

La regulación del uso turístico de las viviendas en la Ley de Propiedad Horizontal tras la LO 1/2025, de 2 de enero: tender el hilo de Ariadna en un laberinto interpretativo¹

M.ª DOLORES MAS BADIA
Catedrática de Derecho Civil
Universitat de València

RESUMEN

El régimen de los acuerdos de la Junta de propietarios para autorizar el destino de las viviendas a un uso turístico en la Ley de Propiedad Horizontal fue objeto de reforma por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Aunque se tiene en cuenta el interés de la comunidad, el fin último es reducir, dificultándolo, el número de arrendamientos turísticos para intentar que los inmuebles se dediquen al alquiler de vivienda permanente a precios asequibles. Un objetivo de política pública que utiliza a su servicio instrumentos de Derecho privado. Esta intervención legislativa deja abiertas varias cuestiones litigiosas heredadas de la redacción anterior y genera otras nuevas. Tratando de resolver ciertos problemas que suscitó la normativa precedente, incorporar jurisprudencia consolidada y acentuar las medidas restrictivas, incurre en algunas discordancias sistemáticas de las que el legislador no parece haber sido consciente y alumbra nuevas dificultades de interpretación.

Cuestiones como la del alcance retroactivo de la reforma, su aplicación a los locales o la articulación entre reglas estatutarias y autorizaciones individualizadas, son frentes que siguen abiertos. Sin olvidar el impacto del Reglamento (UE) 2024/1028 y del Real Decreto 1312/2024, que el Tribunal Supremo acaba de declarar parcialmente nulo, con implicaciones prácticas de gran calado. Nuestro pronóstico es que la litigiosidad se va a mantener o, incluso, incrementar. El presente artículo, tras contextualizar la reforma y analizar la situación resultante y sus principales problemas, ofrece una opinión argumentada sobre cada uno de ellos.

¹ Este trabajo ha sido desarrollado en el marco del Proyecto de Generación de Conocimiento 2024 PID2024-159634NB-I00, financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades, del que la autora es Co-IP junto con el prof. Juan Bataller Grau. Deseo agradecer al profesor Jesús Estruch Estruch la lectura del original y el enriquecedor intercambio de opiniones previo a su envío a la revista.

PALABRAS CLAVE

Vivienda; uso turístico; alquiler residencial; propiedad horizontal; derecho a la vivienda; problemas vecinales; arrendamiento de corta duración

The regulation of the tourist use of housing in the horizontal property by LO 1/2025, of 2 January: Laying out Ariadne's Thread in an interpretive labyrinth

ABSTRACT

The regime of the agreements of the Board of Owners to authorise the use of homes for tourist accommodation in the Horizontal Property Law was subject to reform by Organic Law 1/2025, of 2 January, on measures in terms of efficiency of the Public Justice Service. The ultimate goal is to reduce, making it difficult, the number of tourist rentals to try to get the flats to rent permanent housing at affordable prices. This is a public policy objective that uses private law instruments to achieve its aims. This legislative intervention leaves open several contentious issues inherited from the previous wording and raises new ones. In an attempt to resolve certain problems raised by the previous legislation, incorporate consolidated case law and emphasise restrictive measures, it incurs some systematic inconsistencies of which the legislator does not seem to have been aware and raises new difficulties of interpretation.

Issues such as the retroactive scope of the reform, its application to business premises, and the relationship between statutory rules and individual authorizations remain unresolved. Not to mention the impact of Regulation (EU) 2024/1028 and Royal Decree 1312/2024, that the Supreme Court has just declared partially null and void, with far-reaching practical implications. Our prediction is that litigation will continue or even increase. This article, after contextualizing the reform and analyzing the resulting situation and its main problems, offers a reasoned opinion on each of them.

KEY WORDS

Tourist accommodation; residential rental; horizontal property; right to housing; neighbourhood issues; short-term rental

SUMARIO: I. *Delimitación de la materia objeto de análisis y estructura.* – II. *¿Una nueva hoja de ruta para el uso turístico de las viviendas?* 1. La reforma en su contexto. 2. La competencia al sector hostelero como motivo inicial de alarma. Consideración especial de la introducción del artículo 5

e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos. 3. La reacción de las Comunidades Autónomas ante el impacto de los alquileres turísticos. El aval de la jurisprudencia. 4. Iniciativas europeas en pro de un mayor control y transparencia de los alquileres turísticos: del Reglamento (UE) 2024/1028 al Plan de Vivienda Asequible de la UE de 2026. 5. La situación en España tras la Ley estatal por el derecho a la vivienda.—III. *Idea general y antecedentes normativos de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025*. 1. Idea general de la reforma. 2. Historial de la regulación del uso turístico de las viviendas en la Ley de Propiedad Horizontal y en la Ley de Arrendamientos Urbanos. 2.1. La introducción del artículo 17.12 LPH por el Real Decreto-ley 7/2019. 2.2. Litigiosidad en el periodo comprendido entre el Real Decreto-ley 7/2019 y la reforma por la Ley Orgánica 1/2025. 2.2.1. Planteamiento. 2.2.2. Los acuerdos prohibitivos. 2.2.3. Cláusulas cuya redacción excede del ámbito de aplicación del artículo 5 e) LAU.—IV. *Análisis de la reforma por la Ley Orgánica 1/2025*. 1. Planteamiento. 2. El nuevo artículo 7.3 LPH y la modificación del artículo 17.12 LPH. Reglas estatutarias generales vs. autorización individual. 3. Otras cuestiones. 3.1 La necesidad de evitar discriminaciones. 3.2 Relación entre los acuerdos de la Junta de propietarios y la regulación administrativa de las VUT. Incidencia del Reglamento (UE) 2024/1028, del Real Decreto 1312/2024 y de la declaración de nulidad parcial de este último. 3.3 La acción judicial de cesación. 3.4 ¿Son aplicables las nuevas exigencias a los locales?—V. *El alcance temporal de la reforma. Problemas de retroactividad*.—VI. *Reflexiones finales y algunas propuestas*.—*Bibliografía*.—*Documentación complementaria y cibergrafía*.—*Jurisprudencia*

I. DELIMITACIÓN DE LA MATERIA OBJETO DE ANÁLISIS Y ESTRUCTURA

Oculto entre el entramado de normas contenidas en una Ley Orgánica con nada más y nada menos que quince disposiciones transitorias y treinta y ocho disposiciones finales (LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia²) se ubica —discretamente— una reforma que da una vuelta de tuerca a la regulación del uso turístico de las viviendas³ en la Ley de Propiedad Horizontal. Se ha llegado a hablar de un nuevo paradigma. Incide en los acuerdos de la Junta de propietarios para autorizar,

² «BOE» núm. 3, de 03/01/2025.

³ Está acertado PONCE SOLÉ, *RDU*, 2025, p. 52, al advertir la idoneidad de la expresión «uso turístico de la vivienda» frente a «viviendas de uso turístico», dado que el uso principal de una vivienda es servir para residencia habitual de las personas, satisfaciendo así el derecho del artículo 47 CE. Si además es posible o no un uso turístico, es una decisión que corresponderá al propietario dentro del marco normativo delimitado por la función social del derecho de propiedad. Dicho esto, al ser la de «vivienda de uso turístico» (VUT), «piso turístico» y otras similares, expresiones habituales en la práctica del foro y en distintas normas, también se utilizarán en este trabajo.

limitar, condicionar o prohibir el destino turístico de las viviendas. Una materia litigiosa –tanto a nivel judicial, como registral– de interés para los prácticos del Derecho y para muchos ciudadanos que destinan algún inmueble de su propiedad a esta actividad, como fuente de recursos económicos, o –en sentido inverso– sufren los efectos negativos del auge de las viviendas turísticas en determinados centros urbanos (molestias en la convivencia vecinal, gentrificación de los barrios o reducción de la oferta de inmuebles para uso residencial permanente a precios asequibles). Esta nueva intervención legislativa es una pieza más del rompecabezas que intentan armar el legislador y las administraciones para dar satisfacción al incómodo derecho a la vivienda, que interpela insatisfecho a gobernantes y estudiosos.

Defenderemos que el objetivo prioritario de los cambios introducidos en la Ley de Propiedad Horizontal ha sido reducir, dificultándolo, el número de arrendamientos turísticos para intentar que los pisos se dediquen al alquiler de vivienda permanente a precios asequibles. Un objetivo de política pública que utiliza a su servicio instrumentos de Derecho privado⁴. Una aseveración que tiene importantes consecuencias interpretativas. La intervención legislativa deja abiertas varias cuestiones litigiosas, algunas de ellas heredadas de los preceptos anteriores. Y, tratando de resolver ciertos problemas que suscitó la normativa precedente e incorporar jurisprudencia consolidada, genera algunas discordancias sistemáticas de las que el legislador no parece haber sido consciente. El pronóstico es que la litigiosidad se va a mantener, lo que acentúa la importancia de redactar con precisión de relojero las cláusulas sometidas a acuerdo de la Junta de propietarios sobre el destino turístico de los elementos privativos. Además, aconseja futuros cambios normativos aclaratorios. Por el momento, los operadores jurídicos se encuentran a la espera de pronunciamientos judiciales –que todavía no han llegado cuando se cierran estas páginas⁵– sobre cuestiones de notable transcendencia práctica, tales como la articulación entre reglas estatutarias generales y autorización individual del ejercicio de la actividad turística para cada titular y vivienda, el alcance retroactivo de la reforma o su posible extensión a locales comerciales,

⁴ En este mismo sentido, con referencia al Real Decreto-ley 7/2019, GONZÁLEZ CARRASCO, 2020, p. 818.

⁵ Sí que existen ya numerosas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ante la calificación negativa tras solicitarse la expedición del número de Registro Único de Arrendamientos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, regulados por el Reglamento (UE) 2024/1028, de 11 de abril de 2024 y el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, dictadas antes de que este último se declarase parcialmente nulo por la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026. Tendremos ocasión de comentarlas en el lugar oportuno.

por citar algunas de las más confusas, que están generando inseguridad en el foro. En un entorno de tales características se acentúa la importancia de la labor del intérprete.

El presente artículo, tras este sucinto preámbulo, comienza por contextualizar la reforma, sin lo cual no puede entenderse de modo cabal (epígrafe II); repasa los antecedentes normativos, trazando el historial de la regulación del destino turístico de las viviendas en la Ley de Propiedad Horizontal y en la Ley de arrendamientos urbanos, apuntando algunos problemas de técnica jurídica y analizando el régimen resultante (epígrafe III); y profundiza, como corolario de todo lo anterior, en la situación derivada de la reforma por la Ley Orgánica 1/2025, con sugerencia de conclusiones interpretativas concretas y argumentadas respecto de los aspectos más problemáticos, sin olvidar el impacto del Reglamento (UE) 2024/1028 y del Real Decreto 1312/2024, declarado este último parcialmente nulo por STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026 (epígrafe IV). Se dedica un epígrafe específico a la delicada cuestión del alcance retroactivo de los cambios, mal resuelta, generando problemas de entendimiento sobre los que, con espíritu práctico, se intenta arrojar alguna luz en beneficio de la seguridad jurídica (epígrafe V). Finaliza el trabajo con algunas propuestas interpretativas y *de lege ferenda* y el detalle de la bibliografía, sentencias y resoluciones citadas.

II. ¿UNA NUEVA HOJA DE RUTA PARA EL USO TURÍSTICO DE LAS VIVIENDAS?

1. LA REFORMA EN SU CONTEXTO

Un paseo por los barrios más gentrificados de algunas urbes podría ayudar a poner en perspectiva el problema mejor –quizá– que cualquier estadística. Triana, Nervión y Centro Histórico en Sevilla. Russafa, El Cabanyal o Ciutat Vella, barrios emblemáticos de Valencia. Casco Antiguo o Santa Catalina en Palma. O Gràcia y El Rabal en Barcelona. Y tantos otros. Las cifras también resultan reveladoras. A las del precio de la vivienda o la renta del alquiler cabe sumar las que muestran la huella económica del turismo. No hay que olvidar que, según el INE⁶, el peso del Producto Interior Bruto (PIB) asociado a esta actividad, medido a través de la demanda final turística,

⁶ INE. *Cuenta Satélite del Turismo de España*, Serie 2021-2024, <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/CSTE2024.htm>

alcanzó los 200.699 millones de euros en el año 2024, lo que supuso el 12,6% del PIB. Por su parte, la ocupación en las ramas económicas implicadas superó los 2,7 millones de puestos de trabajo (el 12,3% del empleo total de la economía). Los últimos datos de la estadística experimental del INE⁷ anuncian que en España existen más de 380.000 viviendas destinadas a uso turístico, un número algo menor que en agosto de 2024, en que sobrepasó el de 400.000 (la cifra más elevada registrada hasta ese momento, con una velocidad de expansión más allá del 15 % interanual)⁸.

Entender el sentido e impacto de los cambios en la Ley de Propiedad Horizontal (una ley ordinaria) acometidos bajo la cobertura de la LO 1/2025, exige contextualizarlos y determinar hasta qué punto nos hallamos ante una nueva hoja de ruta para los arrendamientos turísticos. La percepción de los problemas vinculados a este tipo de arrendamiento no es nueva, aunque ha sufrido una evolución. Los pisos turísticos comienzan a tener una presencia importante en la fase final de la crisis de la burbuja inmobiliaria, en la segunda década del siglo XXI, situación impulsada por el auge de las plataformas digitales especializadas que actúan como intermediarias, en el entorno de lo que, en un inicio, vino a denominarse «economía colaborativa». Su atractivo residía (sigue haciéndolo) en tres factores: la flexibilidad que ofrecen, sobre todo a las familias, para disfrutar de sus vacaciones; los precios, habitualmente más moderados que los de los hoteles; y la consolidación de redes y portales informáticos, que facilitan su publicidad y gestión y que son de fácil manejo, sobre todo para las nuevas generaciones⁹. La moderación de precios siempre es una ventaja, pero lo es especialmente en tiempos de crisis económica como la vivida a nivel mundial, a partir del estallido de la burbuja inmobiliaria a finales de 2007. Todo esto provocó que tuvieran una gran demanda, que persiste en la actualidad.

Pronto afloraron una serie de externalidades negativas, que pueden representarse a modo de círculos concéntricos. En el primero se ubican aquellas que afectan a las comunidades de propietarios (ruidos, suciedad, horarios intempestivos, falta de seguridad, uso inten-

⁷ El INE elabora una estadística experimental sobre esta materia, a partir de información extraída de las tres plataformas de alojamientos turístico más utilizadas en España. (https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm).

⁸ Fuente: DATAESTUR, <https://www.dataestur.es/alojamientos/viviendas-de-uso-turistico/>. Más información en DATAESTUR, 2025, <https://www.dataestur.es/blog/datos-de-precios-y-satisfaccion-viviendas-uso-turistico-vut/>

⁹ Como señala MARTÍNEZ NADAL, 2020, p. 13, al auge de las plataformas digitales, que, de forma sencilla, permiten extender la oferta a multitud de países y gran variedad de potenciales usuarios, cabe añadir otros factores, como la aparición de medios de transporte (en especial, compañías aéreas) de bajo coste, o la irrupción en el mercado de nuevas generaciones con nuevos perfiles y hábitos de consumo, caracterizadas por su digitalización.

sivo de las zonas comunes, problemas de convivencia). El siguiente círculo viene constituido por el efecto en el barrio: alteración de los servicios, expulsión de negocios tradicionales a favor de otros orientados al turismo, como bares y restaurantes, saturación de infraestructuras, deterioro del paisaje urbano o gentrificación, mutando la composición social de la zona. Este último fenómeno consiste – como es bien sabido – en la sustitución de capas de población más modestas por otras con mayor poder adquisitivo al elevarse los precios del alquiler residencial, lo que obliga a los residentes tradicionales de ciertos barrios a desplazarse a otros con un rango de precios más moderados. El éxodo a distritos o pueblos periféricos no viene, con frecuencia, acompañado de los servicios necesarios, como transporte público fluido, rápido y barato. Otro cerco más amplio manifiesta el impacto en la ciudad y en la ciudadanía, en general. En este se asentaría la reducción de la oferta de alquiler residencial asequible. Puede tener una incidencia especialmente grave en determinados colectivos como el de las personas que han entrado en la vejez. En esta etapa de la vida, la actividad gira cada vez más en torno al propio hogar, aumentan los gastos y, al mismo tiempo, disminuyen los ingresos, en un contexto socioeconómico de riesgo –prácticamente, certeza– de insuficiencia del sistema público de atención a la dependencia y de pensiones de jubilación o, en su caso, de viudedad, que –por cierto– afecta de forma significativamente mayor a las mujeres¹⁰. En el extremo opuesto de edad, la carestía de la vivienda supone un obstáculo para muchos jóvenes, que solo pueden vencer

¹⁰ Cada vez es mayor el número de personas jubiladas o dependientes y menor el de personas en edad laboral. Un proceso que, en España, será más intenso que en el conjunto de la UE. Los estereotipos y roles tradicionalmente asumidos como femeninos por la visión patriarcal de la sociedad agravan los problemas de carácter social y económico que experimentan las mujeres envejecidas y sobre envejecidas. Las mujeres mayores (en 2021, según el INE, había un 34% más de mujeres de 80 años que de hombres) disponen, en comparación con los varones, de menor poder adquisitivo. Se habla de los efectos de sus «carreras truncadas». Por la mayor dedicación a los cuidados, han ocupado, con frecuencia, empleos a tiempo parcial (el 73,5% de las personas con trabajos a tiempo parcial son mujeres) o se han visto entreverados estos con excedencias y situaciones de paro, para conciliar vida familiar y laboral. Además, muchas trabajan en sectores feminizados, con salarios bajos, amén del cobro histórico de sueldos más reducidos por realizar las mismas tareas que los hombres. Todo ello afecta de forma negativa a su pensión de jubilación. Cobrarán una pensión inferior a la de los hombres y como además su esperanza de vida es mayor, es más acuciante para ellas complementar de alguna forma esos ingresos. Por no hablar de las que no ejercían trabajo remunerado: al quedar viudas, si es el caso, pueden depender de una escasa pensión de viudedad (la pensión media de viudedad –que es la principal para casi 1,5 millones de personas, de las cuáles un 95,7% son mujeres– es de 936,7 euros mensuales (<https://www.inclusion.gob.es/>)). Y a estas edades difícilmente conseguirán crédito, al menos por los cauces habituales.

La STS, Sala de lo contencioso, de 10 de diciembre de 2018 (ECLI:ES:TS:2018:4087) conecta el derecho a la ciudad con el principio de igualdad, afirmando que la igualdad de trato constituye un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano que exige una ordenación adecuada y dirigida entre otros fines a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres. Habrá aquí que añadir que esta igualdad efectiva no solo debe

compartiendo piso o retrasando su salida del hogar familiar y, con ello, su vida autónoma. Aunque no faltan autores e informes que niegan la relación de causalidad¹¹, parece que el auge de los VUT, en determinadas zonas, hace que disminuya la oferta y se encarezca el alquiler de vivienda para uso residencial estable, situando la renta a satisfacer fuera del alcance de muchos bolsillos¹². Al menos, puede acreditarse una correlación estadística. Esto no afecta en igual medida a todas las ciudades de España, ni siquiera dentro de una misma Comunidad Autónoma. El problema se dispara en urbes y barrios ya tensionados en los que escasea la oferta de arrendamiento de larga

atender al género, sino a factores como la edad, la discapacidad, la nacionalidad, la libertad religiosa o la renta, entre otros.

¹¹ Muestra del cuestionamiento de la relación entre la carestía de la vivienda y la proliferación de VUT, son algunos informes que maneja el Abogado General del TJUE, M. CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA, en las conclusiones presentadas, el 5 de febrero de 2026, en el Asunto C813/24 (*Smartflats SA contra Région de Bruxelles-Capitale*), cuyo procedimiento se tramita en la actualidad. En ellos se defiende que la causa de la crisis inmobiliaria actual no es, en absoluto, la explotación de los alojamientos turísticos, que tiene una incidencia anecdótica, sino la falta de construcción de viviendas asequibles y la existencia de numerosas viviendas vacías. Nos remitimos a lo que se dirá en la nota 29.

¹² En el *Informe anual* (2024) del BANCO DE ESPAÑA, publicado el 20 de abril de 2025, p. 164, se destaca que «el alquiler turístico supone una presión adicional de demanda en las zonas turísticas y en los centros de las grandes ciudades. Las estimaciones disponibles sitúan en 50.000 unidades el incremento del número de viviendas turísticas en el promedio de 2024 en relación con 2023». Y en la p.167 se añade: «En 2024 prosiguió la tendencia al incremento de la oferta de vivienda para usos alternativos, como son el alquiler de temporada, el de habitaciones o el turístico. El crecimiento de estas modalidades podría limitar el aumento de la oferta de alquiler residencial en un contexto de contenida inversión institucional, pública y privada, en este mercado». Se advierte cómo los estudios basados en datos de portales inmobiliarios apuntan a un incremento de los anuncios de alquiler de temporada y de habitaciones con una especial relevancia en grandes ciudades y zonas turísticas y entre los colectivos de menor edad. Los datos que maneja el Banco de España se extraen de: Instituto Nacional de Estadística. (2025). *Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad*, https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm. Allí pueden consultarse con mayor detalle las estimaciones del aumento de la vivienda turística y su distribución geográfica.

Sin embargo, con posterioridad a la época que cubre este informe, tras la aplicación del Real Decreto 1312/2024, que se dicta en ejecución del Reglamento (UE) 2024/1028, implantando el Registro Único de Arrendamientos de corta duración, se ha producido una significativa caída interanual de la serie histórica de viviendas turísticas comercializadas en plataformas. La estadística experimental del INE, en este campo, refleja una disminución del 12,4% de la oferta con respecto a los datos publicados en noviembre de 2024. El nivel más bajo de los últimos tres años. Además de la activación del procedimiento de registro único de arrendamientos de corta duración, puede haber influido en esta deriva la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que analizamos en este artículo y las medidas restrictivas autonómicas y municipales, que se han intensificado en los últimos tiempos.

