DE ZONAS COMUNES

La proliferación de viviendas de uso turístico dentro de comunidades de propietarios ha generado una serie de efectos adversos tanto en la convivencia vecinal como en el mantenimiento y uso de las zonas comunes. Este fenómeno, caracterizado por el alquiler de inmuebles a corto plazo para fines turísticos, ha intensificado los desafíos para los residentes permanentes, quienes perciben estos cambios como un deterioro de la calidad de vida en sus comunidades.

5.1.1. Impacto en la convivencia vecinal

Uno de los problemas más frecuentes asociados a los alquileres turísticos es el incremento en el flujo de personas ajenas a la comunidad. La constante rotación de turistas provoca una sensación de transitoriedad e impide la creación de vínculos vecinales, rompiendo con la dinámica habitual de la convivencia. Este flujo continuo también genera desconfianza, ya que los residentes suelen desconocer quién ocupa las viviendas vecinas en cada momento, lo que repercute directamente en su percepción de seguridad.

Otro aspecto importante es el ruido y las molestias ocasionadas por algunos turistas, especialmente en propiedades ubicadas en zonas urbanas o de alta densidad de población. Es común que los inquilinos temporales no respeten las normas de convivencia al organizar reuniones o fiestas, lo que genera un conflicto directo con los residentes permanentes que buscan tranquilidad y descanso. Este tipo de situaciones crea tensiones constantes en las comunidades y, en algunos casos, provoca enfrentamientos entre vecinos y propietarios que destinan sus viviendas a uso turístico.

Además, la falta de conocimiento o respeto por las normas internas de las comunidades suele ser un problema recurrente. Los turistas, al no formar parte del entorno vecinal, tienden a ignorar las reglas relacionadas con el uso de instalaciones, horarios de silencio, limpieza o acceso a determinadas zonas

comunes, generando conflictos y una mayor carga administrativa para las juntas de propietarios.

5.1.2. Deterioro y mantenimiento de zonas comunes

En cuanto a las zonas comunes, el uso intensivo por parte de turistas aumenta considerablemente los costes de mantenimiento y reparaciones. Espacios como ascensores, portales, jardines o piscinas están sometidos a un mayor desgaste debido a la alta rotación de usuarios. Este uso desproporcionado genera tensiones económicas dentro de las comunidades, ya que los residentes permanentes consideran injusto asumir el aumento de los gastos derivados de una actividad económica que no beneficia a todos por igual.

Un ejemplo recurrente es el deterioro de los ascensores y accesos comunes, que se ven sobreutilizados por los inquilinos temporales y sus equipajes. En comunidades con piscinas o gimnasios, la presencia constante de turistas que no respetan las normas o que exceden el número permitido de usuarios puede ocasionar conflictos adicionales y un desgaste más rápido de estas instalaciones.

Por otro lado, la gestión de residuos también se convierte en un problema recurrente. Al desconocer las normas locales de reciclaje o los horarios de recogida, los turistas suelen dejar la basura en lugares inadecuados o fuera de los contenedores asignados, lo que contribuye a la acumulación de residuos y afecta negativamente a la estética y salubridad de las comunidades.

5.1.3. Implicaciones económicas

Desde una perspectiva económica, las comunidades de propietarios deben destinar más recursos a la reparación y mantenimiento de las zonas comunes, lo que incrementa las cuotas que deben pagar todos los propietarios. Esto genera un sentimiento de agravio entre aquellos vecinos que no destinan sus viviendas al uso turístico, ya que consideran que están subsidiando una actividad privada. En este sentido, la LPH a través del artículo 17.12 introducido por el Real Decreto-ley 7/2019, permite que las comunidades adopten acuerdos para establecer cuotas especiales de hasta un 20% más para los propietarios

que utilicen sus viviendas con fines turísticos, como forma de compensar estos costes adicionales.⁶⁶

5.1.4. Conclusión

Los alquileres turísticos generan un impacto considerable en las comunidades de propietarios, influyendo tanto en la convivencia vecinal como en el mantenimiento de las zonas comunes. Este tipo de actividad, si bien ofrece oportunidades económicas para algunos propietarios, plantea una serie de problemas que afectan al equilibrio y la sostenibilidad del entorno residencial. Las recientes reformas normativas y resoluciones judiciales han ampliado las herramientas legales a disposición de las comunidades para limitar o prohibir estas actividades, estableciendo un marco más claro para mitigar los efectos negativos.

Sin embargo, la prohibición directa no siempre es la solución más adecuada o viable. En este contexto, las comunidades de propietarios deben explorar otros mecanismos de control que les permitan gestionar eficazmente el impacto de los alquileres turísticos, preservando la convivencia y el uso responsable de los espacios comunes. Estas estrategias alternativas, que van desde el establecimiento de cuotas especiales hasta la regulación del acceso a determinadas instalaciones, serán objeto de análisis en el próximo apartado.

5.2. MECANISMOS DE LAS COMUNIDADES PARA CONTROLAR EL IMPACTO DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS, MÁS ALLÁ DE LA PROHIBICIÓN DIRECTA.

Aunque la prohibición directa de los alquileres turísticos es una herramienta legalmente viable para las comunidades de propietarios, no siempre resulta la solución más adecuada ni la más consensuada. Existen mecanismos alternativos que permiten a las comunidades gestionar eficazmente el impacto de estas actividades, minimizando los conflictos vecinales, controlando los

⁶⁶ Iberley. (2024, Octubre 23) *Prohibiciones de vivienda de uso turístico en comunidades de propietarios*. Iberley. Recuperado el 5 de febrero de 2025, de <https://www.iberley.es/temas/prohibicionesviviendausoturisticocomunidadespropietarios63227>

costes derivados del uso intensivo de zonas comunes y garantizando una convivencia armoniosa entre residentes y turistas.

5.2.1. Establecimiento de cuotas económicas diferenciadas

Como hemos mencionado antes, el artículo 17.12 de la LPH, permite a las comunidades imponer cuotas especiales o un incremento en los gastos comunes de hasta un 20% para aquellos propietarios que destinen sus viviendas a uso turístico. Este mecanismo busca compensar el mayor desgaste de las zonas comunes provocado por la rotación constante de inquilinos y los servicios adicionales que la comunidad debe asumir, como el mantenimiento de ascensores o la limpieza de áreas compartidas. Estas cuotas diferenciadas, además de equilibrar los costes, actúan como una medida disuasoria frente a aquellos propietarios que no cumplen con las normativas o generan conflictos en el edificio.

5.2.1. Regulación del acceso a las zonas comunes

Otra medida ampliamente utilizada es la restricción del uso de determinadas instalaciones comunes a los inquilinos turísticos. Por ejemplo, se puede limitar el acceso a piscinas, gimnasios o salas de eventos a las personas ajenas a la comunidad, reduciendo así los problemas de sobreocupación y deterioro. Este tipo de regulación, aprobada mediante acuerdos en junta de propietarios, debe incluirse en los estatutos y ser claramente comunicada a todos los propietarios para garantizar su cumplimiento.⁶⁷

5.2.2. Implementación de normas internas específicas

Las comunidades también pueden adoptar normas internas específicas para regular el comportamiento de los inquilinos turísticos. Estas normas suelen incluir restricciones en cuanto a horarios de uso de instalaciones, limitaciones al número de ocupantes por vivienda, y reglas claras sobre el depósito de residuos o la organización de eventos dentro de los inmuebles. La efectividad de estas medidas depende de la colaboración activa de los propietarios, quienes deben

⁶⁷ Vecindia, S. L. (2022, Julio 17). *Ley de propiedad horizontal: uso y disfrute zonas comunes*. Vecindia abogados LPH; Vecindia S.L. Recuperado el 28 de noviembre de 2023, de <https://vecindia.es/leypropiedadhorizontal/leydepropiedadhorizontalusoydisfrutezonascomunes/>

incluir estas normas en los contratos de alquiler y garantizar que sus inquilinos las respeten.⁶⁸

5.2.3. Contratación de servicios de vigilancia o conserjería

En comunidades con un alto número de viviendas destinadas al uso turístico, la contratación de servicios de vigilancia o conserjería puede ser una solución efectiva. Estos servicios no solo contribuyen a garantizar el cumplimiento de las normas internas, sino que también mejoran la seguridad del edificio y facilitan la convivencia vecinal. Además, los vigilantes o conserjes pueden actuar como intermediarios para resolver conflictos inmediatos entre residentes y turistas.

5.2.4. Monitorización de la actividad turística

La monitorización de la actividad turística es fundamental para que las comunidades puedan identificar y gestionar posibles incumplimientos normativos. Esto puede incluir la verificación periódica de las licencias de actividad turística de las viviendas, así como el seguimiento de los anuncios publicados en plataformas digitales para asegurarse de que cumplen con los requisitos legales. Las comunidades tienen la posibilidad de denunciar actividades ilegales ante las autoridades competentes, lo que puede derivar en sanciones para los propietarios que incumplen la normativa.

5.2.5. Promoción de acuerdos vecinales

Finalmente, fomentar el diálogo y los acuerdos entre los propietarios es una estrategia esencial para garantizar el éxito de cualquier medida implementada. Las juntas de propietarios deben ser espacios donde los vecinos puedan debatir y consensuar las medidas más adecuadas para gestionar el impacto de los alquileres turísticos, teniendo en cuenta las particularidades de cada comunidad y buscando siempre el equilibrio entre los intereses individuales y colectivos.

⁶⁸ Fincas, Z. (2023, Octubre 13). *Reglamento Régimen Interno en Comunidades de Propietarios*. Zarzo Fincas; Zarzo Administradores de Fincas. Recuperado el 26 de marzo de 2024, de <https://zarzofincas.com/reglamentoregimeninternoencomunidadesdepropietarios/>

5.2.6. Conclusión

En definitiva, los mecanismos para controlar el impacto de los alquileres turísticos van más allá de la prohibición directa y ofrecen a las comunidades herramientas eficaces para gestionar esta actividad de manera equilibrada. Estas medidas no solo permiten minimizar los efectos negativos en la convivencia y el mantenimiento de zonas comunes, sino que también refuerzan el control sobre las viviendas destinadas a este uso, garantizando la sostenibilidad económica y social de las comunidades de propietarios.

6. CONCLUSIONES

6.1. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES HALLAZGOS SOBRE LA NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA

A lo largo de este trabajo se han identificado los elementos que estructuran la normativa y jurisprudencia aplicable al alquiler turístico en España, con especial énfasis en las herramientas legales disponibles para las comunidades de propietarios. El análisis comenzó explorando la diferenciación entre alquiler residencial, de temporada y turístico, subrayando que este último fue excluido del ámbito de aplicación de la LAU mediante la reforma de 2013, que agregó el apartado 3 al artículo 5. Esta exclusión desplazó la regulación de los alquileres turísticos a las normativas autonómicas y locales, que si bien ha permitido una mayor adaptación a las realidades específicas de cada territorio, su vez generó 17 normativas independientes y dispares.

Posteriormente, se examinó la evolución normativa y jurisprudencial, destacando la introducción del artículo 17.12 en la LPH a través del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo. Este artículo otorgó a las comunidades de propietarios la capacidad de limitar o condicionar los alquileres turísticos, incluyendo la posibilidad de prohibirlos mediante un acuerdo adoptado por una mayoría cualificada. La importancia de esta modificación fue confirmada por las Sentencias del Tribunal Supremo 1232/2024 y 1233/2024, que interpretaron que el término "limitar" incluye la prohibición total, siempre que se respeten los derechos adquiridos y el principio de seguridad jurídica.