Veremos qué incidencia tiene, en este plano, la reciente declaración de nulidad parcial del Real Decreto 1312/2024 por la STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026. En ella, el Tribunal Constitucional anula el Registro único de arrendamientos de corta duración, por falta de competencia estatal para crearlo. Se mantiene, en cambio, la ventanilla única digital, la coordinación de ventanillas y las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea y con fines estadísticos, que se sustentan en las competencias reconocidas al Estado en el artículo 149.1.13.^a y 31.^a CE.

duración con rentas que no resulten prohibitivas para amplios sectores de la población. En cambio, en zonas rurales de la España vaciada el uso turístico de las viviendas puede ser un acicate que active su desarrollo.

2. LA COMPETENCIA AL SECTOR HOSTELERO COMO MOTIVO INICIAL DE ALARMA. CONSIDERACIÓN ESPECIAL DE LA INTRODUCCIÓN DEL ARTÍCULO 5 e) DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

En cualquier caso, no fueron estas circunstancias –que hoy llenan casi a diario la prensa– las primeras que hicieron saltar la alarma. La gran controversia inicial alrededor del uso turístico de las viviendas estaba vinculada con la competencia agresiva al sector hostelero. Debe considerarse que por aquel entonces no había normas específicas que regularan esta parcela de actividad. Prácticamente cualquier particular podía ofrecer su piso en alquiler para un fin de semana o estancias cortas con fines turísticos o vacacionales o breves desplazamientos por motivos profesionales, entre otros. Se acogió, entonces, este tipo de actividades bajo el manto de la denominada «economía colaborativa»¹³. La falta de regulación hacía que se movieran en una especie de tierra de nadie con poco o ningún control, aduciendo, desde la industria hostelera, intrusismo y competencia desleal.

Esta situación acabó provocando la aparición de un abanico normativo orientado a regular el sector. Normas que fueron dictando las Comunidades Autónomas con base en la competencia asumida a partir del artículo 148.1.18.^a CE¹⁴. Si algo las caracterizaba (y así

¹³ Se replantea la naturaleza jurídica de las plataformas digitales especializadas en el alquiler turístico, analizándolas a la luz del Derecho de la competencia, MARTÍNEZ NADAL, 2020. También se detiene en los problemas de competencia desleal, GUILLÉN NAVARRO, 2018, p. 35.

¹⁴ Andalucía: Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de la Comunidad autónoma de Andalucía, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos («BOJA» núm. 28, de 11/02/2016) –última modificación por Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda–. Aragón: Decreto 1/2023, de 11 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de uso turístico de Aragón («BOA» núm. 11, de 18/01/2023). Asturias: Decreto 48/2016, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico («BOPA» núm. 191 de 17/8/2016). Baleares: Decreto-ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears («BOIB» núm. 22, de 11/02/2022). Canarias: Decreto 113/2015, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias («BOC» núm. 101, de 28/05/2015). Cantabria: Decreto 50/2025, de 24 de julio, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria («BOC» núm. 15, de 24/07/2025). 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 («BOCL» núm. 33, de 17/02/2017). Castilla-La Mancha: Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece

continúa siendo) eran dos rasgos: su gran heterogeneidad y que, no pocas veces, traspasan las cuestiones administrativas e invaden las civiles aun en territorios que no tienen reconocida competencia para legislar en materia civil (artículo 149.1.8.^a CE)¹⁵. Son leyes que no se limitan a regular las relaciones con la Administración, sino que inciden también en las que median entre propietarios e inquilinos, orquestadas, muchas veces, a través de plataformas como Airbnb, Booking, Home Away (ahora Vrbo) y otras similares, que encauzan, en su mayor parte, la demanda de viviendas para uso turístico (VUT, por sus siglas).

Alimentada por la realidad descrita, se produjo la reforma del artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas¹⁶. Esta ley introdujo una nueva exclusión

la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha («DOCM» núm. 113, de 11/06/2018). Cataluña: Decreto Ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico («DOGC» núm. 9036, de 07/11/2023). Comunitat Valenciana: Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana («DOGV» núm. 8313, de 08/06/2018) —última modificación por Ley 6/2024, de 5 de diciembre— y Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico («DOGV» núm. 9910, de 07/08/2024). Extremadura: Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura («DOE» núm. 137, de 16/07/2018). Galicia: Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia («DOG» núm. 29, de 10/02/2017). Madrid: 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 («BOCM» núm. 87 de 12/04/2019) —complementado y modificado por el Plan RESIDE (27/08/2025)—. Murcia: Decreto 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia («BORM» núm. 242, de 19/10/2019). Navarra: Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Apartamentos Turísticos en la Comunidad Foral de Navarra («BON» núm. 225, de 14/11/2011). País Vasco: Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico («BOPV» núm. 143, 2607-2018) —última modificación por Decreto 52/2025, de 25 de febrero—. La Rioja: Decreto 10/2017, de 17 de marzo, que aprueba el Reglamento General de Turismo de la Rioja («BOLR» núm. 34, de 22/03/2017).

¹⁵ Después volveremos sobre esta cuestión, pero es oportuno avanzar que la calificación como contrato bien de cesión de la vivienda para uso turístico bien de arrendamiento de temporada, que determina su régimen jurídico, es una cuestión civil que no debería abandonarse a las normas administrativas autonómicas. Como ejemplo, entre los muchos que cabe apuntar, el Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico (Comunitat Valenciana) —«DOGV» núm. 9910, de 07/08/2024—.

¹⁶ «BOE» núm. 134, de 05/06/2013. En su preámbulo se conecta directamente la introducción del artículo 5 e) LAU con el creciente aumento «del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación». Pone de relieve FLAQUER RIUTORT, *Diario La Ley*, 2025, pp. 1-11, cómo, antes de la reforma de 2013, «los intentos llevados a cabo por los servicios autonómicos de inspección turística, en

del ámbito de aplicación de la LAU (artículo 5 e) LAU¹⁷) en unos términos que provocan una distorsión que no ha sido corregida desde entonces (pese a que el precepto fue modificado en 2018/2019, en relación con un extremo distinto al que se va a apuntar¹⁸). Autores

el sentido de someter a cierto control la oferta de viviendas con propósito claramente vacacional o turístico, se encontraban siempre con el inconveniente de que la Ley de Arrendamientos Urbanos [...] daba amparo o cobijo a esta particular actividad, permitiendo al propietario de la vivienda burlar la normativa turística». Este autor analiza el fenómeno de imposición de sanciones a las plataformas digitales intermediarias tras la entrada en vigor de la reforma, como resultado de la labor inspectora, la litigiosidad a que dio lugar y la respuesta final del Tribunal Supremo en favor de las citadas plataformas, aplicando la normativa sobre comercio electrónico y servicios de la sociedad digital (véase la STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 30 de diciembre de 2020, ECLI: ES: TS:2020:4484, sobre exención de responsabilidades de prestador de servicios de la sociedad de la información, en que, estimando el recurso de casación promovido por *Homeaway Spain, S. L. U.*, se anula la sentencia del TSJ Cataluña que confirmó el requerimiento de la Generalidad para que eliminase de su página web todo el contenido relativo a empresas y establecimientos turísticos localizados en Cataluña en el que no constase el número de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Autónoma, bajo apercibimiento de multa coercitiva, anulando asimismo las resoluciones en las que se contenía tal requerimiento. En sentido equivalente, la STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 7 de enero de 2022, ECLI: ES: TS:2022:6, que resuelve el recurso interpuesto por *Airbnb Marketing Services S. L. U.* y *Airbnb Ireland UC*).

¹⁷ Esta exclusión tiene su origen en el Plan Nacional e integral del turismo de 22/06/2012 en el que se destaca el aumento cada vez más significativo de las VUT. Estamos en esa primera etapa, a la que antes aludíamos, en que su número se había incrementado sin una reglamentación y la oferta de alojamiento no reglado podía estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal contrarias a la calidad y competitividad de los destinos turísticos. El problema intenta subsanarse con la introducción del apartado e) en el artículo 5 LAU, por la Ley 4/2013, de 4 de junio. Para que el arrendamiento turístico quede excluido de la LAU, incluso como arrendamiento para uso distinto del de vivienda, deben concurrir ciertos requisitos, que no se enuncian ni mucho menos con claridad. Esto provoca, entre otros, problemas para diferenciar entre arrendamiento turístico y de temporada (que sigue sujeto a la LAU, como arrendamiento para uso distinto del de vivienda). El texto original del precepto era el siguiente: «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 y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial».

¹⁸ La modificación fue introducida inicialmente por el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler («BOE» núm. 304, de 18/12/2018). Este fue derogado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.2 CE, por Resolución de 22 de enero de 2019, que publica el correspondiente Acuerdo del Congreso de los Diputados («BOE» núm. 21, de 24/01/2019). Pero, finalmente, la norma sería definitivamente incorporada a la LAU por Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler («BOE» núm. 55, de 05/03/2019). La novedad introducida tras este accidentado camino legislativo consistió en suprimir del supuesto de hecho excluido la exigencia de que la VUT estuviera comercializada o promocionada en canales de oferta turística (habitualmente, plataformas digitales). A partir de la reforma, la vía por la que se promoció o comercialice no tiene transcendencia a estos efectos, abarcando todas ellas. Al menos, no la tiene de forma directa; cosa distinta es que más de una Comunidad Autónoma delimite el supuesto que regula en su normativa sectorial atendiendo, entre otros requisitos, a su comercialización a través de canales de oferta turística. La redacción queda, desde entonces, como sigue: «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». Sobre el precepto,

como Moreno-Torres¹⁹, califican el resultado de desconcertante. La distorsión obedece –en atención a los términos en que está redactado el artículo 5 e) LAU–, al hecho de que el concepto jurídico-administrativo de arrendamiento turístico de vivienda no es el mismo en todo el territorio nacional, sino que varía de unas Comunidades Autónomas a otras. Esto hace que la cesión del inmueble para uso turístico a cambio de renta, aun revistiendo las mismas características, en algunos territorios quede dentro del marco de la exclusión del artículo 5 e) LAU y, por tanto, remitido su régimen jurídico al Código Civil, y en otros, en que no sea así, se trate, a efectos de la LAU, como arrendamiento de temporada. La razón de esta diversidad conceptual, que genera una indudable inseguridad jurídica, no es, como señala con acierto la citada autora, la competencia que tienen asumida las CCAA en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial, *ex* artículo 148.1.18.^a CE, sino fruto de una decisión –que califica como error de bulto– del legislador estatal, que, para excluir expresamente del ámbito de aplicación de la LAU los contratos de cesión de uso de viviendas turísticas a cambio de precio (lo que resultaba oportuno), lo hizo condicionado su sujeción a la normativa turística (recuérdese el tenor literal del artículo 5 e) LAU). En consecuencia, habrá que comprobar en cada caso concreto, a partir de la ubicación del inmueble si, existiendo normativa sectorial autonómica, esta abarca o no el supuesto en cuestión. La conclusión, que comparto, es que no hay una razón sensata que avale este estado de cosas, que deja en manos de la regulación turística, competencia de las CCAA, la calificación del contrato y con ello su régimen jurídico, como contrato bien de cesión de la vivienda para uso turístico (que quedará sujeto al Código Civil por exclusión del artículo 5 e) LAU de su ámbito de aplicación) bien de arrendamiento de temporada (sometido a la LAU como arrendamiento para uso distinto del de vivienda²⁰). Con ello, se violenta materialmente la distribución de competencias sobre legislación civil regulada en el artículo 149.1.8.^a CE, aunque se salve formalmente al ser el propio legislador estatal de la LAU el que se remite a la normativa autonómica para concretar el supuesto excluido. Una situación que debería revertirse en el futu-

reflexionan, entre otros, DÍAZ VALES, 2019 [versión electrónica]; o VALLADARES RASCÓN y ORDÁS ALONSO, 2020, p. 192.

¹⁹ MORENO-TORRES HERRERA, 2025, pp. 281-282. La apreciación muy crítica de la reforma está ampliamente extendida en la doctrina. Como muestra, a la opinión de la anterior pueden unirse la de CARRASCO PERERA, *CESCO*, 2012, pp. 118-134; CAMPUZANO TOMÉ, *RCDI*, 2015, pp. 1199-1246; GARCÍA GARCÍA, 2018, pp. 427 y ss.; o BARCELÓ DOMÉNECH, 2021, pp. 27 y ss.

²⁰ En la actualidad se está trabajando en su futura regulación a nivel estatal y alguna iniciativa autonómica se ha concretado ya en normas específicas. Así, la Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo (Cataluña), «DOGC» núm. 9574, de 31/12/2025 y «BOE» núm. 61, de 10/03/2026.

ro²¹. Aunque, hoy por hoy, las preocupaciones principales a que atiende la regulación de las VUT ya no se centran en la competencia desleal al sector hostelero, persiste la disfunción que acaba de señalarse²².

3. LA REACCIÓN DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS ANTE EL IMPACTO DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS. EL AVAL DE LA JURISPRUDENCIA

En la actualidad, como ya se ha anticipado, el foco de la polémica ha virado²³. No apunta tanto al choque de intereses derivado de la competencia con la industria de la hostelería, sino al impacto de los pisos turísticos en las ciudades, que padecen el fenómeno de la gentrificación, a la falta de oferta asequible de arrendamiento de vivienda habitual, a los conflictos en el seno de las comunidades de vecinos y al trastorno en la vida de los ciudadanos locales.

Estos fenómenos se han intentado atajar por algunos gobiernos autonómicos y municipales²⁴, señaladamente en Cataluña. Los últimos desarrollos autonómicos y locales en sentido restrictivo²⁵, para evitar la fuga de propietarios hacia este tipo de alquileres que perciben como más rentables o seguros, se ven facilitados por jurispru-

²¹ Apunta varios caminos posibles para hacerlo, MORENO-TORRES HERRERA, 2025, pp. 285 ss., con referencia a propuestas de MARTENS JIMÉNEZ, 2023.

²² No es baladí, pues prácticamente todas las Comunidades Autónomas cuentan con normativa específica sobre arrendamiento turístico, con base en su competencia en materia de turismo. Se trata de regulaciones heterogéneas y sobre aspectos fragmentarios, no fácilmente aprehensibles por el ciudadano, que no siempre dejan clara la distinción entre el arrendamiento turístico y el de temporada, que sigue sujeto a la LAU como arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Imaginamos que, para el legislador, intentar modificar esta remisión supondría abordar una cuestión muy espinosa. Quizá se trabaje en ello en un futuro al socaire de la anunciada reforma de los arrendamientos de temporada.

²³ Lo que no significa que se den por finiquitados los problemas de competencia. En el marco del primer Plan de Vivienda Asequible de la Unión Europea, presentado el 16 de diciembre de 2025 por el Comisario de Energía y Vivienda, Dan Jorgensen, durante su comparecencia en el Pleno del Parlamento Europeo, se manifestó preocupación por el hecho de que los alquileres de corta duración, en particular los gestionados por anfitriones profesionales, compitan con los proveedores de alojamiento tradicionales, incluidas las pymes, que deben cumplir requisitos nacionales más estrictos, como las normas de seguridad, responsabilidad y protección de los consumidores. Puede encontrarse más detalle sobre el paquete de medidas que incluye el Plan en:

https://spain.representation.ec.europa.eu/noticias-eventos/noticias-0/la-comision-toma-medidas-para-lograr-una-vivienda-mas-asequible-en-toda-europa-2025-12-16_es

²⁴ Sobre la intervención municipal en la ordenación de las VUT, reflexiona AGUIRRE I FONT, *REALA*, 2021, pp. 24-41. Trata también la cuestión MOLINA ROIG, AC, 2024, pp. 1-13.

²⁵ Acerca de la conciliación entre la intervención autonómica y el respeto a la autonomía local en esta materia, *vid.* la STC 64/2025, de 13 de marzo, sobre el Decreto-Ley 3/2023 de Cataluña. Contiene dos votos particulares suscritos por los magistrados don Enrique Arnaldo Alcubilla y doña Concepción Espejel Jorquera.

dencia del TJUE. Una jurisprudencia que se genera en un contexto en el que numerosas ciudades europeas se ven afectadas por la proliferación de este tipo de alojamientos, que cobran protagonismo en la agenda política. Destaca en este ámbito la trascendental STJUE de 22 de septiembre de 2020 –asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18–, caso *Cali Apartments*²⁶ (ECLI: EU: C:2020:743), entre otras²⁷.

La sentencia resuelve los asuntos acumulados C724/18 y C727/18, que tienen por objeto sendas peticiones de decisión prejudicial planteadas por la *Cour de cassation* de Francia, en los procedimientos entre *Cali Apartments SCI* (asunto C724/18) y HX (asunto C727/18). El litigio parte de las multas impuestas a dos empresas que arrendaban viviendas turísticas en París a través de la plataforma Airbnb sin haber solicitado y obtenido la preceptiva autorización previa para ejercer esta actividad económica que impone la legislación francesa (supeditándola, en su caso, a una compensación consistente en la transformación simultánea en vivienda de un inmueble que tenga otro uso²⁸). Las citadas empresas pretendían estar amparadas por la libertad de prestación de servicios. El TJUE concluye, contrastando la legislación francesa con la Directiva de Servicios (Directiva 2006/123/C), que una normativa nacional que, en aras de garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al arrendamiento de larga duración a precios asequibles, somete las actividades de alquiler para uso turístico («arrendamiento a cambio de una remuneración de inmuebles amueblados destinados a vivienda a clientes de paso que no fijan en ellos su domicilio, efectuadas de forma reiterada y durante breves períodos de tiempo») a un «régimen de autorización previa

²⁶ Ofrecen un comentario de esta sentencia MACHO CARRO, *REE*, 2022, pp. 668-686 y MARTÍNEZ NADAL, *Diario La Ley*, 2021, pp. 1-15. Como subraya el primero, el pronunciamiento reconoce, en suma, la posibilidad de que los Estados miembros regulen el mercado de viviendas de uso turístico para tratar de garantizar el derecho a la vivienda de sus ciudadanos y deja a los entes locales un amplio margen para configurar estos regímenes restrictivos, entendiendo que las autoridades públicas son las mejor posicionadas para evaluar y responder al impacto que este tipo de servicios pueden tener sobre la oferta de vivienda en alquiler de sus respectivos territorios. El Tribunal Supremo se ha servido ya de esta doctrina para confirmar la legalidad de los estrictos requisitos impuestos a la implantación de viviendas de uso turístico en la ciudad de Bilbao, a través de la potestad local de planeamiento urbanístico, entendiendo que cuenta para ello con un claro respaldo y legitimación democrática.

²⁷ Como las SSTJUE de 23 de septiembre de 2003, *Ospelt y Schlössle Weissenberg*, asunto C-452/01, ECLI: EU: C:2003:493; STJUE de 1 de octubre de 2009, *Woningstichting Sint Servatius*, asunto C-567/07, ECLI: EU: C:2009:593; o STJUE de 8 de mayo de 2013, *Libert* y otros, asuntos acumulados C-197/11 y C-203/11, ECLI: EU: C:2013:288. Reconocen que las exigencias de la política de vivienda de protección oficial y de lucha contra la presión inmobiliaria, en particular en mercados con escasez estructural de viviendas y densidad de población especialmente alta, pueden constituir razones imperiosas de interés general, con base en las que establecer restricciones legítimas a la libre prestación de servicios.

²⁸ La normativa municipal de desarrollo llegó a exigir, en áreas especialmente tensionadas, la conversión en vivienda de inmuebles con el doble de superficie que los que se destinaban a uso turístico.

aplicable en determinados municipios en los que la tensión sobre los arrendamientos es particularmente acusada, está justificada por una razón imperiosa de interés general como la lucha contra la escasez de viviendas destinadas al arrendamiento y es proporcionada al objetivo perseguido, dado que este no puede alcanzarse con una medida menos restrictiva, en particular porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz». Avala, asimismo, que pueda encomendarse «a las autoridades locales la facultad de precisar, en el marco fijado por dicha normativa, las condiciones de concesión de las autorizaciones previstas por tal régimen, a la vista de objetivos de diversidad social y en función de las características de los mercados locales de la vivienda y de la necesidad de no agravar la escasez de viviendas, acompañándolas, si fuera necesario, de una obligación de compensación en forma de transformación accesoria y concomitante en viviendas de inmuebles con otro uso, siempre que tales condiciones de concesión sean conformes con los requisitos establecidos por esa disposición y que tal obligación pueda satisfacerse en condiciones transparentes y accesibles».

En cambio, puede no ser tan favorable a este tipo de desarrollos regionales la sentencia que se dicte al resolver el Asunto C813/24 (*Smartflats SA contra Région de Bruxelles-Capitale*). A ello apuntan las conclusiones que presentó el Abogado General el 8 de febrero de 2026. En ellas cuestiona que las medidas restrictivas de los alquileres turísticos debatidas superen el test de proporcionalidad en relación con el objetivo perseguido. La sentencia promete ser tan transcendente, en esta materia, como lo fue la recaída en los asuntos acumulados C724/18 y C727/18, antes reseñada²⁹.