A nivel autonómico, se analizaron regulaciones específicas en comunidades como Cataluña, Madrid, Baleares y Castilla y León, que han implementado medidas adaptadas a sus características turísticas. Estas incluyen limitaciones por zonificación, requisitos adicionales para la obtención de licencias y restricciones temporales o funcionales que buscan mitigar los efectos negativos del turismo sobre las comunidades residenciales. En Castilla y León, el Decreto 3/2017 destaca por su enfoque en la profesionalización del sector y la obligatoriedad de registros y distintivos para viviendas de uso turístico.

En términos generales, las normativas y la jurisprudencia han avanzado de manera considerable hacia un marco legal más equilibrado que permite conciliar los intereses de los propietarios individuales con los de las comunidades y la sostenibilidad urbana. Sin embargo, los desafíos persisten, especialmente en cuanto a la aplicación y supervisión de estas medidas.

6.2. IMPLICACIONES DE ESTAS REGULACIONES PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y LOS PROPIETARIOS INDIVIDUALES.

La regulación de los alquileres turísticos tiene un impacto directo en las comunidades de propietarios y en los propietarios individuales, al imponer límites y condiciones que afectan tanto a los derechos de uso de los inmuebles como a las dinámicas internas de las comunidades residenciales. Estas implicaciones pueden analizarse desde dos perspectivas principales: la colectiva, centrada en las comunidades de propietarios, y la individual, relacionada con los derechos y obligaciones de los propietarios particulares.

6.2.1. Implicaciones para las comunidades de propietarios

Las comunidades de propietarios han ganado protagonismo con la introducción del artículo 17.12 de la LPH. Este artículo otorga a las juntas de propietarios la capacidad de adoptar acuerdos que limiten o prohíban el uso turístico de las viviendas, siempre que se cumpla con la mayoría cualificada de tres quintas partes. Esta facultad representa un gran avance en la gestión de los conflictos generados por el auge de los alquileres turísticos.

Estas medidas permiten a las comunidades proteger el carácter residencial de sus inmuebles y garantizar una convivencia adecuada. Problemas recurrentes como el ruido, el deterioro de las zonas comunes o la falta de seguridad derivada de la continua rotación de inquilinos pueden abordarse de manera efectiva mediante acuerdos internos. Asimismo, la posibilidad de establecer cuotas adicionales para los propietarios que utilicen sus inmuebles con fines turísticos, limitada a un 20% del gasto ordinario, refuerza la capacidad de las comunidades para mitigar los costes derivados del impacto de estas actividades en las infraestructuras comunes.

No obstante, estas medidas también conllevan desafíos. La obtención de la mayoría cualificada puede ser complicada, especialmente en comunidades con gran diversidad de intereses. Además, las limitaciones acordadas no tienen carácter retroactivo, lo que implica que las viviendas que ya estaban dedicadas al alquiler turístico antes de la adopción de estas medidas podrán continuar con su actividad. Este aspecto puede generar tensiones entre los propietarios, especialmente en edificios donde el impacto del turismo es más acusado.

6.2.2. Implicaciones para los propietarios individuales

Para los propietarios individuales, las regulaciones representan una limitación al derecho de uso de sus inmuebles, que debe conciliarse con el interés colectivo de la comunidad. Aunque el derecho de propiedad es un derecho fundamental, este no es absoluto y está sujeto a las restricciones necesarias para garantizar la convivencia y el orden público dentro del régimen de propiedad horizontal.

Los propietarios que deseen dedicar sus viviendas al alquiler turístico deben cumplir con requisitos administrativos y técnicos específicos establecidos por las normativas autonómicas, como la obtención de licencias, la inscripción en registros de turismo y el cumplimiento de estándares de calidad y seguridad. Estas obligaciones no solo suponen un coste económico, sino que también exigen un conocimiento técnico y administrativo que puede resultar complejo para muchos particulares.

Por otro lado, la jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo confirma que los propietarios pueden verse limitados o incluso prohibidos de destinar sus

inmuebles a fines turísticos si así lo decide la junta de propietarios con la mayoría cualificada requerida. Esto subraya la importancia de los acuerdos comunitarios y cómo estos pueden prevalecer sobre los intereses individuales, reforzando la colectividad dentro del régimen de propiedad horizontal.

6.2.3. Equilibrio entre intereses colectivos e individuales

En definitiva, las regulaciones vigentes buscan un equilibrio entre los intereses colectivos de las comunidades de propietarios y los derechos individuales de los titulares de inmuebles. Este balance es esencial para garantizar un entorno residencial sostenible y armonioso, especialmente en zonas donde la presión turística amenaza con alterar la convivencia y la calidad de vida. Sin embargo, este equilibrio no está exento de tensiones, ya que el crecimiento del fenómeno de los alquileres turísticos continúa generando debates sobre hasta qué punto las comunidades pueden limitar los derechos individuales en aras del bienestar colectivo.

La normativa y jurisprudencia actual dotan tanto a las comunidades como a los propietarios de herramientas legales claras, pero también exigen un ejercicio de responsabilidad y cooperación entre todas las partes implicadas. El reto, en última instancia, radica en aplicar estas herramientas de manera que se respete tanto el derecho a la propiedad como la necesidad de preservar la convivencia y la sostenibilidad en los entornos residenciales.

6.3. REFLEXIONES SOBRE POSIBLES FUTURAS REFORMAS

NORMATIVAS PARA MEJORAR LA GESTIÓN DE ESTE FENÓMENO

El fenómeno de los alquileres turísticos ha transformado radicalmente el mercado inmobiliario y las dinámicas sociales en España, generando oportunidades económicas, pero también retos importantes. Las regulaciones actuales, si bien han avanzado en abordar problemas como la gentrificación, el deterioro de la convivencia vecinal o el impacto en las infraestructuras comunes, aún presentan lagunas que dificultan una gestión integral y equitativa de este fenómeno. Es necesario reflexionar sobre posibles reformas normativas que no solo refuercen los mecanismos de control, sino que también promuevan un equilibrio más justo entre los intereses individuales y colectivos.