²⁹ Aunque todavía no se ha dictado sentencia cuando se escriben estas líneas, el Abogado General M. CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA presentó el 5 de febrero de 2026 sus conclusiones en el Asunto C813/24 (*Smartflats SA contra Région de Bruxelles-Capitale*). Puede consultarse la edición provisional en: <https://op.europa.eu/es/publication-detail/-/publication/fb2763dd-0283-11f1-825d-01aa75ed71a1/language-es>

Smartflats es una empresa del sector inmobiliario de Bruselas que se dedica al alquiler de viviendas por períodos de corta duración. A esta empresa se le denegó el registro de una actividad de alojamiento turístico en un inmueble situado en Bruselas. Pese a ello, siguió explotando en él tal actividad. Tras distintas vicisitudes, incluida una orden administrativa de cese inmediato de la actividad, acordada el 8 de noviembre de 2022, *Smartflats* incoó un procedimiento ante el Tribunal de primera instancia francófono de Bruselas, solicitando que se retirara la citada orden. El citado Tribunal dictó auto en que declaró infundado el recurso de *Smartflats* y estimó la reconvencción de la Región de Bruselas-Capital. *Smartflats* recurrió este auto ante el Tribunal de apelación de Bruselas. Es este órgano jurisdiccional el que remite petición de decisión prejudicial al TJUE sobre varias cuestiones.

En esta petición se plantea la compatibilidad de la compleja normativa que regula, en la Región de Bruselas-Capital, la autorización y el registro de los alojamientos turísticos con la Directiva 2006/123/CE. En particular, en cuanto impone la aportación obligatoria de un certificado de conformidad urbanística para dedicar un inmueble a alojamiento turístico. Los problemas suscitados guardan estrecho paralelismo con los del Asunto *Cali Apartments*. Igual que en este, tiene un peso central en la controversia la valoración de las normas controvertidas desde el punto de vista de la exigencia de proporcionalidad.

El Abogado General recuerda que los Estados miembros solo pueden implantar un régimen nacional de autorización de la actividad si no es discriminatorio, está justificado por una razón imperiosa de interés general y resulta proporcionado en relación con su objetivo, pues de otro modo se vulneraría la Directiva 2006/123. En su opinión, el régimen normativo cuestionado no establece ninguna discriminación entre los prestadores de servi-

cios de alojamientos turísticos. Además, quedan comprendidas como razones de interés general las atinentes tanto a la protección de los turistas y del entorno urbano, como las relativas a la política de vivienda, en especial, en contextos de escasez. En relación con estas últimas apela directamente al Reglamento (UE) 2024/1028, en cuanto alude al eventual impacto de los alojamientos turísticos en la política de vivienda, reforzando su argumentación con remisión a sentencias anteriores del TJUE. Hasta aquí, parece que no habría objeciones a las normas cuestionadas por *Smartflats*.

Pero la argumentación toma otra deriva cuando, finalmente, pasa a valorar la necesidad y proporcionalidad de las medidas. En este punto el Abogado General, tras recordar que compete al TJUE la última palabra, se inclina a favor de los argumentos de *Smartflats* y de la Comisión, que consideran que el régimen de autorización de los alojamientos turísticos implantado en la Región de Bruselas-Capital no es necesario ni proporcionado. No lo es, en primer lugar, para proteger a los turistas, pues existen alternativas menos restrictivas. La garantía del cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad, salubridad y seguridad no requiere la aplicación del régimen de autorización previa objeto de litigio, pues ya viene impuesta por otras normas. Por otra parte, quienes utilizan los alojamientos turísticos en el marco de la economía colaborativa vinculada a las plataformas de intermediación más empleadas (por ejemplo, Airbnb), ya cuentan con herramientas de control y evaluación de la calidad de los alojamientos. Por último, en la misma Bélgica, otras regiones aplican modalidades de control *a posteriori* de los alojamientos turísticos. De las informaciones disponibles se desprende que estas modalidades de control cosechan mejores resultados, en su aplicación práctica, que el régimen de autorización previa de la Región de Bruselas-Capital. Descartada la necesidad y proporcionalidad de las medidas para proteger los intereses de los turistas, el Abogado General analiza estos mismos parámetros en relación con el objetivo de protección del entorno urbano. *Smartflats* alega que el número de viviendas retiradas del mercado de alquiler residencial en la Región de Bruselas-Capital, debido al alquiler de alojamientos turísticos, se estima en apenas el 0,7 % del parque privado de alquiler. Añade que las restricciones a la explotación de los alojamientos turísticos no son la solución a la crisis inmobiliaria, cuyas causas estriban en la falta de construcción de viviendas asequibles y la existencia de numerosas viviendas vacías, ilustrándolo con cifras. Aduce un estudio de 2024 (DE BLANDER, VANDENBROUCKE, MARISSAL y WAYENS, 2024, pp. 1-12) según el cual existen en la Región de Bruselas-Capital unas 11.500 viviendas vacías (el número real depende de la metodología adoptada para su cálculo). A esta cifra hay que añadir otras 5.000 viviendas sociales vacías. Esto supone que el número de viviendas desocupadas es cinco veces superior al de viviendas retiradas del mercado residencial como consecuencia del alquiler de alojamientos turísticos.

El Abogado General, comparando la situación con la que se daba en el Asunto *Cali Apartments*, marca distancia con este, apuntando que no concurren en el caso presente tres características básicas que en aquel otro permitieron superar el test de proporcionalidad. A saber: 1.º El régimen francés estaba fundado en un estudio sobre el mercado de la vivienda en Francia y la presión ejercida en él por la proliferación de los alojamientos turísticos. Dicho estudio fue aportado al Tribunal de Justicia por el Gobierno francés, sin que se haya hecho lo propio en este asunto. 2.º La normativa analizada en el Asunto *Cali Apartments* no era aplicable a viviendas que constituyen la residencia principal del arrendador. En cambio, la reglamentación belga controvertida exige autorización previa a los alojamientos turísticos también cuando se trate de habitaciones en la vivienda de su titular y este siga habitando en ella. La protección del entorno urbano no justifica esta medida restrictiva – destaca el Abogado General – cuando los residentes titulares de las viviendas continúan habitando en ellas. En esa coyuntura, el entorno urbano no se ve alterado en cuanto tal pues la vivienda conserva el mismo uso principal que antes tenía. 3.º Desde el punto de vista geográfico, el régimen francés no era de aplicación general, sino de alcance restringido, referido a un número limitado de municipios densamente poblados que experimentan tensiones en el mercado del alquiler de inmuebles destinados a vivienda. En cambio, la reglamentación ahora litigiosa se aplica indistintamente en toda la Región de Bruselas-Capital, sin hacer distinción entre zonas por razón del impacto mayor o menor de la proliferación de alojamientos turísticos. Esto es, carece de un enfoque diferenciado y comparativo entre los municipios del territorio de la región. A tenor de estas condiciones, el Abogado considera que el artículo 9 de la Directiva 2006/123 no se opone, en principio, a un régimen jurídico que supedita a declaración previa y a registro la explotación de una vivienda dedi-

En el mismo sentido de avalar regulaciones restrictivas, juegan los pronunciamientos del Tribunal Constitucional (STC, Pleno, 64/2025, de 13 de marzo, ECLI: ES: TC:2025:64, y otras anteriores) y del Tribunal Supremo (STS, Sala de lo contencioso, de 19 de noviembre de 2020, ECLI: ES: TS:2020:3842, que acoge la doctrina de la citada STJUE de 22 de septiembre de 2020³⁰; o STS, Sala de lo contencioso, de 26 de enero, ECLI: ES: TS:2021:210). Admiten que los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal pueden limitar, en su ámbito territorial, el ejercicio de esta actividad en aquellas zonas en que se considere una medida proporcionada con el fin de garantizar la oferta suficiente de vivienda destinada al arrendamiento de larga duración a precios asequibles, que se considera un fin de interés general³¹.

cada a alojamiento turístico de forma regular u ocasional, siempre que tal régimen sea necesario y proporcionado para la protección de los turistas y del entorno urbano. Corresponde al órgano jurisdiccional nacional apreciar la necesidad y la proporcionalidad de ese régimen, considerando su alcance geográfico, su fundamentación en estudios y datos precisos y su incidencia en las necesidades residenciales de las zonas urbanas en las que resulte aplicable.

En otro orden de cosas, concluye también que el artículo 10 de la Directiva 2006/123 se opone a un régimen jurídico, como el debatido, que supedita la explotación de un alojamiento turístico a la presentación de un certificado de conformidad urbanística, cuando este certificado requiere previamente la obtención de una licencia urbanística y es expedido por las autoridades municipales con un amplio margen de apreciación, en aplicación de una normativa nacional carente de claridad, objetividad y transparencia. Y, como última conclusión, considera que el artículo 13 de la Directiva 2006/123 se opone a un régimen jurídico que supedita la explotación de un alojamiento turístico a la presentación de un certificado de conformidad urbanística, cuando no se fija ningún plazo para la expedición de ese certificado, no se impone ninguna obligación específica de motivación y no se prevé ningún recurso específico contra las decisiones de rechazo.

³⁰ Sobre limitaciones administrativas reguladas por el Ayuntamiento de Bilbao para el establecimiento de viviendas de uso turístico, contra las que recurrió la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia (CNMC) ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco. La sentencia de este Tribunal, favorable al Ayuntamiento, fue recurrida por la CNMC ante el Tribunal Supremo, cuya sentencia legitima la intervención de los entes locales en la regulación del mercado del alquiler de viviendas para uso turístico, con referencia expresa a los argumentos de la STJUE de 22 de septiembre de 2020 –caso *Cali Apartments*– Ofrece un breve comentario de la STS de 19 de noviembre de 2020, GÁLVEZ CRIADO, *AJI*, 2023, pp. 366-368.

³¹ También en atención a otros fines de interés general vinculados a combatir la gentrificación, salvaguardar la convivencia vecinal o el derecho a una ciudad sostenible. Puede atenderse a la STSJ de Andalucía (Sevilla), Sala de lo Contencioso administrativo, Sección 2.ª, de 13 de noviembre de 2023, recurso núm. 513/2022, ECLI: ES: TSJAND:2023:15209. Señala, con referencia a los problemas que ocasionan las viviendas turísticas: «no obstante repartirse por gran parte de Sevilla, se concentran en zonas determinadas, desplazando a los residentes a la periferia y generando problemas de convivencia porque los horarios, expectativas y rutinas son radicalmente diferentes entre los turistas y los residentes permanentes que ocupan el mismo edificio. Afecta al comercio tradicional dedicado a cubrir necesidades de la vida ordinaria, a la ocupación del espacio público, convirtiendo las calles en establecimientos de hostelería, y el entorno urbano, poniendo todo ello en riesgo la sostenibilidad del centro histórico. No repercute sólo en la renta de los arrendamientos, sino igualmente en estos bienes jurídicos que las normas urbanísticas deben prote-

Entre las últimas, la STC 64/2025, de 13 de marzo, que declara la constitucionalidad del Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de Cataluña, es buen ejemplo de ello³². Considera el Tribunal Constitucional que este tipo de regulaciones «no pretende definir el haz de facultades que integran el derecho de propiedad de la vivienda ni su función social (*lo que en nuestra opinión es discutible y, además, se contradice con lo que después dirá el propio Tribunal*), sino que disciplina una cuestión concreta dentro de un sector material –el urbanismo– con incidencia en dicho derecho. No impone un único modo de utilización para la vivienda, pues no limita ni condiciona otras posibilidades como el uso como vivienda propia, el arrendamiento para vivienda habitual o eventuales usos no residenciales –propios o de terceros– que pudieran ser autorizados en los términos previstos por la ordenación territorial y urbanística». Y añade más adelante que «[l]a posibilidad de destinar la vivienda al uso turístico no es una de las facultades en las cuales el derecho de propiedad sobre la vivienda deviene irreconocible» sino que es admisible tal restricción –proporcionada– del uso de la vivienda como delimitación de un aspecto concreto del contenido del derecho de propiedad sobre este objeto amparado por la función social. Como es bien sabido, la aplicación del criterio de la proporcionalidad –en la que se reconoce un amplio margen de discrecionalidad al legislador– es ya tradicional al valorar la legitimidad de las medidas restrictivas del derecho de propiedad privada en materia de vivienda, en las sentencias del TJUE, TS y TEDH³³. Las medidas pueden bascular entre la suspensión de la concesión de nuevas licencias; la duración de las licencias existentes o las que se otorguen; o la regulación de los requisitos que se definan. Estas provisiones, que deben justificarse a partir de los debidos estudios y datos, no son, desde luego, pacíficas y parecen operar como achicadores coyunturales de un sistema que sigue haciendo aguas.

ger. Lo polémico del asunto lo demuestra que se presentaron 4054 alegaciones en la fase de consulta de la norma».

³² El Decreto-ley 3/2023, que modifica el texto refundido de la ley de urbanismo de Cataluña (Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de urbanismo) introduce, entre otras, la restricción –en municipios con problemas de acceso a la vivienda o en los que exista riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico (*vid.* DT 1.^a)– consistente en limitar las licencias para uso turístico en número y duración. Se admite un máximo de diez licencias por cada cien habitantes limitando su duración a cinco años prorrogables por periodos de igual duración siempre que el planeamiento urbanístico lo permita.

³³ Sobre la cuestión, con un análisis de jurisprudencia y cita bibliográfica, MARTÍNEZ ESCRIBANO, *RDC*, 2025, pp. 1-56; y MAS BADIA, 2024, pp. 190-200.

4. INICIATIVAS EUROPEAS EN PRO DE UN MAYOR CONTROL Y TRANSPARENCIA DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS: DEL REGLAMENTO (UE) 2024/1028 AL PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE DE LA UE DE 2026

Los problemas apuntados no se ciñen a España; antes bien, son compartidos por los países de nuestro entorno jurídico, lo que ha impulsado a la Unión Europea a tomar cartas en el asunto, buscando un mayor control y transparencia en el mercado de los arrendamientos turísticos y temporales. Después dedicaremos algunas reflexiones al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, así como a la declaración de la nulidad parcial de su adaptación, a nivel interno, por Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración³⁴. Estas normas pretendían avanzar en la consecución del doble objetivo de acabar con la opacidad característica de este tipo de operaciones y facilitar el control administrativo, al exigir el registro obligatorio de los anfitriones y el intercambio de datos sobre las transacciones reales entre las plataformas digitales y las autoridades nacionales³⁵. Sin embargo, la

³⁴ «BOE» núm. 309, de 24/12/2024. Con esta norma, España se adelantó a la aplicación del Reglamento, prevista, por su artículo 19, a partir del 20 de mayo de 2026. La Orden VAU/1560/2025, de 22 de diciembre («BOE» núm. 315, de 31/12/2025), aprobó, en su momento, el modelo informativo para cada categoría y tipo de arrendamientos sujetos al artículo 10.4 del Real Decreto 1312/2024.

³⁵ Aunque con una finalidad distinta, funcionaba ya —y sigue haciéndolo— el sistema implantado por el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor («BOE» núm. 257, de 27/10/2021). Es conocido coloquialmente como Real Decreto de registro de viajeros. En él se imponen obligaciones de registro documental e información a los prestadores de estos servicios con base en la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana. La disposición final tercera establecía: «El presente real decreto entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”. No obstante, las previsiones relativas a las obligaciones de comunicación producirán efectos a partir del 2 de enero de 2023». Tras varias prórrogas, a partir del 2 de diciembre de 2024, las plataformas digitales deben registrar y comunicar los datos personales de los usuarios a las autoridades competentes con base en la citada norma. Con el fin de articular la comunicación de datos al Ministerio del Interior se activa la plataforma SES. HOSPEDAJES (más información sobre su funcionamiento en <https://www.interior.gob.es/opencms/eu/servicios-al-ciudadano/hospedajes-y-alquiler-de-vehiculos/>). Entre las personas obligadas se incluye a los operadores turísticos y plataformas digitales que presten servicios de intermediación, como Booking o Airbnb. El RD 933/2021 también amplía los datos que los obligados deben recabar de los viajeros y transmitir a las autoridades competentes en comparación

norma nacional pronto se encontró bajo un fuego cruzado. A los recursos planteados por varias Comunidades Autónomas, por razón de competencia, así como por alguna asociación, vino a unirse una llamada de atención de la Comisión europea (Notificación 2025/633/ES³⁶), considerando la duplicidad de registros de alojamientos turísticos, estatal y autonómicos o locales, tal y como quedaba planteada, contraria al Derecho europeo. El último hito en el camino, cuando se cierran estas páginas, viene constituido por la supresión del Registro Único de arrendamientos de corta duración por la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026, por falta de competencia del Estado para crearlo. Solicitamos la paciencia del lector pues la cuestión será analizada en el epígrafe IV, subepígrafe 3.2.

La materia se halla en plena ebullición y no solo por lo expuesto. El 16 de diciembre de 2025 se presentó el primer Plan de Vivienda Asequible de la Unión Europea³⁷. En él, la Comisión Europea comienza por reconocer las ventajas que ofrece el alojamiento a corto plazo reservado a través de plataformas en línea: mayores posibilidades de elección, ingresos adicionales para los anfitriones, un incentivo para invertir en renovación y un impulso al turismo y al empleo, a las que cabría añadir la democratización del turismo. Tras lo cual, afirma, con rotundidad, que «su rápido crecimiento de casi el 93% entre 2018-2024 ha contribuido a limitar la oferta de viviendas asequibles para los residentes locales, especialmente en destinos muy populares donde pueden representar hasta el 20% del stock de viviendas. [...] Algunos barrios, especialmente en el centro de las

con los contemplados en la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de viajeros en establecimientos de hostelería y otros análogos («BOE» núm. 165, de 11/07/2003). Esta última norma mantiene su vigencia en lo que no contravenga el contenido del Real Decreto 933/2021. Realiza una valoración crítica del citado Real Decreto, con perspectiva de protección de datos personales, CORRAL SASTRE, Alejandro, *REDE*, 2024, pp. 89-114. En otro orden de cosas, no se cuidó como debería, la coordinación entre esta obligación y sistema de registro y el derivado del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, antes de la declaración de nulidad de este. En concreto, el artículo 10.4 de esta última norma disponía que, cada doce meses, debía aportarse el modelo informativo de arrendamientos de corta duración aprobado por orden de la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para cada categoría y tipo de arrendamiento, y que recogería, al menos, un listado anonimizado de los arrendamientos constituidos, así como la identificación de una finalidad distinta de la del arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Modelo aprobado, como se ha indicado en el texto principal, en la Orden VAU/1560/2025, de 22 de diciembre, que queda vacía de contenido tras anularse el procedimiento de registro único creado por el Real Decreto 1312/2024, por STC núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026.

³⁶ Bruselas, 19/01/2026 C(2026) 448 final.

³⁷ COMISIÓN EUROPEA, *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité De Las Regiones. El Plan Europeo de Vivienda Asequible*, Estrasburgo, 16/12/2025, COM(2025) 1025 final. Comunicado de prensa en: https://spain.representation.ec.europa.eu/noticias-eventos/noticias-0/la-comision-toma-medidas-para-lograr-una-vivienda-mas-asequible-en-toda-europa-2025-12-16_es

ciudades, pero también en otros puntos críticos del turismo, están experimentando graves presiones sobre la asequibilidad de la vivienda. [...] la rápida expansión de los alquileres a corto plazo, combinada con prácticas de inversión especulativas, está intensificando la competencia por el limitado parque de viviendas, lo que hace subir los precios». Son declaraciones que, a estas alturas, han de resultar familiares al lector. No se olvida, con todo, la Comisión de aquellos tradicionales problemas de competencia con la hostelería que estuvieron en el origen de la regulación del alquiler turístico de las viviendas. Tras recordar la aplicación general en Europa del Reglamento (UE) 2024/1028 a partir de mayo de 2026, sitúa entre los desafíos por abordar, «los problemas de competencia de los alquileres de corta duración, en particular los gestionados por anfitriones profesionales, con los proveedores de alojamiento tradicionales, a quienes las normativas nacionales exigen requisitos más estrictos». Todo ello lleva a la Comisión a anunciar la propuesta, en 2026, de una nueva iniciativa legislativa sobre los alquileres de corta duración que establecerá un marco jurídico de la UE, según se dice, «coherente, basado en datos, claro y predecible que permita a las autoridades locales adoptar medidas específicas y proporcionadas para hacer frente» a este tipo de alquileres, en particular en ámbitos de estrés inmobiliario. Veremos si este Plan nos aproxima más a la solución de los problemas pendientes.

5. LA SITUACIÓN EN ESPAÑA TRAS LA LEY ESTATAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

En España, tras la Ley estatal por el derecho a la vivienda³⁸, la inseguridad jurídica que para muchos propietarios, en especial, grandes tenedores, pero no solo, supone la posibilidad de que se declaren zonas de mercado residencial tensionado (en adelante, ZMRT) y se limiten las rentas del alquiler de vivienda permanente, intensificó, como era de esperar, el trasvase de muchos contratos de arrendamiento de vivienda a los alquileres temporales y los turísticos³⁹. Aunque se considera una actividad económica, una parte de los oferentes de VUT no son profesionales o empresas dedicadas a este objeto o grandes tenedores, sino particulares de

³⁸ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda («BOE» núm. 124, de 25/05/2023).

³⁹ Según datos de la plataforma IDEALISTA, en el primer año de vigencia de la Ley estatal por el derecho a la vivienda, la oferta de arrendamiento permanente disminuyó un 15%, frente al aumento del 56% interanual del alquiler temporal, que ya supone el 11% del mercado (Idealista, 17/04/2024).

clase media que obtiene rentas adicionales, complementando salarios o pensiones. En ocasiones dedican a ello una segunda vivienda. No olvidemos que España cuenta con un mercado inmobiliario con las tasas más altas de vivienda en propiedad de Europa. Es esto resultado de una mentalidad alimentada, en su momento, por el desarrollismo franquista que, durante décadas, marcó el patrón básico de la política de vivienda sobre la tríada de los sectores turístico, inmobiliario y financiero⁴⁰. Y que persistió una vez liberado el país de la dictadura, pues los sucesivos gobiernos democráticos, hasta hace poco, siguieron favoreciendo el acceso a la vivienda en propiedad sobre otras formas de tenencia. Según el Censo del INE de población y viviendas 2021 (último publicado –en 2023–)⁴¹, 3 de cada 4 hogares, el 75,5%, tenía su vivienda en propiedad, bien que el tamaño del municipio, la nacionalidad de los miembros de la familia y sus ingresos mensuales son tres factores que afectan de forma muy significativa al régimen de tenencia de la vivienda. El español sigue percibiendo la propiedad de la vivienda habitual como un colchón que confiere seguridad y que intenta transmitirse a los herederos. Un comportamiento muy extendido entre las clases medias con un componente aspiracional para quien todavía no ha escalado esta cima. La posibilidad de obtener rentas a partir de una segunda vivienda en propiedad puede cumplir una importante función social, en relación con determinados sectores de la población. Por ejemplo, para las personas que cuenten con este inmueble en la etapa de la vejez. En este sentido, es preocupante, por su repercusión en el futuro, que el porcentaje de propietarios o copropietarios de un inmueble de entre 18 y 34 años haya pasado del 35% en 2023 al 30% en 2025 (cinco puntos porcentuales menos en solo dos años)⁴².

En la vejez, la propiedad de la vivienda puede convertirse en una inestimable fuente de ingresos para compensar o complementar las limitaciones del sistema público de pensiones. No es casual que la Presidenta de UNESPA, ya en 2005, ante la Comisión del Congreso de Seguimiento y Evaluación de los Acuerdos del Pacto de Toledo, aludiera a cuatro pilares que sustentan los recursos con que cuenta el mayor para financiar la jubilación. Junto a las prestaciones públicas,

⁴⁰ ARTOLA BLANCO, *Biblio 3W*, 2012. Las autoridades de la dictadura franquista consideraban que la creación de una masa de propietarios suponía un baluarte de estabilidad, aunque las malas condiciones de inmuebles y ausencia de infraestructuras en barrios eran problemas endémicos, como demuestra la oposición en el tardofranquismo de las asociaciones de vecinos.

⁴¹ INE, *Censo de población y viviendas 2021*, https://www.ine.es/prensa/cesno_2021_jun.pdf.

⁴² Según datos del informe de FOTOCASA, *Los jóvenes y el mercado de la vivienda en 2025*, <https://s36360.pcdn.co/wp-content/uploads/2025/09/Informe-Los-jovenes-y-la-vivienda-en-2025-ok.pdf>

el ahorro durante su vida laboral y la ayuda de familiares cercanos (sin desmerecer –la acotación es nuestra– la asistencia económica que, en ocasiones, prestan las personas ancianas a sus hijos), situaba, como cuarto pilar, la aportación de recursos propios de origen inmobiliario⁴³. El principal, en España, es la vivienda en propiedad –fruto, habitualmente, de aquella capacidad de ahorro–. Y una de las vías para poder transformarla en liquidez es el arrendamiento (también el turístico o, más ampliamente, el de temporada, de todo el inmueble o, incluso, de alguna habitación)⁴⁴.

El Gobierno, consciente de los problemas apuntados, amadrinó dos grupos de trabajo, que nacen así pareados para reforzarse mutuamente. El primero, coordinado por el Ministerio de Trabajo y Agenda Urbana, descansa en la Disposición Adicional 5.^a LDV. Se trata del Grupo de trabajo para la nueva regulación de los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (cfr. artículo 3 LAU), en particular, los celebrados por temporada⁴⁵. El

⁴³ DS. Congreso de los Diputados, Comisiones, VIII Legislatura, Núm. 341 de 29/06/2005, pp. 7-8.

⁴⁴ No son las únicas fórmulas jurídicas que permiten utilizar la vivienda como recurso económico en la vejez. Entre otras, cabe citar: El contrato de alimentos (arts. 1791 ss. CC) con cesión de vivienda. La cesión para alquiler (a cambio de una renta, con la que, p. ej., puede satisfacer el coste de una residencia de mayores, el propietario cede a una entidad el inmueble para que esta lo alquile, sin perder su propiedad, haciéndose cargo aquella de los gastos de mantenimiento y reparación del inmueble). La venta con derecho a alquiler vitalicio (vivienda inversa). El contrato de renta vitalicia (artículo 1802 CC), en el que, a cambio del pago de una prima única, que puede consistir precisamente en la adjudicación de la propiedad o nuda propiedad de la vivienda a la entidad aseguradora, esta se obliga a satisfacer una renta periódica (combinada en ocasiones con el pago de una cantidad inicial a tanto alzado) al sujeto mayor de 65 años a percibir mensualmente, bien durante toda su vida bien durante un periodo de tiempo determinado reservándose el cedente de la vivienda un derecho de habitación vitalicio o el usufructo, contando con ventajas fiscales. La donación con carga (arts. 619, 622 y 647 CC). La venta de la vivienda actual y su sustitución por otra de menor valor o la permuta inmobiliaria para mudanza a otra más reducida (*downsizing*). La garantía o contratos anticréticos (anticipo de alquileres), en que el deudor entrega la posesión de la vivienda al acreedor para que este pueda usarla y obtener los frutos (ingresos por alquiler) hasta saldar la deuda. La hipoteca inversa. O la cesión de nuda propiedad con reserva de usufructo. Estas dos últimas figuras no requieren desprenderse de la posesión del inmueble y, por tanto, de la posibilidad de seguir habitando en él.

⁴⁵ Los arrendamientos de temporada se rigen por las normas de la Ley de Arrendamientos Urbanos sobre arrendamientos para uso distinto del de vivienda, pensadas, sobre todo, para locales de negocio. Se quiere evitar que una regulación poco definida permita excluir de las normas sobre arrendamiento de vivienda figuras que deben considerarse como tales, ciñendo los de temporada a los que realmente lo sean: estudiantes, trabajadores desplazados temporalmente o equivalentes (p. ej., estancias para someterse a un tratamiento médico) que precisen una duración o condiciones específicas. Se está pensando vincular el alquiler temporal a determinada causa que habrá de declararse de modo expreso en el contrato y en la plataforma en la que deberán registrarse en cumplimiento del Reglamento (UE) 2024/1028 y el Real Decreto 1312/2024. Según la causa, variará su duración. Se barajan desde nueve meses para estudiantes por un curso escolar hasta unos días para la asistencia a un festival u otras actividades análogas.

El Gobierno de Cataluña tomó la iniciativa ante el repunte del uso fraudulento de los arrendamientos de temporada y por habitaciones. En su momento, dictó el Decreto-

segundo, enfocado en el análisis del fenómeno de la vivienda turística y su normativa sectorial, se coordina por el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, con participación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. El 26 de junio de 2024 –según se detalla en nota de prensa oficial⁴⁶– la ministra de Vivienda y Agenda Urbana se reunió con la Junta de Gobierno de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y las comisiones de Vivienda y de Turismo de esta organización municipalista acordando comenzar a trabajar de forma conjunta para abordar la situación de los pisos turísticos. Entre las posibles soluciones, ya se planteó, en esta reunión, la posibilidad de estudiar la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal para que los vecinos tuvieran mayor poder de decisión sobre el establecimiento de viviendas de uso turístico en sus comunidades. En el encuentro también participó la Secretaría de Estado de Turismo, cuyo departamento gestiona la Plataforma de Registro Único Estatal que aúna la información sobre arrendamientos de corta duración. Uno de los resultados de los trabajos emprendidos fue el adelanto, en España, del cumplimiento del Reglamento europeo que recoge los datos de pisos destinados a alquiler turístico y de corta duración a efectos de control y transparencia, sobre el que volveremos en un epígrafe posterior.

Perfilado de este modo el ambiente en que se produce la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal en materia de uso turístico de las viviendas por la LO 1/2025, es momento de entrar ya en el análisis de la reforma.

ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda, quedando sin efecto al no convalidarlo el Parlamento de Cataluña. Estuvo en vigor durante un mes. Finalmente, un nuevo intento de regulación de esta tipología de arrendamientos ha dado sus frutos al aprobarse la Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo («DOGC» núm. 9574, de 31/12/2025), que entró en vigor el 1 de enero de 2026. Esta ley incide en la regulación de los arrendamientos de temporada, el arrendamiento de habitaciones y las transmisiones de viviendas por grandes tenedores personas jurídicas en Cataluña. Sujeta los alquileres de temporada y de habitaciones a las normas aplicables a los arrendamientos de vivienda de la LAU sobre determinación y actualización de la renta (quedan sometidos en zonas de mercado residencial tensionado a los correspondientes límites de contención de rentas), elevación de su montante por mejoras, asunción de gastos generales y servicios individuales, fianza y garantías. En el número 4 del nuevo artículo 66.bis, que se añade a la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, deja al margen de esta nueva regulación al arrendamiento de la vivienda con finalidad exclusivamente recreativa, de vacaciones o de ocio, disponiendo: «Se aplican las normas relativas al arrendamiento para usos distintos al de vivienda a la vivienda que tiene una finalidad exclusivamente recreativa, de vacaciones o de ocio. Esta causa o finalidad debe hacerse constar en el contrato con aportación de la documentación específica conforme a la ley y debe acreditarse debidamente. También debe hacerse constar el lugar de residencia permanente de la parte arrendataria. La documentación acreditativa debe depositarse junto con la fianza en el registro correspondiente».

⁴⁶ MIVAU, *Nota de prensa*, 26/06/2024, <https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mie-26062024-0806#:~:text=La%20ministra%20de%20Vivienda%20y%20Agenda%20Urbana%2C,representantes%20ha%20acordado%20comenzar%20a%20trabajar%20de.>

III. IDEA GENERAL Y ANTECEDENTES NORMATIVOS DE LA REFORMA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA LEY ORGÁNICA 1/2025

1. IDEA GENERAL DE LA REFORMA

En el contexto descrito, la Ley Orgánica 1/2025 de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha incidido en una Ley ordinaria, como es la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con los acuerdos de la Junta de propietarios para autorizar el destino turístico de las viviendas. Sube, con ello, un peldaño en la escala de restricciones de la libertad del propietario para elegir el destino de los elementos privativos, con base en el interés general. Lo hace en su disposición final cuarta, por medio de tres normas conectadas entre sí, con entrada en vigor el 3 de abril de 2025: Se añade el artículo 7.3 LPH. Se modifica el artículo 17.12 LPH, alumbrado en la reforma de esta ley efectuada en 2019. Y se incluye una nueva disposición adicional segunda en la Ley de Propiedad Horizontal, sobre uno de los caballos de batalla en esta materia: la cuestión de la retroactividad.

Estas modificaciones responden a la incorporación, en el Informe de la Ponencia, de la enmienda número 314, planteada por el Grupo Parlamentario Socialista en el Congreso durante la tramitación del Proyecto de Ley⁴⁷. Ni siquiera se nombran en el preámbulo de la LO 1/2025. Parecen –atendiendo a este dato– modificaciones sorprendentes. Si esto fuera una prueba de transparencia, quizá no la superasen. Pero también puede considerarse que habían sido anunciadas desde hacía varios meses por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en comunicados y ruedas de prensa. Y que fueron sometidas a la supervisión parlamentaria durante la tramitación de

⁴⁷ «BOCG». Congreso de los Diputados, XV Legislatura, serie A, núm. 16-3, de 09/08/2024. La justificación de la enmienda fue la siguiente: «El incremento de las viviendas de uso turístico ha provocado varios efectos no deseados: una grave situación de convivencia y molestias que vienen soportando muchas comunidades de propietarios y barrios en los que viviendas son utilizadas para un uso turístico, la reducción de vivienda para el alquiler residencial, el incremento de precios de los arrendamientos para vivienda habitual y en muchas ocasiones una progresiva gentrificación de muchos barrios.

Debido a estas realidades se hace necesario que desde el Estado se impulsen medidas para combatirlas y con ellas contribuir a las medidas que se están adoptando por otras administraciones locales y autonómicas.

De esta manera una de estas acciones consiste en proponer esta modificación que permitirá dejar en mano de los propietarios como afectados directos la decisión sobre la aprobación o no de este tipo de actividad en el ámbito de sus comunidades». Se propone su aceptación en el Informe de la Ponencia («BOCG». Congreso de los Diputados, serie A, núm. 16-4, de 11/11/2024).

esta señalada Ley Orgánica, si bien en un plano muy secundario –no podía ser de otro modo– frente a la regulación del Servicio Público de Justicia. La citada Ley Orgánica, en lo que a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal se refiere, se limitó a servir de discreto vehículo.

De entrada, cabe afirmar que las novedades responden a un objetivo prioritario vinculado al acceso asequible a una vivienda digna en el complejo contexto sociológico y normativo actual. Tienen, por tanto, una *vis* no solo jurídica, sino también política muy acentuada. Se trata de articular medidas asociadas con la política de vivienda. En segundo lugar, puede ya anticiparse que permanecen abiertas varias cuestiones litigiosas heredadas de la redacción anterior. Y, adicionalmente, que intentando resolver alguno de los problemas que suscitó la normativa precedente e incorporar jurisprudencia consolidada, la nueva regulación genera algunas discordancias sistemáticas de las que el legislador no parece haber sido consciente. Nuestro pronóstico es que la litigiosidad se va a mantener, lo que acentúa la importancia de cuidar exquisitamente la redacción de las cláusulas sometidas a acuerdo de la Junta de propietarios sobre el destino turístico de los elementos privativos.

Decíamos antes que el objetivo prioritario de la reforma está vinculado con los problemas actuales de acceso a una vivienda digna. No es tanto velar por los intereses de las comunidades de propietarios, aunque puedan salir beneficiadas gracias al mayor control de este tipo de actividades (la realidad es muy clara cuando se testan las externalidades negativas que les afectan, derivadas del auge del uso turístico de las viviendas). Aunar esfuerzos con los intereses de las comunidades de propietarios es, por otra parte, una buena estrategia para recabar apoyos a la reforma. Pero si este último fuera el objetivo prioritario, hubiera bastado –quizá– con mejorar o reforzar los perfiles de la acción de cesación anclada en el artículo 7.2 LPH⁴⁸. Tampoco es el fin básico la mejora técnica de la normativa vigente atendiendo a los problemas interpretativos que la práctica ha puesto de relieve. En este sentido, aunque –como no podía ser menos– se incorpore cierta jurisprudencia y doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, a la que luego se hará referencia, la redac-

⁴⁸ Se muestra contraria al establecimiento de prohibición general de la actividad por ley, GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, RCDI, 2025b, p. 2.225. Considera que lo pertinente es que, si esa actividad genera molestias concretas, los vecinos interpongan la correspondiente acción de cesación, prevista en el artículo 7.2 LPH. Entiende que son molestias que deben resolverse en sede de relaciones de vecindad. Sin embargo, con ello obvia que el objetivo fundamental de la reforma introducida por la LO 1/2025 es otro, como se apunta en el texto principal.

ción de los preceptos deja muchos cabos sueltos y trasluce cierta incoherencia (al menos aparente), que debe vencerse con un esfuerzo interpretativo que, en algunos puntos, va más allá de lo que la seguridad jurídica aconseja. La finalidad última –a estas alturas no es ningún secreto– es reducir, dificultándolo, el número de arrendamientos turísticos para intentar que los pisos se dediquen al alquiler de vivienda permanente a precios asequibles. Este es, por otra parte, el gran reto al que se enfrenta la Unión Europea y los Estados que la integran –al diseñar o ejecutar sus políticas locales y nacionales– en materia de vivienda. El mayor control que se atribuye a la Junta de propietarios es un instrumento preventivo al servicio de ese objetivo. Un objetivo de política pública que va en la misma línea que otras medidas –p. ej., las contenidas en la Ley por el derecho a la vivienda–, que utiliza a su servicio instrumentos de Derecho privado. En cualquier caso, sin perjuicio de la jerarquía de fines perseguidos por el legislador, no puede negarse –antes, al contrario– el peso específico de este mayor control por las comunidades de propietarios en la *mens legis* y, por tanto, su relevancia a efectos interpretativos.

2. HISTORIAL DE LA REGULACIÓN DEL USO TURÍSTICO DE LAS VIVIENDAS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

2.1 La introducción del artículo 17.12 LPH por el Real Decreto-ley 7/2019

El primer punto de inflexión en la atención específica a las viviendas destinadas a un uso turístico en la Ley de Propiedad Horizontal está representado por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler⁴⁹, que introdujo el artículo 17.12 LPH. Conviene referirse a la situación antes y después de este hito normativo.

Antes de la reforma de 2019, la Junta de propietarios debía adoptar el acuerdo limitativo o prohibitivo de las VUT por unanimidad, pues se partía de la libertad del dominio (cfr. artículo 17.6 LPH). Y, en su caso, acudir al expediente del artículo 7 LPH, instando la cesación de la actividad si se probaba que era contraria a los estatutos o dañosa para la finca (el edificio o la normal convivencia) o contravenía las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalu-

⁴⁹ «BOE» núm. 55, de 05/03/2019.

bres, nocivas, peligrosas o ilícitas –teniendo en cuenta que la calificación de la actividad con estos adjetivos en el plano civil (al que atienden tanto la LPH como la LAU) no coincide necesariamente con el concepto administrativo y no depende, por tanto, de la existencia o no de licencia administrativa–, circunstancias que debían ser objeto de cumplida prueba⁵⁰. La exigencia de unanimidad hacía inviable, en la práctica, el acuerdo limitativo o prohibitivo con que hubiera un solo propietario interesado en destinar su vivienda a este uso o que no quisiera cerrarse esta posibilidad, pues bastaba con que se opusiera para que el acuerdo no se aprobase⁵¹. Por otra parte, como el fenómeno de proliferación de las viviendas destinadas a un uso turístico es relativamente reciente (asociado, como ya se ha dicho, a la aparición y auge de las plataformas digitales destinadas a intermediar en este campo) la mayoría de los estatutos de las comunidades de propietarios, aunque tuvieran poca antigüedad, no contenían reglas de limitación o prohibición de tal actividad, sino que, simplemente, no se pronunciaban al respecto. Sí que era posible que incluyeran cláusulas de más amplia esfera, referidas a la prohibición o limitación de actividades industriales, empresariales o profesionales, sobre las que después se ha pronunciado la jurisprudencia entendiendo comprendida en ellas la actividad turística, en los términos que luego se dirá.

La reforma de 2019⁵² flexibilizó la regla de la unanimidad (formulada en el artículo 17.6 LPH), siguiendo así el camino que ya había recorrido el CCCataluña (aunque, en este, la mayoría que se exige es de cuatro quintos de propietarios y cuotas)⁵³. Pasó a permi-

⁵⁰ La jurisprudencia requiere que no se trate de simples molestias puntuales sino continuadas, con origen en la vivienda litigiosa, aunque deriven de acciones u omisiones de turistas u ocupantes diferentes, demandando al propietario. La posibilidad de demandar a los turistas se relativiza, entre otros factores, por la corta duración de la estancia, dificultades de prueba o nacionalidad. Un breve análisis jurisprudencial, en COSTAS DE VICENTE, 2025, pp. 63-67.

⁵¹ Como subraya, entre otros, FUENTES-LOJO RIUS, AC, 2020. Aunque hay que matizar que siempre cabía, en última instancia, el recurso al llamado «juicio de equidad» a que alude, en la actualidad, el párrafo segundo del artículo 17.7 LPH, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social presente –entre otras, STS, Sala de lo Civil, de 13 de marzo de 2003, ECLI: ES: TS:2003:1719–).

⁵² Por Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Introdujo el artículo 17.12 LPH. Lo precedió el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre de 2018, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler («BOE» núm. 304, de 18/12/2018), derogado por falta de convalidación en el Congreso (Resolución de 22 de enero de 2019, «BOE» núm. 21, de 24/01/2019).

⁵³ Se aplica al supuesto el artículo 553-26.2 a) CCCataluña, que dispone: «[e]s necesario el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho al voto, que tienen que representar al mismo tiempo las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para: [...] a) Modificar el título de constitución y los estatutos, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario». La versión original del Libro Quinto del CCCataluña, aprobada por Ley 6/2006, de 10 de mayo, permitía prohibir cualquier uso por la citada mayoría reforzada de cuatro quintos, aunque en el artículo 553-25 («Régimen

tir que el destino a VUT se limitara, condicionara o, según interpretación que acabó triunfando en la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, «prohibiera», el uso turístico de la vivienda por mayoría reforzada de tres quintos (de propietarios y cuotas) y no por unanimidad. Sobre la polémica que suscitó la interpretación del texto original del artículo 17.12 LPH acerca de si debía entenderse incluida o no la «prohibición» de la actividad o tan solo limitaciones o condicionamientos parciales, volveremos en el siguiente epígrafe, dedicado de modo específico a esta cuestión. De momento señalaremos que la tesis triunfante que interpretaba en sentido amplio el tenor literal del precepto, incluyendo la prohibición absoluta, ha sido recogida, de modo expreso, tras la modificación del artículo 17.12 LPH por la Ley Orgánica 1/2025.