6.3.1. Homogeneización de la normativa autonómica

La fragmentación normativa entre las distintas CC.AA. genera incertidumbre tanto para los propietarios como para las comunidades de propietarios. Una propuesta viable sería la creación de un marco básico de regulación estatal que establezca directrices mínimas para la actividad de los alquileres turísticos, respetando las competencias autonómicas. Este marco podría incluir criterios comunes como la inscripción obligatoria de las viviendas en un registro público, requisitos mínimos de seguridad y habitabilidad, y la zonificación de áreas donde se permita o limite esta actividad.

6.3.2. Refuerzo de la normativa de convivencia vecinal

Uno de los mayores desafíos del alquiler turístico es su impacto en la convivencia vecinal. Las futuras reformas podrían centrarse en mejorar los mecanismos que permitan a las comunidades de propietarios abordar los problemas derivados de esta actividad sin necesidad de recurrir exclusivamente a la prohibición. Esto podría incluir:

- Normas de convivencia adaptadas al turismo: Reglamentos internos específicos para viviendas turísticas en edificios residenciales.
- Sistemas tecnológicos de control: Promoción del uso de sensores de ruido y cámaras en zonas comunes (respetando la normativa de protección de datos) para prevenir molestias.
- Procesos de mediación vecinal: Obligatorios antes de recurrir a acciones judiciales para resolver conflictos relacionados con la actividad turística.

6.3.3. Fomentar la profesionalización del alquiler turístico

La creciente popularidad del alquiler turístico ha generado un aumento de la competencia y la necesidad de regulación para garantizar una convivencia armónica en los edificios residenciales. Sin embargo, uno de los desafíos más destacados es la profesionalización del sector, que actualmente está marcado por altos niveles de informalidad y casos de intrusismo.

6.3.3.1. *Bloques enteros de alquiler turístico*

Una de las propuestas clave para profesionalizar este mercado es permitir la creación de bloques enteros dedicados exclusivamente al alquiler turístico, funcionando como híbridos entre hoteles y viviendas. Estas edificaciones podrían regirse por normativas específicas que garantizaran estándares de calidad, seguridad y accesibilidad, similares a los exigidos en el sector hotelero. Este enfoque contribuiría a evitar conflictos vecinales al separar las actividades residenciales de las turísticas, preservando la calidad de vida en los inmuebles residenciales tradicionales.

Además, esta idea responde a una reivindicación del sector hotelero, que ha señalado reiteradamente la necesidad de diferenciar los alquileres turísticos de los hoteles, evitando la competencia desleal y el intrusismo. Según la industria, la coexistencia entre ambos modelos está alcanzando su límite, especialmente debido al crecimiento de plataformas como Airbnb. Mientras los hoteles buscan expandirse hacia estancias prolongadas y ofrecer servicios similares a los apartamentos turísticos, los gestores de alquileres a corto plazo tratan de incorporar estándares hoteleros a su oferta, intensificando la competencia directa.

Para abordar esta problemática, sería necesario implementar medidas como:

- Certificación obligatoria para las plataformas digitales: Las plataformas como Airbnb o Booking.com deberían garantizar que los alojamientos anunciados cumplen con la normativa local y los estándares mínimos de calidad.
- Gestión profesional: Exigir a los propietarios de múltiples viviendas destinadas a uso turístico a contratar gestores profesionales que aseguren el cumplimiento de las normativas y supervisen la convivencia.
- Promoción de bloques exclusivos: Incentivar la construcción de bloques enteros destinados exclusivamente a alquiler turístico, con accesos y servicios independientes que eviten interferencias con el resto del vecindario.

Por otro lado, la profesionalización del sector también implicaría la formación de los anfitriones en la gestión eficiente de sus propiedades. Esto no solo garantizaría una mejor experiencia para los huéspedes, sino que también

reduciría los conflictos con los vecinos al asegurar el cumplimiento de las normas de convivencia.

6.3.3.2. El impacto de los bloques turísticos en el mercado

La creación de bloques turísticos presenta una serie de beneficios para las comunidades y el mercado inmobiliario. En primer lugar, permitiría reducir los conflictos vecinales, ya que al separar físicamente las viviendas turísticas de las residenciales se evitarían problemas recurrentes como el ruido, el uso inapropiado de las zonas comunes o el desgaste en la convivencia. Esta medida aseguraría que las actividades turísticas no interfieran con la tranquilidad y el bienestar de los residentes permanentes.

Además, fomentar este tipo de edificaciones contribuiría a establecer una competencia más justa con el sector hotelero. Al definir reglas claras y equitativas tanto para los alquileres turísticos como para los hoteles, se generaría un entorno competitivo saludable, beneficiando a los propietarios de viviendas y a los consumidores, quienes tendrían acceso a servicios más regulados y transparentes.

Por último, la profesionalización de los alojamientos turísticos, mediante la gestión centralizada y específica de estos bloques, impulsaría una mayor sostenibilidad en el mercado. Esto se traduciría en un uso más eficiente de los recursos, así como en un mejor cumplimiento de las normativas medioambientales, contribuyendo al desarrollo de un turismo más responsable y respetuoso con el entorno.

6.3.4. Introducción de medidas fiscales más claras y proporcionales

Para garantizar que el alquiler turístico contribuya de manera proporcional al mantenimiento de los servicios públicos, podrían implementarse impuestos específicos en función del número de plazas ofertadas o de la ubicación de la vivienda (similar a la tasa turística de los hoteles). Además, sería conveniente reforzar los controles fiscales sobre esta actividad para evitar el fraude y la economía sumergida.

En este contexto⁶⁹, resulta interesante mencionar los pisos turísticos ilegales, ya que operan fuera del marco normativo y evaden sus obligaciones fiscales. Este tipo de alojamientos no solo genera un importante fraude tributario, sino que también afecta negativamente al mercado formal, creando una competencia desleal que perjudica tanto a los propietarios de viviendas legales como al sector hotelero. El fortalecimiento de los controles fiscales y la implementación de herramientas tecnológicas para identificar estas irregularidades serían pasos fundamentales para combatir esta economía sumergida y garantizar una mayor equidad en el sector.