En el preámbulo del Real Decreto-ley 7/2019, se vincula aquella reforma a los retos en materia de vivienda, que «se ligan de manera especial a la dificultad del acceso a la misma en régimen de alquiler». Para reforzar la argumentación sobre la urgencia y necesidad de las medidas, se destaca el incremento de las rentas del arrendamiento en algunas localizaciones, en los últimos años, hasta el punto de duplicarse el registrado en el conjunto de España. Y se añade que ha sido particularmente intenso en entornos territoriales de fuerte dinámica inmobiliaria caracterizados por una mayor actividad turística desarrollada sobre el parque de viviendas existente. Aun reconociendo que pueden existir diversos factores que explican el incremento de los precios del alquiler, se insiste en que «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». Estas reflexiones del propio legislador explican cuál era el objetivo de la flexibilización de las mayorías requeridas en los acuerdos de las Juntas de propietarios en relación con el destino de las viviendas a un uso turístico. Discurso que, por cierto, guarda coherencia con el contenido en el primer Plan de Vivienda Asequible de la Unión Europea, presentado el 16 de diciembre de 2025, en el que se vincula el crecimiento de los arrendamientos temporales y turísticos con la limitación de la oferta de

general de adopción de acuerdos»), punto 4, se precisaba que los acuerdos que disminuyan las facultades de uso y goce de cualquier propietario o propietaria requieren que este los consienta expresamente. Esta exigencia se suprime tras la reforma por Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña. En la actualidad, el artículo 553-25.4 establece: «Los acuerdos que modifiquen la cuota de participación, los que priven a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes y los que determinen la extinción del régimen de la propiedad horizontal simple o compleja requieren el consentimiento expreso de los propietarios afectados». Sobre la citada reforma y su razón de ser, sintéticamente, MURGA FERNÁNDEZ, 2025, p. 1042.

viviendas al alcance de los residentes locales, aunque no sea un agente exclusivo ni, muchas veces, el más influyente.

No ha dejado de criticarse (reproche que resulta extensivo a la situación actual), que la norma olvida que los problemas que puede plantear la proliferación del uso turístico de las viviendas no afectan de forma uniforme a todos los núcleos urbanos ni a todas las Comunidades Autónomas y, por ello, «obstaculiza el motor de desarrollo que puede suponer esta actividad emergente para el comercio y la rehabilitación inmobiliaria en muchos núcleos históricos que hasta su surgimiento estaban condenados al abandono»⁵⁴. A ello cabría añadir el impacto positivo que puede tener la actividad turística en la España rural vaciada⁵⁵ o en determinadas urbes⁵⁶. Sin embargo, se trata de una consecuencia del carácter general de la ley. En cualquier caso, se deja la última palabra a las comunidades de propietarios.

2.2 Litigiosidad en el periodo comprendido entre el Real Decreto-ley 7/2019 y la reforma por la Ley Orgánica 1/2025

2.2.1 PLANTEAMIENTO

Desde su introducción en 2019, el artículo 17.12 LPH no dejó de generar problemas en la práctica. La litigiosidad, que llega hasta el Tribunal Supremo y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, se activaba, con frecuencia, al intentar inscribir el acuerdo de la Junta de propietarios por el que se limitaba o prohibía la actividad turística, en el Registro de la Propiedad. En otras ocasiones, estos mismos acuerdos eran impugnados directamente ante los tribunales por alguno de los propietarios afectados.

En cuanto al fondo del asunto, el conflicto afloraba en dos tipos de situaciones críticas. La primera de ellas partía de la existencia de acuerdos que no se habían circunscrito a limitar o condicionar de una

⁵⁴ GONZÁLEZ CARRASCO, 2020, p. 820.

⁵⁵ Aunque en muchos de estos pueblos, las VUT se instalan, con frecuencia, en casas unifamiliares no sujetas a un régimen de propiedad horizontal.

⁵⁶ Es oportuno traer a colación los argumentos del Abogado General M. CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA en sus conclusiones en el Asunto C813/24 (*Smartflats SA contra Région de Bruxelles-Capitale*), presentadas el 5 de febrero de 2026. Nos hemos detenido en ellas, con detalle, en la nota 29. Pero no está de más recordar cómo insiste en algo que no siempre se tiene en cuenta al regular restricciones que afectan, de forma generalizada, a las VUT y tampoco en muchos comentarios doctrinales. Nos referimos a la conveniencia de hacer distinción entre zonas por razón del impacto mayor o menor de la proliferación de alojamientos turísticos, teniendo en cuenta, en la regulación, un enfoque diferenciado y comparativo entre los municipios del territorio. Este enfoque puede resultar esencial para valorar la necesidad y proporcionalidad de ciertas medidas. Y requiere de estudios y datos precisos sobre la situación y las necesidades residenciales de las distintas localidades o zonas en las que resulten aplicables.

u otra forma la actividad turística en la comunidad de propietarios, sino que abiertamente la prohibían. La segunda tenía como detonante aquellos acuerdos mediante cláusulas que excedían, en su redacción, del ámbito de aplicación del artículo 5 e) LAU, al que nos hemos aproximado, con espíritu crítico, en páginas anteriores.

2.2.2 LOS ACUERDOS PROHIBITIVOS

En relación con los acuerdos prohibitivos, el problema partía del tenor original del artículo 17.12 LPH, que aludía al «acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ...». No había mención expresa a la prohibición. Esta circunstancia no tardó en dar lugar a posiciones enfrentadas en la doctrina especializada –también en los tribunales de instancia– a la hora de considerar o no incluido el supuesto en la norma, generándose una viva polémica en que los autores esgrimían, con vehemencia, argumentos en un sentido u otro⁵⁷. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública lo tuvo claro desde un inicio y declaró, antes de la reforma de 2025, que la prohibición de la actividad quedaba englobada en la expresión utilizada por el artículo 17.12 LPH: «limitar o condicionar», bastando con la mayoría cualificada de tres quintos de propietarios y cuotas para acordarla⁵⁸. La solución se basó en una interpretación teleológica de la norma.

El criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública fue confirmado por el Tribunal Supremo en dos sentencias clave, dic-

⁵⁷ Tomaron posición a favor de la menor restricción del poder del propietario, defendiendo que el acuerdo de prohibición absoluta del destino turístico de la vivienda requería unanimidad, entre otros: GOMA LANZÓN, *Hay Derecho*, 2019; MANSO MARTÍN y GARCÍA RUIZ-ESPIGA, *Diario La Ley*, 2022 [versión electrónica]; o MAGRO SERVET, que reitera su opinión en diversos trabajos, entre ellos: *Diario La Ley*, 2024 [versión electrónica], *DerechoLocal.es*, 2024 [versión electrónica] o *El Derecho.com*, 2021 [versión electrónica].

A favor, en cambio, de entender comprendido el supuesto en la regla del artículo 17.12 LPH que permitía adoptar el acuerdo por mayoría reforzada de tres quintos, haciendo valer el interés de la comunidad sobre el individual del *dominus* (tesis acogida finalmente por el TS e incorporada a la LPH tras la reforma por LO 1/2025) se decantaron: CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, *RDP*, 2018, pp. 53-88; *RDP*, 2019, pp. 3-33; 2022, pp. 99-120; AC, 2024 [versión electrónica]; *RJN*, 2024, pp. 389-457. FUENTES-LOJO RIUS, *RCDI*, 2021, pp. 536-544. O MURGA FERNÁNDEZ, *RCDI*, 2019, pp. 2.221-2.276. Este último autor ofrece un recorrido por las distintas corrientes interpretativas y el criterio finalmente asentado en la jurisprudencia y, de modo expreso, en la ley (a modo de interpretación auténtica del artículo 17.12 LPH en su reforma por la LO 1/2025), en MURGA FERNÁNDEZ, 2025, pp. 1.029 y ss. También, CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, *RDP*, 2025, pp. 95-123, destacando que, al tratarse de una interpretación auténtica, por el propio legislador, y declarativa del sentido de la norma, se aplica a las cláusulas estatutarias anteriores a la meritada reforma de 2025 (así venían haciéndolo ya los tribunales).

⁵⁸ RRDGSJFP de 16 junio de 2020 –RJ 2020\3393–; de 5 de noviembre de 2020 –RJ 2020\5480–; de 15 y de 22 de enero de 2021 –RJ 2021\216 y 222, respectivamente–; y RDGSJFP de 21 de diciembre de 2023 –RJ 2023\547–.

tadas el 3 de octubre de 2024 (SSTS núm. 1232/2024 y núm. 1233/2024 –ECLI: ES: TS:2024:4790 y ECLI: ES: TS:2024:4791, respectivamente–). Resolvían las discrepancias manifestadas hasta entonces por diversas Audiencias Provinciales. Antes de esa fecha, el Tribunal Supremo ya había proclamado que la prohibición estatutaria de alquiler de viviendas para uso turístico no contravenía el contenido esencial de la propiedad privada y, en ese sentido, era lícita (SSTS núm. 358/2018, de 15 de junio –ECLI: ES: TS:2018:2202–; núm. 729/2014, de 3 de diciembre –ECLI: ES: TS:2014:5403–; núm. 1643/2023, de 27 de noviembre –ECLI: ES: TS:2023:5197–; núm. 1671/2023, de 29 de noviembre –ECLI: ES: TS:2023:5199–; núm. 90/2024, de 24 de enero –ECLI: ES: TS:2024:196–; núm. 95/2024, de 29 de enero –ECLI: ES: TS:2024:315–; y núm. 105/2024, de 30 de enero –ECLI: ES: TS:2024:331–). Pero todavía no lo había hecho sobre la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo. En las sentencias de 2024, con base en el criterio de interpretación teleológico (cfr. artículo 3.1 CC), el Alto Tribunal declara que el espíritu y finalidad del artículo 17.12 LPH propicia la interpretación según la cual la limitación de la actividad de alquiler turístico comprende su prohibición, a lo que suma otro tipo de argumentos que inclinan la balanza en el mismo sentido⁵⁹.

Los tribunales también se manifestaron, por aquel entonces, sobre el problema de la retroactividad/oponibilidad de los acuerdos. Pero dejaremos el tratamiento de este asunto a un epígrafe específico sobre las diversas cuestiones que suscita el alcance retroactivo de las reformas y la oponibilidad de los acuerdos adoptados antes y después de estas.

2.2.3 CLÁUSULAS CUYA REDACCIÓN EXCEDE DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 e) LAU

Respecto de la segunda de las hipótesis conflictivas apuntadas, la de los acuerdos mediante cláusulas que exceden, en su redacción, del ámbito de aplicación del artículo 5 e) LAU, abarcando, p. ej., la pro-

⁵⁹ Los argumentos en que basa su conclusión son, fundamentalmente y en síntesis, los siguientes: el preámbulo del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, que introduce el artículo 17.12 LPH; la voluntad del legislador, proclive a favorecer el arrendamiento residencial frente al alquiler turístico; las molestias en las comunidades de vecinos que manifiesta la realidad; la proporcionalidad de la mayoría cualificada de los tres quintos en relación con los intereses en conflicto; y el criterio literal, pues la prohibición del uso turístico no deja de ser una limitación máxima. Por otra parte, sinónimo de «limitar» es también «condicionar» y no tiene sentido que se interpreten de forma redundante, concluyéndose que esta interpretación no es extensiva, sino declarativa del alcance y significado del precepto. Un análisis de estas dos SSTS de 3 de octubre de 2024 puede encontrarse en RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *RCDI*, 2025a, pp. 445 y ss.

hibición de hospederías, residencias de estudiantes, etc.⁶⁰, también se desarrolla jurisprudencia tras el RD-ley 7/2019.

Se parte de una interpretación restrictiva (o, mejor, ajustada) de la excepción a la regla general de la unanimidad (artículo 12.6 LPH), que contiene el artículo 17.12 LPH, reduciendo la mayoría necesaria a la reforzada de tres quintos (de propietarios y cuotas). De ello se infiere que la prohibición, condicionante o limitación de esas otras actividades no comprendidas en el artículo 5 e) LAU exige unanimidad (otra cosa son las restricciones derivadas de la normativa administrativa)⁶¹. Esto debe conducir a una conclusión práctica: la conveniencia de respetar, al redactar la cláusula que se apruebe por mayoría de tres quintos, el tenor del artículo 5 e) LAU o evitar fórmulas que puedan abarcar supuestos distintos (en materia registral, esta importancia se acentúa a la vista del principio de especialidad). Se admite, p.ej., la remisión genérica a las normas sectoriales de la Comunidad Autónoma donde estuviere ubicada la vivienda, sin necesidad de concretarlas.

En caso de acuerdos de prohibición o limitación, en general, de actividades industriales, económicas, o profesionales, o que abarquen otras distintas a las turísticas (o a las turísticas ceñidas a los términos del artículo 5 e) LAU) –que deben haberse adoptado por unanimidad–, existe jurisprudencia consolidada estimando como actividad económica incluida en tal prohibición estatutaria el arrendamiento de vivienda para uso turístico, aunque no se haya hecho referencia específica a él⁶². No debe olvidarse que la proliferación de

⁶⁰ Los siguientes, constituyen algunos ejemplos de cláusulas de este tipo:

«Se prohíbe el destino de los locales y pisos a hospederías, residencias de estudiantes, así como la explotación como viviendas turísticas, apartamentos turísticos u otro régimen, cualesquiera que fuese su denominación, contemplado o no por la normativa sectorial turística, que implique o suponga genéricamente prestación de alojamiento turístico» (RDGSJFP de 7 de noviembre de 2022, RJ\2023\5385).

«Las viviendas o los locales que se transformen en vivienda solo podrán tener como destino el uso residencial habitual, con restricción de usos o actividades en especial las de hospedería, apartamento turístico o vivienda de uso turístico» (RDGSJFP de 22 de junio de 2022, RJ\2022\5172).

⁶¹ La excepción sólo se refiere al alquiler turístico de viviendas en el marco de la normativa sectorial turística. La interpretación estricta del artículo 17.12 LPH no permite que la excepción a la norma general de la unanimidad se aplique a acuerdos relativos a otros usos de las viviendas o locales, como es el de hospedería, viviendas turísticas en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística, residencias de estudiantes, etc.

⁶² Puede encontrarse un reciente análisis de esta jurisprudencia en MURGA FERNÁNDEZ, 2025, pp. 1.024 y ss. Pone de relieve cómo se trata de distintos casos sobre disposiciones estatutarias en las que, sin existir una mención literal a la prohibición del destino turístico de las viviendas, se acaba estimando bajo el cobijo de fórmulas más genéricas o con identidad de razón. También, GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *RCDI*, 2025a, p. 442.

Veremos después (epígrafe IV, punto 3.2. cómo la DGSJFP se hace eco de esta doctrina jurisprudencial al valorar el alcance de la prohibición contenida en los estatutos cuando se solicita la asignación de número de registro único con base en el Reglamento (UE) 2024/1028

las VUT y, por consiguiente, los problemas que ocasionan y el interés que despiertan, es un fenómeno relativamente reciente. Por ello, no es extraño que, en los estatutos de las comunidades de vecinos perfeccionados con anterioridad al auge de las plataformas digitales de alquiler turístico o de corta duración, no hubiera referencia expresa a esta actividad. Es el caso del supuesto resuelto por la STS, Sala de lo Civil, de 29 de noviembre 2023 (ECLI: ES: TS:2023:5199) en que el litigio orbitaba alrededor de unos estatutos que recogían, no una prohibición expresa de la actividad de apartamentos de uso turístico, sino una prohibición genérica de destinar la vivienda a una actividad económica, profesional, empresarial, mercantil o comercial. En el mismo sentido discurren las SSTS, Sala de lo Civil, de 30 de enero de 2024, de 29 de enero de 2024 o de 24 de enero de 2024, antes citadas. Y, recientemente, numerosas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en las que se deniega la asignación del Número de Registro Único de Arrendamiento, que serán comentadas en el epígrafe IV, punto 3.2., relativo al Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

La reforma de 2025 de la LPH no incide en esta cuestión, por lo que cabe seguir apelando a la anterior doctrina interpretativa cuando se adopten acuerdos para prohibir, condicionar o aprobar la actividad a partir del 3 de abril de 2025. Cuestión diferente es la de si hubiera sido mejor adoptar una redacción más amplia o diferente.

IV. ANÁLISIS DE LA REFORMA POR LA LEY ORGÁNICA 1/2025

1. PLANTEAMIENTO

En las páginas anteriores se ha descrito la situación antes de la modificación de la regulación de los acuerdos sobre uso turístico de las viviendas en la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025. En síntesis, en 2025 se transita desde la posibilidad de ejercer la actividad turística⁶³ salvo que se limite, condicione o prohíba

y el Real Decreto 1312/2024. Hay que volver a advertir que el procedimiento de registro único regulado en el citado Real Decreto ha sido declarado nulo por STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026. Sobre el alcance de esta sentencia reflexionaremos más adelante.

⁶³ MORENO-TORRES, 2025, p. 295, advierte que «la aprobación expresa de la Junta de propietarios no es un requisito de validez del contrato, sino un presupuesto necesario para «realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley

por acuerdo reforzado de tres quintos de propietarios y cuotas, a la imposibilidad de hacerlo salvo que se autorice por esa misma mayoría⁶⁴. El acuerdo debe ser previo y expreso.

Es momento de acometer el análisis, en profundidad, de la nueva normativa. Dada la íntima relación entre los artículos 7.3 y 17.12 LPH y la necesidad de interpretarlos de forma coordinada, expon-dremos, en primer lugar, una idea básica de cada uno de ellos para, a continuación, descender a algunas cuestiones concretas que suscita su interpretación. Analizaremos, también, el impacto del Reglamento (UE) 2024/1028, del Real Decreto 1312/2024 y de la declaración de nulidad parcial de este último por el Tribunal Supremo. Finalmente, dedicaremos un epígrafe específico a intentar arrojar alguna luz sobre el alcance de la declarada irretroactividad de la nueva normativa, uno de los mayores retos –sino el mayor– a los que se enfrenta el intérprete.

2. EL NUEVO ARTÍCULO 7.3 LPH Y LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 17.12 LPH. REGLAS ESTATUTARIAS GENERALES VS. AUTORIZACIÓN INDIVIDUAL

El nuevo apartado 3 del artículo 7 LPH incorpora la exigencia, para «[e]l 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», de obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el artículo 17.12 LPH. Se añade que «[e]l presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá⁶⁵ a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas [sic], bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior» (este último inciso supone una remisión al artículo 7.2 LPH⁶⁶). Como puede observarse, la autoriza-

29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística [...]».

⁶⁴ La reforma no afecta a Cataluña, donde rige el CCC. La LPH sólo se aplica a aquellos aspectos no regulados por la normativa autonómica. Para limitar o prohibir es necesario el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios, que representen las cuatro quintas partes de las cuotas de participación.

⁶⁵ GUTIÉRREZ JEREZ, *RCDI*, 2025, p. 1851, entiende que el legislador debía haber exigido requerimiento fehaciente. Sin embargo, creemos que puede entenderse implícito el adjetivo en el sentido de que la notificación debe permitir tener constancia de su recepción.

⁶⁶ La discordancia gramatical entre «la actividad» (singular) y «las mismas» (plural) que se observa en el artículo 7.3. II LPH responde, seguramente, a un error en la traslación

ción a la que alude el precepto es individual, para cada propietario y vivienda.

Por su parte, el artículo 17.12 LPH pasa a disponer: «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 turística⁶⁷, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos [*inciso este, distorsionante y de incómoda interpretación, que se arrastra desde 2019*], 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».

Esta última norma, en su versión original, fue introducida en la Ley de Propiedad Horizontal por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo. Las novedades incorporadas al precepto en 2025 se cifran en los términos «expreso», «apruebe» y «prohíba» contenidos en el primer inciso. La introducción del término «apruebe» es coherente con el sentido de la reforma, que altera la regla general que funcionaba hasta entonces. La adición del vocablo «prohíba» se explica por la litigiosidad anterior, que partía de la libertad salvo que se «limitara o condicionara». Hubiera sido bienvenido el matiz si se hubiera mantenido la regla general de libertad y la excepción de la limitación o

de la frase «[e]l 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», del artículo 7.2. II LPH.

⁶⁷ La regla sigue aplicándose (en esto no ha habido cambio) a las actividades a que se refiere el artículo 5 e) LAU. Sobre este último precepto, muy mejorable, cabe recordar que la exclusión opera cuando se cumplen todos los requisitos que contiene; entre ellos, la existencia de una normativa sectorial turística. Se trata de una normativa administrativa, no civil, lo que resulta, cuando menos, chocante, como ya hemos tenido ocasión de subrayar páginas atrás, pues se delimitan figuras civiles (alquiler de temporada, sujeto a la LAU como arrendamiento para uso distinto del de vivienda, y alquiler turístico, excluido de la LAU) por remisión a normas administrativas. En cualquier caso, la existencia de esta regulación exige una posición activa de cada Comunidad Autónoma dictando su propia normativa. En la práctica, son normas caracterizadas, entre otras cosas, por su heterogeneidad.

El régimen específico al que alude el artículo 5 e) LAU no puede ser el régimen jurídico civil del contrato, sujeto al artículo 49.1.8.^a CE, sino normas administrativas de las CCAA ex artículo 148.18 CE, cuya finalidad es controlar y regular este tipo de actividad (alojamiento turístico en viviendas residenciales). Estas normas, con variantes entre CCAA, suelen exigir una declaración responsable para el inicio de la actividad de alojamiento turístico, determinado equipamiento, hoja oficial de reclamación, libro-registro de entrada, seguro de responsabilidad civil, teléfono de atención permanente, placa distintiva, inscripción en el Registro de Turismo, etcétera.

prohibición. Pero ¿qué sentido tiene hablar ahora de prohibir por acuerdo de la Junta si ya lo prohíbe la ley salvo autorización? ¿Acaso el único supuesto en el que encaja es el caso en que, en los estatutos, se haya autorizado la actividad y posteriormente en el tiempo, en una nueva Junta, se prohíba, siempre sin perjuicio de «derechos adquiridos» o situaciones consolidadas? Sin perjuicio de que este cambio sea posible, creemos que hay otra interpretación mejor, pues dota a la norma de un sentido más cabal. Podríamos sintetizarla como sigue: en la comunidad de propietarios, por mayoría reforzada de tres quintos, se puede proscribir con carácter general el uso turístico de las viviendas, o limitarlo o condicionarlo –tiene sentido hablar de «limitar» o «condicionar» porque la autorización se puede dar bajo determinados condicionantes o sujeta a ciertas restricciones–; y, además, para que pueda darse este destino al inmueble, es requisito *sine qua non* que se autorice el destino a uso turístico para *cada vivienda* en que quiera ejercerse, aunque no exista (más bien, si no existe) la anterior prohibición estatutaria. Si existe prohibición estatutaria general, no cabe autorizar, en mi opinión, tal destino a viviendas concretas, si antes no se alza la prohibición general. Para ello habría que acordar previamente levantar aquella (por mayoría cualificada de tres quintos de propietarios y cuotas). La diferencia básica con el régimen anterior sería así la necesidad de autorización individual si no existe prohibición estatutaria. Veámoslo con más detalle.