6.3.5. Reflexión final

El fenómeno del alquiler turístico está provocando una transformación profunda en la regulación el ámbito de la propiedad horizontal. En los últimos años, la legislación y la jurisprudencia han evolucionado claramente en la dirección de fortalecer las facultades de las comunidades de propietarios, permitiéndoles limitar o incluso prohibir esta actividad mediante acuerdos adoptados por mayorías reforzadas. Este desplazamiento normativo ha sido legitimado por el Tribunal Supremo, que ha interpretado el artículo 17.12 LPH de forma extensiva, dotando a las comunidades de un papel más activo en la protección del uso residencial, el descanso vecinal y la convivencia.

Esta evolución tiene fundamentos razonables. El auge del alquiler turístico ha generado tensiones visibles: sobreocupación, rotación constante de inquilinos, ruidos, inseguridad y una cierta mercantilización de entornos pensados para la vida cotidiana. En este contexto, es lógico avanzar en mecanismos eficaces de defensa colectiva. A mi juicio, sería deseable profundizar en herramientas que permitan a las comunidades reaccionar con mayor agilidad frente a situaciones de abuso, incumplimiento de la normativa o alteración del orden vecinal, sin necesidad de judicializar cada conflicto o quedar atrapadas en largos procedimientos.

⁶⁹ FERNÁNDEZ GARCÍA-BALMASEDA, C. (2017, Octubre 11). Pisos turísticos ilegales: Un gran problema de economía sumergida. González Sastre Abogados S.C.P. Recuperado el 9 de diciembre de 2023, de <https://gonzalezsastre.com/pisosturisticosilegalesgranproblemaeconomiasumergida/>

No obstante, este refuerzo del poder comunitario no está exento de riesgos. El derecho a la propiedad privada, consagrado en el artículo 33 de la Constitución, incluye no solo la titularidad del bien, sino también la posibilidad de decidir su destino y explotación, dentro del respeto al interés general. A medida que se amplían las facultades de las comunidades para imponer límites al uso turístico, surge una tensión creciente entre la autonomía colectiva y los derechos individuales. Hasta qué punto puede una mayoría condicionar el ejercicio del derecho de propiedad de una minoría es una cuestión abierta, que exige cautela y proporcionalidad.

Por ello, el reto no consiste en escoger entre prohibir o permitir, sino en trazar un marco regulatorio equilibrado y sostenible, que combine el respeto al derecho de uso de la vivienda con la necesidad de preservar la convivencia y la calidad de vida en los entornos residenciales. Limitar, sí; pero con fundamento, garantías y criterios objetivos. La solución no pasa por blindar posturas opuestas, sino por construir un modelo que integre el turismo como actividad legítima y económicamente relevante, sin sacrificar el derecho al descanso, a la estabilidad y a la participación de quienes conviven en comunidad.

7. AGRADECIMIENTOS

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a mi tutora, la profesora Henar Álvarez Álvarez, por su dedicación, orientación y constante apoyo a lo largo de todo este trabajo. Desde el primer día, su claridad, criterio y confianza han sido fundamentales para que este proyecto tomara forma y evolucionara con sentido académico y personal.

Finalmente, mi gratitud más especial a mis padres, por su apoyo y confianza en mí.

8. TABLA DE LEGISLACIÓN

Constitución Española, de 27 de diciembre de 1978. Boletín Oficial del Estado, núm. 311, de 29 de diciembre de 1978.

Código Civil. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889.

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Boletín Oficial del Estado, núm. 176, de 23 de julio de 1960.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, núm. 282, de 25 de noviembre de 1994.

Ley 4/2013, de 4 de junio, por la que se modifica la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, núm. 134, de 5 de junio de 2013.

Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Boletín Oficial del Estado, núm. 292, de 7 de diciembre de 1961, pp. 17259–17271.

Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, sobre ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales. Boletín Oficial del Estado, núm. 269, de 9 de noviembre de 1982.

Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas sobre actividades turísticas. Boletín Oficial del Estado, núm. 30, de 4 de febrero de 2010.

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Boletín Oficial del Estado, núm. 55, de 5 de marzo de 2019.

Orden de 17 de enero de 1967 por la que se aprueba la ordenación de apartamentos, bungalós y alojamientos similares de carácter turístico. Boletín Oficial del Estado, núm. 24, de 28 de enero de 1967.

Andalucía: Decreto 31/2024, de 29 de enero, de viviendas de uso turístico. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Aragón: Decreto 1/2023, de 11 de enero, de viviendas de uso turístico. Boletín Oficial de Aragón.

Asturias: Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas de uso turístico. Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Baleares: Decreto-ley 3/2022, de 11 de febrero, de viviendas de uso turístico. Boletín Oficial de las Islas Baleares.

Canarias: Decreto 113/2015, de 22 de mayo, de viviendas de uso turístico. Boletín Oficial de Canarias.

Cantabria: Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, de viviendas de uso turístico. Boletín Oficial de Cantabria.

Castilla y León: Decreto 3/2017, de 16 de febrero, de viviendas de uso turístico. Boletín Oficial de Castilla y León.

Castilla-La Mancha: Decreto 36/2018, de 29 de mayo, de viviendas de uso turístico. Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Cataluña: Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de viviendas de uso turístico. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Comunidad Valenciana: Decreto 9/2024, de 2 de agosto, de viviendas de uso turístico. Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

Extremadura: Ley 6/2018, de 12 de julio, de viviendas de uso turístico. Diario Oficial de Extremadura.

Galicia: Decreto 12/2017, de 26 de enero, de viviendas de uso turístico. Diario Oficial de Galicia.

La Rioja: Decreto 10/2017, de 17 de marzo, de viviendas de uso turístico. Boletín Oficial de La Rioja.

Madrid: Decreto 79/2014, de 10 de julio, de viviendas de uso turístico. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Murcia: Decreto n.º 256/2019, de 10 de octubre, de viviendas de uso turístico. Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Navarra: Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, de viviendas de uso turístico. Boletín Oficial de Navarra.