La nueva regulación instaurada por la Ley Orgánica 1/2025, introduce una regla general, de naturaleza legal, prohibitiva de la actividad turística con base en el interés general, que ha valorado –debe insistirse en ello– el propio legislador y que va más allá del interés que corresponde a la comunidad de propietarios, aunque también considere el de esta. Recuérdese, en este punto, lo dicho sobre los fines de la reforma y su vinculación a objetivos de política legislativa orientados a satisfacer el derecho a una vivienda digna y asequible. Como puede observarse, a partir de la entrada en vigor de las nuevas normas, ya no se trata, a diferencia de lo que antes sucedía, de justificar restricciones al derecho de propiedad mediante acuerdos de la comunidad de propietarios, sino de alzarlas.

Esta regla legal prohibitiva no lo es con carácter imperativo, sino que viene a operar en defecto de acuerdo de la Junta de Propietarios que alce la prohibición, en los términos y con las mayorías legalmente contemplados. Cualquier vecino que quiera poner en marcha una vivienda turística, tendrá que obtener, con carácter previo, la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, aunque en el título constitutivo o los estatutos no figure la restricción (o, en mi opinión, como después justificaré, precisamente

cuando no figure la restricción). Hemos pasado de la autorización por defecto a la prohibición por defecto.

Sin embargo, la introducción de esta regla aparentemente sencilla, con independencia de que se considere o no oportuna desde un punto de vista de política legislativa, plantea una serie de problemas interpretativos. Ello se debe a la defectuosa técnica jurídica empleada, que genera importantes cotas de inseguridad jurídica. En efecto, la aparente simplicidad de la regla encubre una maraña de problemas, abandonándose en manos del intérprete la labor de deshacer los nudos, que son más de los que convendría.

Entre las dificultades a superar a partir de la necesaria interpretación sistemática de los arts. 7.3 y 17.12 LPH destaca la de definir con claridad la relación entre dos tipos de acuerdos. Aquellos que versan sobre *reglas generales* (que aprueben, limiten, condicionen o prohíban el ejercicio de la actividad a que se refiere el artículo 5 e) LAU en una comunidad de propietarios), que se integrarán en los estatutos, y los relativos a la autorización del posible destino de *cada vivienda*, en concreto, a uso turístico⁶⁸.

A efectos de claridad expositiva, cabría distinguir una serie de hipótesis, que después serán enunciadas, sobre las que formularemos nuestra opinión. Pero, antes de entrar en ellas, deseamos realizar una precisión de carácter general. Aunque el artículo 17.12 LPH alude al acuerdo que se alcance en esta materia «suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos», esta expresión es criticable⁶⁹. Lo es, desde un punto de vista técnico jurídico, por un doble motivo. En primer lugar, porque este tipo de reglas forman parte de los estatutos de la propiedad horizontal, estatutos que pueden contenerse formalmente en la escritura del título constitutivo o en docu-

⁶⁸ REY MUÑOZ, tras admitir como posible la interpretación según la cual, «mientras la prohibición tiene un carácter general y abstracto para todo el edificio, la aprobación se refiere a casos concretos e individualizados que podrían no autorizarse siempre que no se alcanzara la doble mayoría de tres quintos necesaria para su aprobación» subraya que esto significa que «si existen más de dos quintos de los propietarios que, a su vez, representen más de dos quintos del total de las cuotas de participación del edificio, podrán constituirse en minoría de bloqueo para vetar el alquiler turístico cada vez que algún propietario solicite la aprobación para su ejercicio. Así, podría ser que una comunidad de propietarios no contara con la mayoría cualificada suficiente para adoptar una prohibición general del alquiler turístico e inscribirla en el Registro de la Propiedad, pero que sí gozara de un núcleo de propietarios suficiente para denegar su autorización en los casos concretos en los que su aprobación se interese. Sin embargo, a buen seguro, habrá supuestos en los que esos dos escenarios, distinguibles a nivel teórico, en la práctica sean sustancialmente inescindibles, de modo que la no aprobación suponga, *de facto*, una prohibición de las viviendas de uso turístico sin contar con la doble mayoría de tres quintos de los propietarios que, a su vez, representen más de tres quintos del total de las cuotas de participación del edificio» (REY MUÑOZ, *Diario La Ley*, 2025, pp. 5-6).

⁶⁹ Otra crítica puede verse en BERENGUER ALBALADEJO, 2021, pp. 174-175.

mento separado⁷⁰. En segundo lugar, porque los acuerdos sobre el destino, en este caso, al uso turístico, siempre supondrán modificación de los estatutos. Como señala González Carrasco⁷¹, «[t]oda prohibición de actividad donde antes no la había modifica los estatutos, que son el único documento idóneo para restringir las facultades del dominio y lo mismo cabe decir si lo que se pretende es adecuar la intensidad del uso por parte del propietario arrendador a un nuevo criterio de contribución a los gastos comunes distinto del previsto con anterioridad en los estatutos»⁷². Si los acuerdos recaen sobre cuestiones tales como la imposición de horarios de apertura y cierre del portal (o, si se prefiere, entrada y salida), mecanismo de apertura de la puerta de acceso al edificio, u otras similares, no tienen por qué modificar los estatutos pues corresponden más bien a la tipología de los reglamentos de régimen interior sometidos a mayoría simple. Si se impide o faculta para el uso de determinados elementos comunes (p. ej., la piscina o pistas deportivas en un residencial) la norma sería estatutaria; pero si se trata p. ej., de especificar el número de personas por vivienda que pueden usar simultáneamente la piscina, tanto si se refiere a las viviendas destinadas a uso residencial permanente como las que lo son a un uso turístico, la norma podría contenerse en el reglamento de régimen interno⁷³. Como se ve, el tratamiento de la cuestión puede ser muy casuístico, y no es raro que se observen discrepancias doctrinales en algunos casos.

Hecha esta precisión y, como decíamos, a efectos de claridad expositiva, pueden distinguirse las siguientes hipótesis:

1.ª hipótesis: En los estatutos (contenidos o no formalmente en la escritura del título constitutivo –precisión que damos por formulada respecto de las siguientes hipótesis–) no existe restricción alguna

⁷⁰ El artículo 5, párrafos III y IV LPH establece, con referencia al título constitutivo de la propiedad horizontal: «El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad».

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución». Los estatutos, de existir, podrán pues contenerse formalmente en el propio título constitutivo o en documento separado.

⁷¹ GONZÁLEZ CARRASCO, 2020, p. 820.

⁷² En el mismo sentido de constituir este tipo de reglas parte del contenido estatutario, no siendo susceptibles, por su naturaleza, de formar parte de un mero reglamento de régimen interior, que tiene una función diferente y requiere otro quorum, entre muchos otros, CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, 2018, p. 66 o BERENGUER ALBALADEJO, 2021, p. 171.

⁷³ Como advierte MAGRO SERVET, *RdJ*, 2024 [versión electrónica], las modificaciones del reglamento de régimen interno, en el que se incluyen normas de convivencia, afectarán a todos los comuneros, «ya que estas normas son aplicables a todos y no tienen la cláusula de “no retroactividad”, porque son solo eso, “normas de convivencia”».

que se refiera expresamente o abarque el destino de la vivienda a la actividad turística en los términos del artículo 5 e) LAU. Es el supuesto más habitual hasta tiempos recientes y el que permite una propuesta interpretativa más sencilla: Cada propietario que desee realizar la actividad debe solicitar formalmente acuerdo expreso de la comunidad, que necesita, para su aprobación, mayoría reforzada de tres quintos de la Junta de propietarios. Tras la solicitud, el presidente de la comunidad incluirá un punto en el orden del día de la siguiente Junta de Propietarios que se celebre. La convocatoria y celebración de la Junta (ordinaria o extraordinaria) se rige por las reglas generales contenidas en el artículo 16 LPH. La situación no está exenta de ciertos problemas relacionados con el tiempo que transcurra desde la solicitud hasta la celebración de la Junta, pues la norma no establece un plazo máximo para la convocatoria de aquella en la que haya de resolverse acerca de la solicitud de autorización (más allá de lo que fija, con carácter general, el artículo 16.1 LPH respecto de la celebración de Junta ordinaria por lo menos una vez al año); si tal plazo se dilatara mucho en la práctica, podría ocasionar perjuicios económicos al solicitante⁷⁴.

Otro problema que merece reflexión es el de la admisibilidad o no del voto presunto. Cabe entender que el quorum reforzado de tres quintos, en relación con los acuerdos generales estatutarios, no es necesario que se produzca en el seno de la Junta de propietarios, sino que puede alcanzarse posteriormente con el silencio de los ausentes en el plazo de un mes desde que se les notifica el acta (cfr. artículo 17.8 LPH)⁷⁵. Pero es más discutible que el voto presunto pueda jugar, igualmente, cuando se trata de autorizar el uso turístico, de forma individualizada, para algún propietario y vivienda. La exclusión del juego del voto presunto, en este caso, podría basarse en la referencia del artículo 17.8 LPH a que no opera tal sistema «en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo», entendiendo subsumida en la expresión la hipótesis que tratamos. La solución contraria podría sustentarse, por su parte, en una interpretación restrictiva de los términos «modificación o reforma» y en la ubicación de la regla sobre VUT en el número 12 del artículo 17 LPH, entendiendo que los supuestos que se toman

⁷⁴ Destaca el problema CAJA MOYA, AC, 2025, p. 11.

⁷⁵ MAGRO SERVET, *RdJ*, 2024 [versión electrónica], subraya una cuestión importante en la práctica: «si en una Junta de propietarios los que se abstienen y votan en contra suman más votos de los que han votado a favor, o, al menos, se equilibra y se empata en el número de votos en propietarios, el acuerdo no se entenderá por alcanzado, ya que el presupuesto de salida para que se pueda computar el voto de los ausentes exige que en la Junta de propietarios se alcance la mayoría simple, por lo que si en la Junta no se alcanza esta mayoría, y los que se abstienen y los que votan en contra empatan, o suman más que los que votan a favor no se podrá alcanzar el acuerdo de alquiler vacacional».

como referencia en la norma del artículo 17.8 LPH sobre voto presunto son los recogidos en los números anteriores. Sin embargo, esta última interpretación nos parece más endeble.

2.^a *hipótesis*: En los estatutos se contiene una regla expresa permitiendo destinar las viviendas a uso turístico. No será un supuesto frecuente. Puede haber algún caso en el que el promotor, en edificios de reciente construcción, haya incorporado esta regla al otorgar el título constitutivo de la propiedad horizontal antes de comenzar a enajenar los elementos privativos⁷⁶. Puede moverle a ello tentar a futuros compradores con esta posible fuente de ingresos. Pero también puede resultar disuasoria para los potenciales adquirentes que no quieran sufrir las molestias asociadas al ejercicio de esta actividad en las viviendas vecinas. Habrá que ver en qué perfil de compradores se piensa al articular la comercialización de los inmuebles. En cualquier caso, la regla podría modificarse, en el futuro, por el acuerdo de la Junta de propietarios adoptado por la consabida mayoría cualificada de tres quintos de propietarios y cuotas. Pero mientras esto no suceda, no creemos que sea necesario solicitar la autorización para cada vivienda, a que se refiere el artículo 7.3 LPH, pues estimamos este doble control redundante. Mediante la regla general estatutaria ya queda autorizado el citado uso. Si, en contra de la opinión aquí mantenida, se considera, con base en una interpretación literal del artículo 7.3 LPH⁷⁷, que debe solicitarse autorización para iniciar el ejercicio de la actividad o en el hipotético caso de que un propietario la solicite para su vivienda, creemos que no podría serle denegada sin modificar previamente esa regla estatutaria. Esto nos lleva de nuevo, por reducción al absurdo, a la innecesaridad de la autorización individual en la presente hipótesis.

3.^a *hipótesis*: En los estatutos se imponen algunos límites o condicionantes a esta actividad (actividad turística en los términos del artículo 5 e) LAU) o a otras que la abarquen. Esta hipótesis (de dudosa solución) podría dar lugar a dos interpretaciones diferentes:

a) La primera consistiría en entender que no se requiere autorización individualizada si en el ejercicio de la actividad se respetan, *de facto*, los límites estatutarios. Es la interpretación más favorable a los intereses del propietario.

b) De acuerdo con la segunda, que podría tener sentido como medida de control previo, cada propietario que desee realizar la acti-

⁷⁶ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, RDP, 2025, p. 118, encuentra inválida *ab initio* esta permisión unilateral del promotor, entendiendo que incurre en abuso de derecho y en renuncia de derecho en perjuicio de terceros (cfr. Arts. 7.2 y 62, ambos del Código Civil).

⁷⁷ En términos imperativos y sin distingos, alude al «propietario *de cada vivienda* que quiera realizar el ejercicio de la actividad ...».

vidad, respetando los condicionantes o requisitos establecidos, debe solicitar acuerdo expreso individualizado de la Junta de propietarios, que necesita para su aprobación mayoría reforzada de tres quintos.

Debe tenerse en cuenta que la regla estatutaria limitativa pudo haber sido introducida tras la reforma de 2019, antes de que entrara en vigor la efectuada por la Ley Orgánica 1/2025. En aquel momento –recordemos– se partía de una regla general permisiva en pro de la libertad del propietario para decidir el uso al que destinar el inmueble. La excepción era, entonces, la prohibición, limitación o condicionamiento. En la actualidad, la regla general (dispositiva) es la prohibición del destino a uso turístico en los términos del artículo 5 e) LAU.

Si antes de la Ley Orgánica 1/2025 se había incluido en los estatutos una limitación o condicionamiento para el alquiler turístico de las viviendas, esto no suponía, hasta la reforma de 2025, una autorización implícita, por la comunidad de propietarios, de la actividad respetando tales limitaciones. No era necesario que así fuera. Y no lo era porque la regla general de carácter legal ya era –insisto– la libertad del propietario; libertad para ejercer, si lo deseaba, esta actividad sin necesidad de autorización alguna de la Junta de propietarios.

En la actualidad, tras el cambio de sistema o paradigma activado por la Ley Orgánica 1/2025, en el caso de que exista regla estatutaria que imponga limitaciones o condicionamientos al arrendamiento turístico, ¿debe interpretarse como una autorización genérica implícita para ejercer la actividad siempre que, de hecho, se respeten estos requisitos? En puridad, deberían distinguirse dos supuestos:

1.º Que se pretenda ejercer la actividad turística sin respetar las limitaciones o condicionantes estatutarios. No cabría autorización a cada propietario y vivienda individualmente considerados por la Junta de propietarios, en la que se permita este ejercicio sin respetar las limitaciones estatutarias si previamente no se modifican los estatutos.

2.º Que se pretenda ejercer la actividad turística con escrupuloso respeto de las limitaciones o condicionantes estatutarios. La respuesta es dudosa. Si respondemos que el propietario está implícitamente autorizado para ejercer la actividad, ello nos reconduciría a la 2.ª hipótesis. Habría que aplicar la solución allí expuesta (que es la misma a la que se llegaba en la propuesta interpretativa a) de esta 3.ª hipótesis). Sin embargo, creemos que hay argumentos para entender que el interesado debería solicitar y obtener autorización individualizada y expresa de la Junta de propietarios. En apoyo de esta conclusión jugaría no solo el criterio interpretativo literal (pues el art.7.3

LPH exige autorización «expresa»), sino también una interpretación basada en la *ratio legis* de las normas actuales, dado que es la que confiere mayor control a la comunidad de propietarios, a la vez que dificulta el destino de la vivienda a un uso turístico en lugar de a residencia permanente. La cuestión es dudosa.

En otro orden de cosas, no está de más advertir a las comunidades de propietarios y a quienes las asesoren, que sean cuidadosos con el tipo de limitaciones o condicionantes que aprueban. Algunos pueden ser muy litigiosos, a lo que se añade la dificultad de controlar si se están respetando o no, lo que mermaría su eficacia. Parece sensato, por ejemplo, que no se tolere la actividad turística en viviendas a partir del segundo piso o del entresuelo si en los inferiores está permitida la instalación de despachos profesionales o locales dedicados a actividades comerciales o industriales; o a las que no tengan salida independiente a la vía pública; o que solo se autorice el ejercicio de actividad turística en determinados meses del año; o con la condición de contratar previamente un seguro de responsabilidad civil o constituir un depósito o fianza impropia que permita cubrir aquellos daños que se puedan producir⁷⁸. Por supuesto, podrían confluir varias limitaciones simultáneamente. Más difícil de supervisar sería la restricción del número de ocupantes (podría querer establecerse un número inferior al máximo permitido por la normativa administrativa). Son cuestiones prácticas de enorme importancia a tener muy en cuenta por la comunidad cuando decida el alcance de las limitaciones o prohibiciones o su tipo.

4.^a hipótesis: En los estatutos se prohíbe el destino a actividad turística en los términos del artículo 5 e) LAU u otros que la abarquen. La solicitud de aprobación de la actividad para cada vivienda concreta debe venir necesariamente unida a la solicitud y aprobación previa de la modificación de aquella regla estatutaria. Debe concurrir la mayoría reforzada de tres quintos para un doble acuerdo: el de modificación de los estatutos y el de aprobación de la actividad para la vivienda determinada respecto de la que se haya instado, en su

⁷⁸ Sobre el interés de contratar un seguro y su imposición por la comunidad, como obligación, a los propietarios que destinen la vivienda a uso turístico, reflexiona FERRER GUARDIOLA, 2024, pp. 308 y ss. Dicho interés se relaciona con la brevedad de las estancias turísticas, que entorpece la eficacia de la acción de cesación regulada en el artículo 7 LPH. Este autor pone de relieve cómo una parte de las normas autonómicas que regulan las viviendas de uso turístico en su respectivo territorio exige como requisito o condición para llevar a cabo la actividad la suscripción de un seguro de responsabilidad civil. Se refiere a cada una de ellas. Advierte también que las plataformas digitales ofrecen, con frecuencia, la posibilidad de contratar este tipo de seguros. Y se detiene en la posibilidad de que las comunidades de propietarios impongan como condición la contratación de seguros de responsabilidad civil, quedando el supuesto bajo la cobertura del artículo 17.12 LPH. Excede del objeto de este trabajo entrar en el análisis de este tipo de seguro, que merecería un tratamiento monográfico.

caso. O lo que es lo mismo, la autorización por la Junta del destino de viviendas concretas a uso turístico exige, como paso previo, alzar la prohibición estatutaria. Puede procederse a ello en la misma reunión de la Junta de propietarios, especificando ambas cuestiones de forma separada en el orden del día y votándolas en el orden oportuno, o en sesiones diferentes. También se puede solicitar la inclusión en el orden del día y votación sobre modificación de título constitutivo o estatutos *in genere*, sin pedir, al mismo tiempo, aprobación para viviendas individualizadas, abriendo la posibilidad al ejercicio de la actividad en el futuro (lo que nos reconduciría a la 2.^a hipótesis).

5.^a hipótesis: En los estatutos se contienen prohibiciones genéricas de actividades industriales, empresariales, profesionales o similares. Dicha regla hubo de aprobarse por unanimidad, pues no queda amparada por la flexibilización del régimen de mayorías. Conforme con jurisprudencia consolidada, se ha venido entendiendo que las actividades prohibidas en estos términos u otros semejantes abarcan las turísticas⁷⁹ (entre otras, SSTs de 27 y 29 de noviembre de 2023 (ECLI: ES: TS:2023:5197 y ECLI: ES: TS:2023:5199) y de 24, 29 y 30 de enero de 2024 (ECLI: ES: TS:2024:196, ECLI: ES: TS:2024:315 y ECLI: ES: TS:2024:331) y las dos de 3 de octubre de 2024 (ECLI: ES: TS:2024:4790. Y ECLI: ES: TS:2024:4791). O las RRDGSJFP que se detallarán en el epígrafe IV, 3.2.

Ahora bien, dado que, en la actualidad, la prohibición de arrendamiento turístico (en los términos de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con el artículo 5 e) LAU) opera con carácter legal y dispositivo, salvo que se alce convencionalmente mediante el preceptivo acuerdo de la comunidad de propietarios concurriendo la mayoría tantas veces indicada, la cuestión bascula en otro sentido. La posibilidad de dedicar las viviendas a arrendamiento turístico exigirá acuerdo modificativo de tal regla estatutaria; pero, este acuerdo ¿requerirá siempre unanimidad?

En nuestra opinión, cabe, por acuerdo adoptado por mayoría cualificada de tres quintos, modificar la regla estatutaria anterior, siempre que la modificación se circunscriba al uso turístico definido a partir del artículo 5 e) LAU, pues, en lo que exceda de este, seguirá siendo exigible la unanimidad. Dicho de otro modo, son aceptables modificaciones parciales de aquella regla estatutaria prohibitiva o limitativa genérica y, en la medida en que tales modificaciones se ciñan exclusivamente al uso turístico de las viviendas y así se plantee con claridad en el punto del orden del día de la Junta en la que se

⁷⁹ Una sistematización de casos, con cita de sentencias, en BERENGUER ALBALADEJO, 2021, pp. 187 y ss. La misma autora vuelve a reflexionar sobre estas cuestiones en BERENGUER ALBALADEJO, 2022, pp. 191 y ss.

sometan a votación y se plasme en el acta y en la cláusula votada y aprobada, no requerirán unanimidad sino mayoría cualificada de tres quintos de propietarios y cuotas. Pero si se quiere alzar la prohibición de destinar el inmueble a otro tipo de actividades económicas, empresariales, industriales o de uso turístico fuera de la órbita del artículo 5 e) LAU, el acuerdo exige unanimidad, pues se trata de una modificación de estatutos que escapa del supuesto del artículo 17.12 LPH. También entendemos, por cuestiones de seguridad jurídica, que se acentuarán cuando intente inscribirse la nueva cláusula estatutaria en el Registro de la Propiedad –en atención al principio de especialidad que rige en este–, que si se ha aprobado por mayoría de tres quintos, en contra de lo que marca la LPH, la prohibición o limitación de ejercicio genérico de actividades industriales, empresariales u otras que puedan abarcar las turísticas, sin mayor especificación, no cabe salvar la validez del acuerdo solo en cuanto a las VUT, alegando que, respecto de este destino, la citada mayoría era suficiente. Esto es, no cabe entender implícita la voluntad de los propietarios en este sentido, si no se ha distinguido con claridad la actividad turística (en los términos, mientras esto no se modifique, del artículo 5 e) LAU) del resto. Pero si en la cláusula así aprobada se ha mencionado específicamente el destino a VUT amparado por la normativa sectorial además de otros que se enuncien, valdrá parcialmente el acuerdo respecto del uso turístico. En este sentido, la RDGSJFP de 16 de junio de 2020 (RJ\2020\3393) admitió la inscripción parcial, en cuanto a la prohibición del uso turístico de las viviendas (no de otros usos) de la siguiente cláusula que había sido aprobada por la Junta de propietarios por mayoría cualificada de tres quintos: «Prohibir con fundamento en el nuevo apartado 12 del artículo 17 de la Ley de propiedad horizontal desarrollado por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler, la utilización de cualquier vivienda o departamento del edificio de la Comunidad a fines turísticos, estableciéndose que ningún piso o departamento podrá destinarse a hospedería, alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero. Esta prohibición alcanza tanto a los propietarios como a los inquilinos que tengan contratos de arrendamientos de viviendas, locales o departamentos del edificio de la Comunidad incluidos en el ámbito de la Ley 29/1994 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y los contratos de arrendamiento excluidos del ámbito de aplicación según el artículo 5 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos urbanos de viviendas, locales o departamentos del edificio de la Comunidad con cesión temporal de uso de la totalidad de la vivienda o departamento amueblado y

comercializado con finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística [...]».

En otro orden de cosas, la STS de 24 de enero de 2024 (ECLI: ES: TS:2024:196), antes citada, establece, confirmando la interpretación realizada por el tribunal de apelación, que si en los estatutos se ha incluido una regla que circunscribe de modo expreso el uso de las viviendas a residencia familiar, quedan excluidos otros usos, entre ellos el turístico⁸⁰. Como después comprobaremos, esta interpretación ha tenido traslación a la doctrina de la DGSJFP al denegar la asignación del Número de Registro Único de Arrendamiento (NRUA), antes de la anulación parcial del Real Decreto 1312/2024, en aquellos casos en que en los estatutos de la comunidad, inscritos en el Registro de la Propiedad, se ceñía el uso del inmueble a hogar o vivienda habitual.

6.^a hipótesis: Conjuntos residenciales. Es interesante preguntarse cómo funcionará la mayoría requerida para adoptar el acuerdo en conjuntos residenciales. El caso resuelto por la RDGSJFP de 6 marzo de 2023⁸¹ (RJ2023\1619) presenta una particularidad, que es exten-

⁸⁰ En el Fundamento de Derecho segundo afirma que «[e]l tribunal de apelación razona, de forma cabal y plenamente lógica, atendido el contenido de dicha regla (i) que esta «no se limita a describir el uso de las viviendas, sino que impone que deben servir de residencia familiar»; (ii) que «La residencia es el lugar en el que se reside y residir, de acuerdo con el diccionario de la RAE, es «estar establecido en el lugar», lo que denota estabilidad y permanencia»; (iii) y que «la regla excluye que pueda desarrollarse en la vivienda actividad profesional, comercial o industrial alguna y, como cláusula de cierre añade: “cualquier otro uso no mencionado expresamente que altere el principio de ‘residencia familiar’”».

⁸¹ Mediante escritura notarial se elevaron a público los acuerdos adoptados el día 30 de septiembre de 2021 por una junta de propietarios de una urbanización situada en Poio, por los que se aprobó ampliar los estatutos con una norma según la cual se prohibía «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 la normativa sectorial turística, como establece la letra e) del artículo 5 de la Ley 24/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos». Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, fue calificada negativamente, al apreciarse, básicamente, dos defectos: 1.º El acuerdo se ha adoptado por únicamente dos bloques de los cuatro que integran el conjunto residencial, por lo que no estaría adoptado por la Comunidad General del Conjunto Residencial y no podría, en consecuencia, vincular a los propietarios de los Bloques que no habían formado parte del mismo. La modificación de los estatutos en el presente caso –se dice– requiere que el acuerdo se haya tomado en Junta debidamente convocada, con inclusión en el orden del día del acuerdo a tomar, que se sujete al *quorum* legal y que esté tomado con el voto favorable de tres quintos de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación del total de propietarios del conjunto residencial, cuatro bloques, y trece portales, lo que no ocurre en el presente caso. 2.º Además, el acuerdo no ha sido adoptado en el sentido de incluir el mismo como cláusula estatutaria, por lo que no puede provocar la inscripción de la modificación de las normas estatutarias inscritas de dicho Conjunto Residencial. Se pretende en el presente caso la modificación de los estatutos del Conjunto Residencial, para añadir una Cláusula/Norma relativa a la prohibición de alquiler o explotación turística de viviendas. No obstante, el acuerdo, si bien se refiere a dicha prohibición, no hace referencia alguna a la ampliación de los estatutos inscritos para añadir dicha cláusula estatutaria. La elevación a público de dicho acuerdo, ampliando los estatutos, excede

de los términos en que se ha adoptado. En consecuencia, se suspende la inscripción solicitada hasta tanto no se subsanen los defectos señalados.

Contra la anterior nota de calificación, se interpuso recurso alegando:

Primero. No haber tenido en consideración la Sra. Registradora la realidad catastralmente constatable, coincidente con la realidad física y la inscrita, y que es que los Bloques A y C son los únicos existentes, no existiendo los Bloques B y D, previstos en la escritura de obra nueva en construcción y división horizontal, pero no edificadas, siendo, no obstante, sus titulares, la entidad Inmobiliaria Nino Mirón SL –que ha transmitido recientemente a la SAREB la totalidad del suelo de que resulta titular en la Urbanización o Fase 3 sin edificar, como le consta al Registro– debidamente citada a la Junta y notificada del acuerdo de la Junta de propietarios.

Segundo. En relación con el segundo defecto subsanable, se manifiesta una total discrepancia, puesto que el acuerdo comunitario no deja lugar a dudas acerca de la prohibición y de facultar al presidente de la comunidad para elevar a público dicho acuerdo y su inscripción registral. No tendría sentido la aprobación de la citada prohibición de uso y facultar al presidente para elevación a público e inscripción si no es para que conste como tal prohibición en el RP y vincule a terceros. La prohibición elevada a público no puede tener otro significado que, bien una ampliación de los estatutos, bien una cláusula general de prohibición de uso de las viviendas al uso turístico. Es una consecuencia derivada del acuerdo adoptado que la misma constituya una norma estatutaria. La interpretación de la Sra. Registradora es en exceso formalista y contraria al sentido común y al propio tenor literal del artículo 17.12 en relación con el artículo 5. III LPH. Se trata de una prohibición que es de suyo una norma estatutaria que no tiene por qué estar contenida en un apartado concreto de los del título constitutivo, pues es evidente su carácter de norma estatutaria, ni suponer una modificación de los mismos, sino una norma nueva, prohibitiva, para cuya elevación a público e inscripción ha sido expresamente facultada la presidenta de la Comunidad.

La nueva registradora de la Propiedad titular de Pontevedra número 2 informó y elevó el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, manifestando que mantenía la calificación de la anterior registradora de la Propiedad en cuanto al primer defecto y se allanaba en cuanto al segundo. El notario autorizante de la escritura no formuló alegaciones.

La Dirección General confirma la calificación de la registradora en cuanto al único de los dos defectos que es mantenido, concluyendo que los acuerdos que comportan modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal de un conjunto urbanístico como el del presente caso, integrado por varios bloques o portales, deben ser aprobados por todos los propietarios de aquél –y no solo por los propietarios de algunos de éstos–, con la mayoría establecida en el artículo 17 LPH. Respecto de la alegación de no haberse llegado a construir los dos bloques que no habían participado en el acuerdo, la Dirección General recuerda, con cita de la STS, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. Por imperativo del artículo 326 LH, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador; de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente. Debe rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. En la certificación de los acuerdos incorporada a la escritura nada se afirma respecto de los propietarios de los bloques B y D, o, al menos –si no se han construido dichos bloques, como afirma la recurrente en su escrito de impugnación–, respecto de los propietarios de las fincas en que estos bloques tendrían que haberse construido. A tal efecto, no pueden ser tenidas en cuenta las afirmaciones de la recurrente sobre tal extremo ni sobre el hecho de que se hayan notificado tales acuerdos a la sociedad propietaria de las parcelas no edificadas, pues se trata de circunstancias que no constan en el documento presentado al tiempo en que se produjo la calificación. Y es que es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación. Por ello, el presente expediente no es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos

sible, a partir del 3 de abril de 2025, a los acuerdos que se adopten. El supuesto litigioso versaba sobre un conjunto urbanístico integrado por varios bloques o portales. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública consideró que los acuerdos deben ser aprobados por los propietarios del conjunto residencial completo –y no solo por los propietarios de algunos de los bloques–, con la mayoría establecida en el artículo 17.12 LPH. Se requiere, pues, un doble beneplácito: por la subcomunidad donde se ubique la vivienda y por la comunidad general. Pero podrían realizarse matices en dos supuestos. En primer lugar, si todos y cada uno de los bloques o subcomunidades que la integran han aprobado en sus respectivas Juntas de propietarios, por mayoría cualificada de tres quintos respecto de la subcomunidad, la actividad de referencia, no parece que sea necesaria, además, la aprobación en la Junta general del complejo inmobiliario (salvo que las cuotas de los propietarios indicados no sumen tres quintos de cuotas en la comunidad general, lo que podría llegar a suceder en algún caso). En segundo lugar, si se aprueba el arrendamiento como VUT en la comunidad general por la mayoría reforzada de tres quintos de propietarios y cuotas, pero en alguna de las subcomunidades (p. ej., uno de los edificios que comprende el residencial) no se ha logrado tal mayoría, puede interpretarse que no cabe el arrendamiento de los inmuebles para uso turístico en los términos del artículo 5 e) LAU en esa subcomunidad, pero sí en el resto.

En un plano diferente, la doctrina se planteaba, bajo la regulación activada en 2019, si no habiéndose logrado el quorum necesario para alcanzar el acuerdo (antes, limitativo, condicionante o prohibitivo) podía volver a intentarse de nuevo más adelante. Solía admitirse doctrinal y jurisprudencialmente la respuesta afirmativa. Cabe apelar a la jurisprudencia menor reiterada por diversas Audiencias Provinciales⁸² en el sentido de que la Junta es soberana para volver a tratar asuntos que considere oportunos las veces que estime necesario, ya que puede cambiar de parecer y las decisiones no son para siempre, revisando, rectificando o revocando acuerdos anteriores mediante otros nuevos, siempre cumpliendo el quorum vigente y sin lesionar derechos adquiridos. Y, por supuesto –habría que añadir– evitando

expresados en la calificación que lo motiva, pues no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, al ser ello competencia y obligación del registrador. Por cuanto antecede, el recurso no puede ser estimado. No obstante, se indica que el defecto objeto de impugnación puede ser fácilmente subsanado mediante la acreditación en debida forma de que los acuerdos adoptados fueron notificados a la sociedad propietaria de las fincas no integradas en los referidos bloques A y C, por el procedimiento establecido en el artículo 17.8 LPH, sin que se hayan opuesto a tales acuerdos.

⁸² Entre otras, puede atenderse a la SAP de Vizcaya, de 20 de enero de 2025 (ECLI: ES: APBI:2025:26), la SAP de Cantabria, de 19 de julio de 2024 (ECLI: ES: APS:2024:1044), o la SAP de Asturias, de 23 de junio de 2017 (ECLI: ES: APO:2017:1960).

conductas abusivas en esta forma de proceder. Esta doctrina puede seguir aplicándose al nuevo régimen jurídico.

A todo lo anterior procede añadir una reflexión ulterior, que ya era defendible antes de la reforma de 2025. Las reglas generales de autorización, prohibición, limitación o condicionamiento del uso turístico de la vivienda han de figurar en el título constitutivo que contenga normas estatutarias o en los estatutos que, en su caso, se hayan documentado de forma separada, pero no son propias de un mero reglamento de régimen interior (regulado en el artículo 6 LPH). Para la aprobación de este, basta la mayoría de propietarios que representen la mayoría de cuotas. Son cuestiones accesorias las que corresponden al contenido de tales reglamentaciones (p.ej., la posibilidad de que exista un casillero en la fachada donde se deje la llave del apartamento turístico, o la limitación del número de usuarios distintos al propietario o usufructuario de la vivienda que puedan utilizar elementos comunes como una piscina o una pista deportiva, etc.). Se trata de reglas para ordenar los detalles de la convivencia o el adecuado uso de los servicios y elementos comunes, reglas de mera administración, no inscribibles en el Registro de la Propiedad que, por eso mismo, y por la mayoría que necesitan para prosperar, no encajan con la regulación de los acuerdos de autorización, prohibición, limitación o condicionamiento del uso turístico de la vivienda.

3. OTRAS CUESTIONES

3.1 La necesidad de evitar discriminaciones

Deben evitarse discriminaciones que no se hallen justificadas al autorizar en unas viviendas y no en otras la actividad. Otra cosa supondría un ejercicio abusivo de su derecho por la Junta y, como tal, impugnabile (cfr. artículo 7.2 CC). Por ejemplo, podría ser razonable considerar que en los bajos o primeros pisos se altera menos la vida de los vecinos en el edificio. O atender a si hay ya un número determinado de VUT autorizadas, para denegar nuevas autorizaciones, pues cuanto mayor sea la cifra, las molestias pueden acentuarse. Cabría reforzar la argumentación de este último tipo de barreras estableciendo un paralelismo (salvando las distancias) entre la limitación de número de licencias administrativas para VUT por zonas que establecen algunas normas autonómicas y locales. Valga como ejemplo paradigmático el Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico, que modifica el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña (aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 3

de agosto) introduciendo, entre otras, la restricción –en municipios con problemas de acceso a la vivienda o en los que exista riesgo de romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico (*vid.* disposición transitoria 1.^a)–, consistente en limitar las licencias para este uso en número y duración. En concreto, se pueden otorgar un máximo de diez licencias por cada cien habitantes, fijando su duración en cinco años prorrogables por periodos de igual duración siempre que el planeamiento urbanístico lo permita⁸³. En cualquier caso, la denegación de autorización individualizada basada en la existencia de un determinado número de pisos destinados a uso turístico en el edificio o complejo inmobiliario, debe tratarse con cautela para evitar que se consoliden situaciones privilegiadas en favor de determinados propietarios que podrían obtener unos beneficios o rentabilidad de su piso dedicado a esta actividad frente a otros a los que se impediría hacerlo, beneficiándose además el propietario favorecido de la circunstancia de haber menos viviendas ofertadas para este uso en el inmueble por lo que tendría que afrontar una competencia menor. Una forma de evitarlo podría ser aprobar reglas generales estatutarias contemplando turnos o limitaciones temporales o priorizando autorizaciones para quienes todavía no hayan ejercido la actividad frente a quienes lo hicieron en el pasado, etc. Sea como sea, estas cláusulas deberían redactarse con sumo cuidado. La Ley de Propiedad Horizontal no ofrece pistas concretas sobre el tipo de limitaciones o condicionamientos admitidos⁸⁴. La labor interpretativa de la doctrina y de los tribunales será determinante.

Otro tipo de problema que podría suscitarse atiende a la posibilidad de que un propietario, que destina lícitamente a un uso turístico su piso, vote en contra de conceder la autorización a otro comunero, lo que podría obedecer a diversas motivaciones. O el caso en que el copropietario vote a favor de autorizar este uso a un vecino y en contra de permitirlo a otro. ¿Podría aplicarse, en este tipo de supuestos, la doctrina de los actos propios para considerar improcedente tal negativa? Es cuestionable. Por otra parte, un eventual abuso de derecho o de trato discriminatorio contrario al principio de igualdad debería predicarse, en su caso, de la comunidad de propietarios, no de los propietarios individualmente considerados.

⁸³ Sobre la constitucionalidad del citado Decreto-ley se pronunció la STC 64/2025, de 13 de marzo. Puede verse un comentario de esta sentencia básica en PONCE SOLÉ, *RDUMA*, 2025, pp. 19-58.

⁸⁴ CAJA MOYA destaca que la ausencia de un procedimiento reglado que garantice la objetividad y proporcionalidad de las decisiones comunitarias podría dar lugar a decisiones arbitrarias o discriminatorias que vulneren el principio de igualdad entre propietarios (CAJA MOYA, *AC*, 2025, p. 11).

3.2 Relación entre los acuerdos de la Junta de propietarios y la regulación administrativa de las VUT. Incidencia del Reglamento (UE) 2024/1028, del Real Decreto 1312/2024 y de la declaración de nulidad parcial de este último

Los acuerdos de la comunidad de propietarios no obstan a la existencia de normativa administrativa impidiendo, restringiendo o regulando esta actividad, que vinculará a los destinatarios —en un plano distinto al civil—, pudiendo incluso ser sancionados si la autoridad competente detecta un comportamiento ilícito y procede en consecuencia (lo que podría obedecer, entre otros supuestos, a la denuncia de algún vecino o de la comunidad⁸⁵). Se trata de dos tipos de responsabilidad—civil y administrativa—, susceptibles de concurrir. La coexistencia de normas administrativas y de Derecho privado en este campo es una fuente de problemas interpretativos y aplicativos.

Cabe tener en cuenta que es habitual —y lógico— que las normas administrativas autonómicas o locales condicionen o contemplen como uno de los requisitos de la oportuna licencia, autorización o eficacia de la declaración responsable para poder ejercer lícitamente la actividad turística el de la inexistencia de prohibición (o, tras la entrada en vigor de la LO 1/2025, por coherencia, deberían hacerlo a la existencia de autorización) del uso turístico por la comunidad de propietarios, exigiendo certificado registral o certificado de la comunidad para acreditarlo⁸⁶.

La confluencia entre la regulación civil y la administrativa vive una nueva etapa a raíz de la entrada en vigor y aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724⁸⁷; del Real Decre-

⁸⁵ SANZ IGLESIA, *Diario La Ley*, 2025, 7, pone de manifiesto cómo determinadas Administraciones públicas (la Comunidad de Madrid o el Ayuntamiento de Barcelona, entre otros) han puesto en marcha vías electrónicas de denuncia en sus portales web. Destaca que, en numerosas ocasiones, las viviendas susceptibles de ser sancionadas acumulan una multiplicidad de denuncias desatendidas como consecuencia de la falta de seguimiento o medios de los servicios administrativos.

⁸⁶ En este sentido, p.ej., el Decreto-ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, «DOGV» núm. 9910, de 07/08/2024 (Comunitat Valenciana). Modifica esta norma, la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, en lo que afecta a la vivienda de uso turístico. Una síntesis del contenido del Decreto-ley puede encontrarse en BARCELÓ DOMÉNECH, *IDIBE*, 2024, pp. 1-10. Lo analiza con más detalle RIBERA BLANES, *RJV*, 2024, pp. 5-33.

Sobre la cuestión, puede verse: MESA MARRERO, *InDret*, 2019, pp. 25 y ss.

⁸⁷ Constituyen antecedentes: Comunicación de la Comisión Europea de 2 de junio de 2016 «Una Agenda Europea para la economía colaborativa» (COM(2016), 356 final) (nuevos modelos empresariales o de negocio). Resolución del Parlamento Europeo, de 15

to 1312/2024, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración⁸⁸; y de la declaración de nulidad parcial de este último por STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026. El Real Decreto articulaba la ejecución técnica del Reglamento en España. Adelantándose a la fecha de aplicación del Reglamento europeo, prevista el 20 de mayo de 2026, España fue el primer país en activar el procedimiento. Estas normas buscan un mayor control y transparencia de los alquileres turísticos y temporales orquestados a través de las plataformas digitales especializadas. Aunque tengan un alcance más amplio, afectan también a las viviendas que se destinen a un uso turístico. Se trata de una novedad legislativa que corre más o menos en paralelo con la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal.