País Vasco: Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas de uso turístico. Boletín Oficial del País Vasco.

9. TABLA DE RESOLUCIONES JUDICIALES

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia núm. 728/2011, de 24 de octubre, rec. 527/2008, ponente: Juan Antonio Xiol Ríos.

ECLI: ES:TS:2011:8009 – ROJ: STS 8009/2011.

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia núm. 145/2013, de 4 de marzo, rec. 1078/2010, ponente: Juan Antonio Xiol Ríos.

ECLI: ES:TS:2013:1641 – ROJ: STS 1641/2013.

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia núm. 729/2014, de 3 de diciembre, rec. 3312/2012, ponente: José Luis Calvo Cabello.

ECLI: ES:TS:2014:5403 – ROJ: STS 5403/2014.

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia núm. 358/2018, de 15 de junio, rec. 1935/2015, ponente: Eduardo Baena Ruiz.

ECLI: ES:TS:2018:2202 – ROJ: STS 2202/2018.

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia núm. 1643/2023, de 27 de noviembre, rec. 2117/2021, ponente: José Luis Seoane Spiegelberg.

ECLI: ES:TS:2023:5197 – ROJ: STS 5197/2023.

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia núm. 1671/2023, de 29 de noviembre, rec. 3508/2019, ponente: María de los Ángeles Parra Lucán.

ECLI: ES:TS:2023:5199 – ROJ: STS 5199/2023.

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia núm. 90/2024, de 24 de enero, rec. 6528/2021, ponente: Antonio García Martínez.

ECLI: ES:TS:2024:196 – ROJ: STS 196/2024.

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia núm. 95/2024, de 29 de enero, rec. 8081/2021, ponente: Antonio García Martínez.

ECLI: ES:TS:2024:315 – ROJ: STS 315/2024.

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia núm. 105/2024, de 30 de enero, rec. 9853/2021, ponente: José Luis Seoane Spiegelberg.

ECLI: ES:TS:2024:331 – ROJ: STS 331/2024.

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sentencia núm. 1232/2024, de 3 de octubre, rec. 8972/2022, ponente: Pedro José Vela Torres.

ECLI: ES:TS:2024:4790 – ROJ: STS 4790/2024.

Tribunal Supremo, Sala de lo Civil (Pleno), Sentencia núm. 1233/2024, de 3 de octubre, rec. 2617/2023, ponente: José Luis Seoane Spiegelberg.
ECLI: ES:TS:2024:4791 – ROJ: STS 4791/2024.

Audiencia Provincial de Segovia, Sección 1.^a, Sentencia núm. 129/2020, de 21 de abril, rec. 16/2020, ponente: Jesús Marina Reig.
ECLI: ES:APSG:2020:145 – ROJ: SAP SG 145/2020.

Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13.^a, Sentencia núm. 372/2019, de 12 de noviembre, rec. 828/2018, ponente: Miriam Iglesias García-Villar.
ECLI: ES:APM:2019:15658 – ROJ: SAP M 15658/2019.

Audiencia Provincial de Asturias, Sección 6.^a, Sentencia núm. 13/2021, de 18 de enero, rec. 96/2020, ponente: José Manuel Terán López.
ECLI: ES:APO:2021:215 – ROJ: SAP O 215/2021.

Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 17.^a, Sentencia núm. 258/2021, de 9 de junio, rec. 237/2020, ponente: Ester Vidal Fontcuberta.
ECLI: ES:APB:2021:6599 – ROJ: SAP B 6599/2021.

Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8.^a, Sentencia núm. 382/2021, de 29 de septiembre, rec. 887/2020, ponente: María Fe Ortega Mifsud.
ECLI: ES:APV:2021:4023 – ROJ: SAP V 4023/2021.

Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5.^a, Sentencia núm. 301/2021, de 29 de septiembre, rec. 7/2021, ponente: María Teresa Serra Abarca.
ECLI: ES:APA:2021:2187 – ROJ: SAP A 2187/2021.

Audiencia Provincial de Málaga, Sección 4.^a, Sentencia núm. 229/2022, de 8 de abril, rec. 1264/2020, ponente: Jaime Nogués García.
ECLI: ES:APMA:2022:946 – ROJ: SAP MA 946/2022.

Audiencia Provincial de Madrid, Sección 20.^a, Sentencia núm. 218/2022, de 15 de junio, rec. 78/2022, ponente: María Ángeles Martínez Domínguez.
ECLI: ES:APM:2022:9236 – ROJ: SAP M 9236/2022.

Audiencia Provincial de Córdoba, Sección 1.^a, Sentencia núm. 690/2022, de 12 de julio, rec. 804/2022, ponente: Pedro Roque Villamor Montoro.
ECLI: ES:APCO:2022:639 – ROJ: SAP CO 639/2022

10. BIBLIOGRAFÍA

CAMPUZANO TOMÉ, M. H. (2020). La injustificada cesión de competencias realizada por el legislador estatal a los legisladores autonómicos para regular el alquiler de viviendas de uso turístico. En P. A. Munar Bernat, M. A. Martos Calabrús & R. López San Luis (Eds.), *Turismo, vivienda y economía colaborativa* (pp. 99–114). Thomson Reuters Aranzadi.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA & GUILLERMO, G. (2022). Pisos turísticos y Comunidades de vecinos: Comentario al art. 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal. Editorial Reus.

FERNÁNDEZ, J. P. M. (2019). Viviendas turísticas y comunidades de propietarios: status quaestionis y posibilidades de actuación a la luz del nuevo artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 95(775), 22212276.

HERNÁNDEZ MANZANARES, AUGUSTO (2024, noviembre 11). Doctrina jurisprudencial sobre los pisos turísticos. *Diario la ley*.

KHAMETSHIN, D., LÓPEZ RODRÍGUEZ, D., & PÉREZ GARCÍA, L. (2024). El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo. *Banco de España*.

LOSCERTALES FUERTES, D. (2019). Arrendamientos turísticos y de temporada. *El Notario del Siglo XXI*, (85), 44.

MARTOS CALABRÚS, M. A. (2021). Comunidad de propietarios y viviendas de uso turístico. *Derecho Global. Estudios sobre Derecho y Justicia*, 6(18), 127–169.

MAGRO SERVER, V., «Consideraciones jurídicas sobre la pretensión de prohibición del alquiler vacacional en una comunidad de propietarios?», *Diario La Ley*, N° 10567, 13 de septiembre de 2024, p. 2

MANSO MARTIN, L. Y GARCÍA RUIZ-ESPIGA, A., (22 de noviembre de 2022) «Problemas de escalera: ¿puede la junta de propietarios prohibir que un vecino alquile su piso como vivienda turística? *Diario La Ley*, N° 10175

MARTÍ, JOAQUIM. El acuerdo comunitario de limitación de uso de las entidades de la finca como pisos turísticos, *Propietat horitzontal Catalunya: cuaderno jurídico*, ISSN 18892302, No. 45, 2016, pp. 1216.

MUÑOZ, F. J. R. (2025). Viviendas de uso turístico: ¿alcanzan los artículos 17.12 y 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal a los locales? *Actualidad Civil*, (2), 5.

NADAL, A. M. (2020). Sobre el cambiante y divergente concepto de alquiler turístico en el Derecho español. *Diario La Ley*, (9712), 1.

PÉREZ MARTÍNEZ, A. (2022). Evolución, problemática y regulación del alquiler turístico en los centros históricos [Trabajo Fin de Grado, Universidad Politécnica de Valencia]. Grado en Fundamentos de la Arquitectura, Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Tutor/a: Prof. Alicia Llorca Ponce; Cotutor: Prof. Andrés José Cozar Lizandra.

RIUS, A. F. L., LA LEY, D., & KLUWER, W. (2018). El Real Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos de propiedad horizontal, arrendaticios y viviendas de uso turístico. *Actualidad civil*, (12), 1.

YEAGER, E. P., Boley, B. B., Woosnam, K. M., & Green, G. T. (2020). Modeling residents' attitudes toward short-term vacation rentals. *Journal of Travel Research*, 59(6), 955–974. <https://doi.org/10.1177/0047287519870255>

11. WEBGRAFÍA

ACHA, B. (2017). Apartamentos turísticos: empacho de éxito. El Notario del Siglo XXI. Recuperado el 3 de noviembre de 2023, de

<https://www.elnotario.es/opinion/opinion/7666apartamentosturisticosempachodeexito>

A., H. (2024, julio 6). ¿Puede prohibir la comunidad de propietarios el alquiler vacacional en verano? Esto dice la ley. Heraldo de Aragón. Recuperado el 25 de octubre de 2024, de

<https://www.heraldo.es/noticias/nacional/2024/07/06/puedeprohibircomunidadvecinosalquilervacacionalleypropiedadhorizontal1746809.html>

Comunidad de Madrid. (2023, 22 de mayo). Alquiler de temporada. Qué es y cómo funciona. Recuperado el 10 de enero de 2024, de

<https://www.comunidad.madrid/servicios/consumo/alquilertemporadaesfunciona>

Balms Abogados. (2019, 19 de diciembre). ¿Qué requisitos son necesarios para prohibir actividades molestas en las comunidades de propietarios? Balms Group International. Recuperado el 27 de febrero de 2024, de

<https://www.balms.es/de/blog/10/actualidadlegal/1233/querequisitossonecesariosparaprohibiractividadesmolestasenlascomunidadesdepropietarios>

CAMACHO, M. (2021, 27 de septiembre). Derechos y obligaciones del propietario de un alquiler vacacional. Lodgify. Recuperado el 21 de marzo de 2024, de

<https://www.lodgify.com/blog/es/obligacionesderechosalquileresvacacionales/>

Consejo General del Poder Judicial [CGPJ]. (2024, octubre 7). El Tribunal Supremo establece que las comunidades de propietarios pueden prohibir los alquileres turísticos por mayoría de tres quintos. Poderjudicial.es. Recuperado el 20 de abril de 2025, de

<https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/PoderJudicial/TribunalSupremo/NoticiasJudiciales/ElTribunalSupremoestableceque lascomunidadesdepropietariospuedenprohibirlosalquileresturisticospormayoriadetresquintos>

Communitas. (2024, 19 de junio). Las obligaciones de una comunidad de vecinos si hay un piso turístico en tu edificio. Communitas.es. Recuperado el 3 de diciembre de 2024, de

<https://www.communitas.es/obligacionescomunidadpisosturisticos/>

DA. (2024, mayo 3). Alquiler de habitaciones. Deltell Advocats; Deltell Abogados. Recuperado el 20 de octubre de 2024, de

<https://abogadocivilpenal.com/alquilerhabitacionestemporadacolivingcoworking/>

EFE. (2024, julio 5). Castilla y León reformará la regulación de viviendas y apartamentos turísticos. elDiario.es. Recuperado el 28 de marzo de 2025 de

https://www.eldiario.es/castillayleon/politica/castillaleonreformulararegulacionviviendasapartamentosturisticos_1_11502274.html

FERNÁNDEZ, ALBERTO. (2024, septiembre 19) ¿Cuál es la normativa del alquiler vacacional en España? Álvarez Abogados Tenerife. Lodgify.com. Recuperado el 23 de abril de 2025

<https://www.lodgify.com/blog/es/normativaalquilervacacional/>

FERNÁNDEZ GARCÍA-BALMAEDA, C. (2017, 11 de octubre). Pisos turísticos ilegales: Un gran problema de economía sumergida. González Sastre Abogados S.C.P. Recuperado el 9 de diciembre de 2023, de

<https://gonzalezsastre.com/pisosturisticosilegalesgranproblemaeconomiasumergida/>

FINCAS, Z. (2023, 13 de octubre). Reglamento Régimen Interno en Comunidades de Propietarios. Zarzo Fincas; Zarzo Administradores de Fincas. Recuperado el 26 de marzo de 2024, de

<https://zarzofincas.com/reglamentoregimeninternoencomunidadesdepropietarios/>

GARCÉS, V. (2024, 14 de octubre). El Tribunal Supremo confirma la posible prohibición de viviendas turísticas por las Comunidades de Propietarios. Venturagarces.com. Recuperado el 11 de enero de 2025, de

<https://venturagarces.com/eltribunalsupremoconfirma laposibleprohibiciondeviviendasturisticasporlascomunidadesdepropietarios/>

Iberley. (2024, 23 de octubre). Prohibiciones de vivienda de uso turístico en comunidades de propietarios. Recuperado el 5 de febrero de 2025, de

<https://www.iberley.es/temas/prohibicionesviviendausoturisticocomunidadespropietarios63227>

Junta de Castilla y León. (s.f.). Modelo de Declaración Responsable para viviendas de uso turístico. Recuperado el 17 de abril de 2024, de

<https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionElectronica/es/Planta100Detalle/1251181050732/Tramite/1284710631273/Tramite>

LANZÓN, F. G. (2019, enero). Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD Ley 21/2018 de 14 de diciembre. Recuperado el 28 de febrero de 2024, de

<https://www.hayderecho.com/2019/01/21/limitaciondelusoturisticoodelasviviendasenelrldley212018de14dediciembre/>

LOSCERTALES FUERTES, D. (2023, 10 de octubre). ¿Alquiler de temporada o turístico? Abogacía Española. Recuperado el 24 de octubre de 2023, de

<https://www.abogacia.es/actualidad/opiniony analisis/arrendamientosdetemporadaoturísticos/>

MAGRO SERVET, V. (2024, 2 de febrero). Situación actual jurisprudencial del alquiler vacacional y las posibilidades de actuación ex art. 17.12 LPH. El Derecho. Recuperado el 15 de abril de 2024, de

<https://elderecho.com/situacionjurisprudencialalquilervacacionalyposibilidadesdeactuacionsobrelimitarycondicionarsentenciassupremo>

NAVARRO CABALLERO, E. (2024, 16 de mayo). El auge de la vivienda turística: Una perspectiva europea. Equipo Europa. Recuperado el 25 de abril de 2024, de <https://equipoeuropa.org/elaugeodelaviviendaturisticaunaperspectivaeuropea/>

NAVARRO, S. (2023, 22 de diciembre). Diferencia entre vivienda vacacional y apartamento turístico. AvaiBook by idealista. Recuperado el 11 de febrero de 2024, de

<https://www.avaibook.com/blog/diferenciaentreviviendavacacionalyapartamento turistico/>

ORTEGA, S. N. (2023, 8 de octubre). Diferencias entre vivienda vacacional y apartamento turístico. Idealista. Recuperado el 27 de octubre de 2023, de <https://www.idealista.com/news/vacacional/mercado vacacional/2023/10/08/808207diferenciasentreviviendavacacionalyapartmentoturistico>

PÉREZ MARTÍNEZ, A. (2022). Evolución, problemática y regulación del alquiler turístico en los centros históricos [Trabajo Fin de Grado, Universidad Politécnica de Valencia]. Recuperado el 14 de marzo de 2024, de

<https://riunet.upv.es/handle/10251/181155>

Redacción Lefebvre-El Derecho. (2024, 16 de julio). Alquiler turístico: cuestiones jurídicas clave. Derecho Local. Recuperado el 30 de octubre de 2024, de <https://derecholocal.es/opinion/alquiler turisticocuestionesjuridicasclave2>

SAUSSOL, C. F. C. (2024, 25 de enero). ¿Cuáles son las diferencias entre el alquiler de temporada y de vivienda habitual? TresK Abogadas. Recuperado el 9 de abril de 2024, de

<https://treskabogadas.es/blog/diferenciasalquilertemporadayviviendahabitual/>

SEVILLA CÁCERES, F. (2024, 30 de abril). Prohibición del alquiler turístico por la comunidad de propietarios. Mundo Jurídico. Recuperado el 30 de abril de 2024, de

<https://mundojuridico.info/prohibiciondelalquilerturisticoporlacomunidaddepropietarios/>

TRUYOLS, A. D. (2017). El gran dilema del alquiler vacacional (I): Problemas sociales, económicos y jurídicos. El Notario del Siglo XXI. Recuperado el 3 de diciembre de 2023, de

<https://www.elnotario.es/opinion/opinion/7665elgrandilemadelalquilervacacionali problemassocialeseconomicosyjuridicos>

VALLEJO, C. (2024, 9 de octubre). El Supremo avala la prohibición de alquileres turísticos con mayoría de 3/5 en comunidades de propietarios. Abogacía Española. Recuperado el 2 de noviembre de 2024, de

<https://www.abogacia.es/publicaciones/blogs/blogdederechodelosconsumidores/elsupremoavalalaprohibiciondealquileresturisticosconmayoriade35encomunidaddesdepropietarios/>

VECINDIA, S. L. (2022, 17 de julio). Ley de propiedad horizontal: uso y disfrute zonas comunes. Vecindia Abogados LPH; Vecindia S.L. Recuperado el 28 de noviembre de 2023, de

<https://vecindia.es/leypropiedadhorizontal/leydepropiedadhorizontalusoydisfrutezonascomunes/>

Equipo, M. U. N. (2019, 24 de diciembre). Cómo mejorar la convivencia con vecinos en apartamentos turísticos. MUN. Recuperado el 20 de enero de 2024, de

<https://munstays.com/noticias/comomejorarlaconvivenciaconvecinosenapartamentosturisticos/>

Redacción Smart Travel News. (2023, 5 de octubre). Airbnb versus los hoteles: Las ambiciones de crecimiento podrían amenazar la coexistencia pacífica. Smart Travel News. Recuperado el 8 de noviembre de 2023, de

<https://www.smarttravel.news/airbnbversusloshoteleslasambicionesdecrecimientopodrianamenazarlacoexistenciapacifica/>