La Unión Europea consideró necesario alumbrar el Reglamento (UE) 2024/1028 ante una realidad caracterizada por la falta de transparencia que impera, muchas veces, en este tipo de operaciones y –entre otras disfunciones– su impacto en la disminución del número de viviendas destinadas a alquiler residencial de larga duración disponibles en los Estados miembros, al menos en ciudades caracterizadas por una gran afluencia turística⁸⁹. El problema es común, prácticamente, a todos ellos. El objetivo es recabar una serie de datos públicos, homologables en todos los Estados miembros de la Unión Europea, sobre contratos de alquiler a corto plazo, de inmuebles amueblados, en los que medie remuneración, gestionados a través de plataformas online (en el sentido del artículo 3 i) del Reglamento (UE) 2022/2065⁹⁰), tanto si se efectúa como si no es así, con carácter

de junio de 2017 (mismo título y referencia). Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de octubre de 2022 relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE (Reglamento de Servicios Digitales o RSD). Reglamento (UE) 2022/1925 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de septiembre de 2022 de Mercados Digitales (RMD). Reglamento (UE) 2019/1150 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre el fomento de la equidad y la transparencia para los usuarios profesionales de servicios de intermediación en línea, de 20 de junio de 2019 (RE-P2B).

⁸⁸ «BOE» núm. 309, de 24/12/2024.

⁸⁹ Como antecedente, puede destacarse la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (2019/2187(INI)) –P9 TA(2021)0020– (atiéndase al Considerando 48).

⁹⁰ «Por lo tanto, deben excluirse del ámbito de aplicación del presente Reglamento las páginas web u otros medios electrónicos que conectan a los anfitriones con los huéspedes y no intervienen de ninguna otra manera en la celebración de transacciones directas. Dichas normas no deben aplicarse a las plataformas en línea que intermedian en la prestación de servicios de alquiler de alojamientos de corta duración sin remuneración, por ejemplo, las plataformas en línea que intermedian en el intercambio de viviendas, a menos que, debido a la manera concreta en la que están diseñadas, conlleven una remuneración, incluida cualquier forma de compensación económica» (Considerando 8).

profesional. En su mayor parte, se trata de arrendamientos con fines turísticos. De hecho, en los propios Considerandos de la Norma se reconoce e insiste en la finalidad de contribuir a la consecución de un ecosistema turístico equilibrado, sin perjuicio de que el supuesto de hecho sobre el que opera sea más amplio, pues incluye también las estancias cortas para fines distintos a los turísticos o de ocio, como negocios o estudios (Considerando 6 del Reglamento). Destinatarias naturales de la información que regulan el Reglamento europeo y la norma nacional (Real Decreto 1312/2024) son las Administraciones Públicas. Los datos que deben registrarse pueden resultarles útiles para supervisar y regular de forma eficaz estos servicios; y para diseñar y ejecutar, con mejor conocimiento de causa, sus políticas sobre vivienda. En la exposición de motivos del Real Decreto se destaca cómo, debido a la falta de información relacionada con los arrendamientos temporales y turísticos que se van constituyendo, puede existir en la actualidad un porcentaje relevante de contratos en situación de fraude de ley. Y se subraya, como objetivo fundamental, el de combatir «la falta de información fiable sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y, en concreto, garantizar que se cuenta con la identidad del anfitrión y el lugar donde se ofrecen dichos servicios o su duración. Todo ello dado que la falta de dicha información dificulta que las administraciones puedan evaluar el impacto real de estos servicios y que consigan diseñar e implementar respuestas públicas adecuadas y proporcionadas».

El Real Decreto 1312/2024, con ánimo de contener lo que sería el desarrollo reglamentario ejecutivo, a nivel nacional, de la norma europea, reguló el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos, así como la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. La validez de este Real Decreto se ha visto gravemente afectada por la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo. Confirma el ajuste a Derecho de la Ventanilla Única Digital, pero declara nulas las normas que regulan el Registro Único. La Ventanilla depende del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (a través de la Dirección General de Planificación y Evaluación), encargado de coordinar las actuaciones vinculadas a la eficacia de esta norma. El procedimiento de registro único de arrendamientos (ya anulado), por su parte, se llevaría en el Registro de la Propiedad y –cuando el objeto del alquiler fuera un buque, embarcación o artefacto naval– el de Bienes Muebles⁹¹. La norma lo configuraba como el único procedimiento de

⁹¹ Critica la atribución de estas funciones predominantemente administrativas al Registro de la Propiedad, GUTIÉRREZ JEREZ, *RCDI*, 2025, pp. 1852 y ss., afirmando que exceden, con mucho, del marco institucional que la legislación hipotecaria le atribuye, mucho más –añade– cuándo se extienden, de forma que califica de incomprensible, al

registro aplicable en España a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028, rigiéndose por lo dispuesto en él, por el Real Decreto 1312/2024 y supletoriamente, por la legislación hipotecaria (artículo 8 del Real Decreto). Con esta opción, que cedía las riendas al Registro de la Propiedad, se intentaba garantizar la eficacia, la seguridad jurídica y la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, «así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar»⁹². Pero no es descabellado mantener que también se perseguía eludir problemas de competencia entre el Estado y las Comunidades Autónomas. El Real Decreto 1312/2024, en su exposición de motivos, se cuida mucho de recordar que la competencia en materia de regulación del Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles es estatal (cfr. artículo 149.1.8.^a CE). Además, se apela expresamente a los siguientes títulos competenciales: artículo 149.1.1.^a CE (regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales); artículo 149.1.13.^a CE (bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica); y artículo 149.1.31.^a CE (estadística oficial para fines estatales). Se añade que este real decreto asegura «lo dispuesto en la norma europea, que prohíbe la coexistencia de procedimientos de registro duplicados para los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, sin afectar a aquellos procedimientos de autorización o licencia que en ejercicio de sus competencias materiales, fundamentalmente turísticas o de vivienda, puedan haber regulado otras administraciones»⁹³. Esta última afirmación, sin embargo, fue cuestionada oficialmente por la propia Comisión Europea, y aquellos supuestos anclajes constitucio-

Registro de Bienes Muebles. Estima que el sucedáneo de procedimiento registral que se diseña contraviene el principio de seguridad jurídica.

Por su parte, analiza el procedimiento del registro único de arrendamientos y la función de calificación del registrador de la propiedad en aquél, MATAS BENDITO, *BCRE*, 2025, pp. 15 y ss.

⁹² Se añade que la norma, «supone una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento. Este motivo, hace necesaria la incorporación al Registro de la Propiedad y, en su caso, al de Bienes Muebles, de la información relativa a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, para que, de esa forma, todos los actores del mercado del alquiler puedan disponer de la información necesaria para la toma de sus decisiones».

⁹³ Y se insiste, intentando blindar un posible problema competencial, en que el Real Decreto se dicta en ejercicio de estas competencias y en ningún caso comprende regulaciones de carácter material sobre competencias de carácter autonómico, sino que se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor del Registro de la Propiedad y del de Bienes Muebles y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal.

nales han sido rebatidos de modo expreso por la trascendental STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026, que desautoriza la creación del Registro Único diseñado por el Real Decreto 1312/2024, como después explicaremos.

A través del procedimiento de registro, ordenado en el artículo 9 del Real Decreto 1312/2024, que se tramitaba de manera electrónica (aunque la solicitud también podía presentarse en papel), se obtenía un número de registro único (en adelante, NRUA) que se asignaba a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretendiera arrendar de manera separada, sin el cual no podría llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración. Este número causaba una nota marginal en el Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles⁹⁴. Se contemplaba un control registral cada doce meses. Tal fórmula de registro garantizaba la comprobación formal de una serie de exigencias normativas, así como de no existir obstáculos derivados de los estatutos o acuerdos que las diferentes comunidades de propietarios hayan aprobado. Entre otros datos y documentación que debía acompañarse a la solicitud para cada unidad, se incluía la que acreditase la titulación habilitante a efectos administrativos conforme a la ordenación autonómica o local aplicable⁹⁵. A la anterior se sumaba la relativa a las reglas aprobadas por la comunidad de propietarios: *«sin que del Registro de la Propiedad o del de Bienes Muebles resulte la existencia de resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal»* [artículo 9.2 a) 5.º del Real Decreto 1312/2024; el subrayado es nuestro]. En el artículo 10, sobre «Verificación del número de registro», apartado 1, se indicaba: «Tras la calificación favorable del registrador o registradora, este hará constar el número de registro y su categoría y tipo por nota marginal en el folio de la unidad, lo cual se notificará al interesado. En esta calificación se comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso y los posibles acuerdos de la comunidad de vecinos conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio». Debía interpretarse que esta última documentación era la relativa a las reglas estatutarias y, en su caso, a las autorizaciones individuales que procedan.

⁹⁴ Tratándose de arrendamientos ordinarios de vivienda, cabe la obtención del número con carácter voluntario.

⁹⁵ Autorización, licencia, visado o equivalente o, en caso en que se sujeten tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, acreditación de haberla realizado, de que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad y que no se tenga declarada su ineficacia.

El número de registro se retiraría bien por incumplimiento de los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad o al de Bienes Muebles, bien por comunicación de la baja de inscripción en el Registro por la persona arrendadora, o por resultar del modelo informativo del artículo 10.4 que se había utilizado el número de registro para usos distintos de los que correspondieran a su categoría y tipo. La retirada del NRUA determinaría, entre otros efectos, la cancelación de la nota marginal en el Registro de la Propiedad o en el de Bienes Muebles (artículo 10.5 del Real Decreto).

De acuerdo con el régimen ahora declarado nulo, no se podrían comercializar a través de plataformas en línea unidades en régimen de alquiler de corta duración sin el referido número de registro, ni con un NRUA asociado a una categoría y tipo diferente de arrendamiento (artículo 10.6 del Real Decreto). Si esto era así, en caso de inmuebles no inmatriculados o en defecto de inscripción de dominio en favor del propietario (lo que puede suceder en un sistema registral de inscripción voluntaria como es el español), parece que quedaba restringida esa comercialización en plataformas en línea mientras no se corrigiera tal situación en el Registro de la Propiedad⁹⁶.

El régimen aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras y sus recursos era el correspondiente a la normativa hipotecaria (artículo 10.7, primer inciso del Real Decreto).

El Real Decreto 1312/2024 entró en vigor el día 2 de enero de 2025 (D. F. 4.^a), desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, con el fin de otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias. A pesar de ello, el Colegio de Registradores interpretó que, desde el 2 de enero de 2025, se podía solicitar el número de registro. De hecho, en enero, ya se habían otorgado más de setecientos. Un sector de la doctrina destaca cómo la exigencia de contar con el NRUA y el deber de indicarlo en el anuncio constituía un mecanismo adecuado para controlar la oferta ilegal de alojamientos⁹⁷. En paralelo, se percibía también como un filtro de acceso al mercado del alquiler turístico.

⁹⁶ Sobre este problema reflexiona GUTIÉRREZ JEREZ, *RCDI*, 2025, p. 1857.

⁹⁷ En este sentido, SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, 2025, p. 266. En relación con el control o moderación de contenidos en este tipo de plataformas digitales, recuerda cómo «el RSD y el REP2B también acogen algunas exigencias, particularmente si se demuestra que tales contenidos son ilícitos o falsos, como podría ser en este caso la oferta ilegal de un alojamiento por no existir éste o no estar disponible para ceder su uso o que el anunciado como anfitrión no tuviera realmente facultad de cesión de uso, o falsedad en cuanto a datos proporcionados sobre identidad del anfitrión o el número del registro exigido conforme al RRID y el ya referido Real Decreto 1312/2024 (cfr. considerando 12 RSD); precisamente la exigencia de contar con ese número de registro y el deber de indicarlo en el anuncio se torna como un mecanismo hábil para controlar la oferta ilegal de alojamientos (*vid.* artículo 7 RRID)».

Ya se contabiliza estadísticamente el impacto de las nuevas medidas. El número de viviendas turísticas comercializadas en plataformas se situó en noviembre de 2025 en 329.764. Son datos extraídos de la estadística experimental sobre viviendas turísticas del Instituto Nacional de Estadística (INE). Estas cifras reflejan la mayor caída interanual de la serie histórica, con una reducción del 12,4% de la oferta con respecto a los datos publicados en noviembre de 2024. Y suponen que la oferta de viviendas turísticas en España alcanza el nivel más bajo de los últimos tres años. Pueden haber influido en este descenso del número de VUT la implantación del Registro Único de Arrendamientos y la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Pero también las medidas restrictivas que se están adoptando en muchas Comunidades Autónomas y municipios.

Veremos qué impacto futuro tiene, en estas estadísticas, la declaración de nulidad del procedimiento de registro único de arrendamientos de corta duración por la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026. El índice de litigiosidad a que dio lugar el sistema se refleja en las numerosas resoluciones (más de doscientas) que ha dictado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, resolviendo recursos contra la calificación negativa de la solicitud del Número de Registro Único de Alquiler antes de la sentencia del Tribunal Supremo. Ciñéndonos a aquellas en que la solicitud lo era para alquiler turístico, la negativa del registrador a asignar el número solicitado, confirmada por la DGSJFP, obedeció muchas veces a existir prohibiciones estatutarias que afectaban al uso turístico de las viviendas. Se trataba de prohibiciones de estatutos antiguos que utilizaban fórmulas que se considera abarcan las del uso turístico, aunque este no se nombre de modo expreso. Es el caso, entre muchas otras, de tres resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 29 de septiembre de 2025 (JUR\2025\416235, JUR\2025\416236 y JUR\2025\416236, respectivamente). En los estatutos, figuraba la siguiente cláusula: «Se prohíbe especialmente o cada propietario: Instalar en las viviendas negocios, círculos, academias, pensiones o asociaciones en que el número de sus miembros o asociados sea excesivo o molesten o perturben la buena vecindad o tranquilidad de los vecinos (...)». La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública entiende que tal prohibición impide destinar la finca al alquiler turístico y, por tanto, asignar un número de registro único de alquiler de uso turístico a la misma, confirmando la calificación negativa que había sido recurrida. O el resuelto por la RDGSJFP de 30 de septiembre de 2025, JUR\2025\416240, en que la cláusula estatutaria, inscrita en 1977, señalaba: «Queda terminantemente prohibido a todos los propietarios y ocupantes de las viviendas cambiar el uso de la vivienda por otro distinto transformándola en local comercial o

industrial y destinarla total o parcialmente a colegios, academias, hospederías, clínica, depósito, agencia o taller [...]», en que se llega a la misma conclusión. En este mismo grupo de resoluciones pueden incluirse, a título de ejemplo, las RRDGSJFP de 24 de julio de 2025 (JUR\2025\313791), de 29 de julio de 2025 (JUR\2025\319217), de 16 de septiembre de 2025 (JUR\2025\406018), dos resoluciones de 25 de septiembre de 2025 (JUR\2025\433025 y JUR\2025\433027), tres resoluciones de 22 de octubre de 2025 (JUR\2025\464166, JUR\2025\464167 y JUR\2025\464168), de 8 de octubre de 2025 (JUR\2025\436056), de 27 de octubre de 2025 (JUR\2025\464191), de 3 de noviembre de 2025 (JUR\2025\465675) o de 5 de noviembre de 2025 (JUR\2025\465680). El listado es muy largo. Además, en distintas ocasiones, se califica de irrelevante la circunstancia de que la limitación estatutaria no se encontrara reflejada en la publicidad de cada una de las fincas independientes sino simplemente en el folio registral de la finca matriz, donde figuraban inscritos los estatutos, lo que se considera suficiente, pues cualquier persona con interés legítimo puede obtener publicidad registral de los mismos⁹⁸. Por otra parte, existiendo prohibición estatutaria, el hecho de que se cuente con título habilitante administrativo (como puede ser la inscripción en el registro de turismo de la Comunidad Autónoma o el municipio) no supone la validez desde el punto de vista civil del destino turístico del inmueble⁹⁹. En cambio, se estima el recurso, encontrando procedente la asignación del número de registro que se había denegado, en el caso de la RDGSJFP de 20 de octubre de 2025 (JUR\2025\458434) en que en los estatutos de la Propiedad Horizontal se prohibía exclusivamente el ejercicio de actividades profesionales, sin alusión alguna a cualquier actividad económica, comercial o empresarial. Una particularidad reviste el caso de la RDGSJFP de 1 de octubre de 2025 (JUR\2025\434652). En los estatutos de la comunidad de propietarios se proscribía el destino a fines industriales, comerciales o explotación agrícola o ganadera. Sin embargo, existía una cláusula en virtud de la cual se establecía un recargo adicional a las cuotas comunitarias para aquellos propietarios que ejercieran la actividad de alquiler vacacional. La DGSJFP interpreta, aplicando un criterio sistemático, que esta norma especial estatutaria desplaza, respecto del alquiler turístico, la previsión general prohibitiva.

También se deniega la asignación del Número de Registro Único de Alquiler cuando existe una cláusula estatutaria en la que se establece que el inmueble solo podrá destinarse a vivienda habitual o a

⁹⁸ RRDGSJFP de 25 de septiembre de 2025 (JUR\2025\434648 y JUR\2025\334962).

⁹⁹ RDGSJFP de 13 de octubre de 2025 (JUR\2025\449893).

«hogar». Así, en la RDGSJFP de 25 de septiembre de 2025, JUR\2025\416249, el tenor de la regla incluida en los estatutos, inscrita en el Registro de la Propiedad en 1975, disponía: «Los apartamentos se destinarán necesariamente a vivienda y no podrá ejercerse en ellos industrias, profesión u oficio alguno». Por lo que se interpreta que únicamente se permitiría el uso de vivienda permanente, tanto para los propietarios como los arrendatarios; concepto, el de arrendamiento de vivienda, por lo demás, claramente definido –argumenta la Dirección General– en el artículo 2.1 LAU. A esta categoría de resoluciones pertenecen igualmente –de nuevo a título meramente ejemplificativo– dos RRDGSJFP de 17 de octubre de 2025 (JUR\2025\453771 y JUR\2025\458426), y las RRDGSJFP de 3 de septiembre de 2025 (JUR\2025\389508)¹⁰⁰ y de 25 de septiembre de 2025 (JUR\2025\416249).

Un supuesto de particular interés es el resuelto por la RDGSJFP de 16 de enero de 2026 («BOE» núm. 118, de 15/05/2026), en que se confirma la calificación de la registradora de la propiedad, suspendiendo la asignación de Número de Registro Único de Alquiler turístico. La inscripción en el Registro administrativo de Turismo de la Comunitat Valenciana se había producido el 30 de julio de 2025 –con posterioridad pues al 3 de abril de 2025, fecha en la que entró en vigor la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero–. Y no constaba autorización expresa de la comunidad de propietarios del edificio al que pertenecía la vivienda. Lo peculiar de este caso es que, en el título constitutivo/escritura de la propiedad horizontal –inscrita el día 2 de noviembre de 2005– figuraba la finca con la denominación de «piso turístico». El recurrente sostenía que la aprobación expresa de la comunidad de propietarios requerida por el artículo 7.3 LPH estaba implícita en tal denominación. La DGSJFP concluye, en contra, que la denominación de un elemento privativo en el título constitutivo (como «apartamento turístico») es, en principio, meramente descriptiva y no implica automáticamente una prohibición o permiso absoluto de usos futuros, a menos que el título o los estatutos así lo establezcan expresamente. La mera denominación como «apartamento turístico» tampoco debe interpretarse como aprobación *ex ante* de dicho uso, que pudiera servir para eludir el requisito establecido por el artículo 7.3, por remisión al artículo 17.12, ambos de la LPH.

Aunque en menor número, existen otros pronunciamientos de la DGSJFP en que la confirmación de la negativa a adjudicar el NRUA

¹⁰⁰ En los estatutos de la Propiedad Horizontal se establecía que los departamentos se dedicarían única y exclusivamente a honesta vivienda y, al mismo tiempo, que no se podrá ejercer que en ellos ninguna profesión u oficio, considerando la Dirección General, con buen criterio, que ambos párrafos deben interpretarse conjuntamente (cfr. artículo 1285 CC).

obedece a razones diferentes. Entre ellas: problemas de legitimación para solicitar el número en relación con el principio registral de tracto sucesivo¹⁰¹; falta de inmatriculación de la finca sobre la que se solicita el número¹⁰²; no constar inscrita la terminación de la obra¹⁰³; no aportarse licencia municipal de uso turístico¹⁰⁴, no cumplir los requisitos exigidos por la normativa urbanística o no acreditar la declaración responsable ante la Dirección General de turismo autonómica competente¹⁰⁵. O en que se estima el recurso frente a la negativa del registrador, considerando la DGSJFP que procede asignar el número de registro pese a estar afectada la finca por una prohibición de disponer¹⁰⁶. O en que, de nuevo, se estima el recurso por considerar que no impide la asignación de NRUA el hecho de que la vivienda esté inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de persona distinta de quien figura como titular en el Registro de Turismo autonómico¹⁰⁷. La razón aducida parte de considerar que la licencia no tiene naturaleza personal sino real y, por ello, su validez y eficacia no están vinculadas a las circunstancias personales del titular de la misma sino a las características objetivas de la vivienda sobre la que recae.

Hemos avanzado *supra* que la Comisión Europea cursó una llamada de atención oficial a España en esta materia. La advertencia se contiene en la Notificación 2025/633/ES¹⁰⁸, remitida al Ministro de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación español por la

¹⁰¹ Es el caso de las RRDGSJFP de 4 de septiembre de 2025 (JUR\2025\385191) y de 10 de octubre de 2025 (JUR\2025\437256), en que la finca no constaba inscrita a nombre del solicitante. Este era heredero de los actuales titulares registrales, sin que hubiera llegado a ser inscrita la adjudicación de herencia. Y de la RDGSJFP de 7 de noviembre de 2025 (JUR\2025\465649). Tras recordar que solo puede atenderse la solicitud del propietario del inmueble o del titular registral de un derecho que legitime para celebrar contratos de arrendamiento sobre un inmueble (actuando en nombre propio o mediante representación), se deniega la asignación de número instada por el adquirente, a título de compraventa, del heredero del actual titular registral. En el caso de la RDGSJFP de 7 de noviembre de 2025 (JUR\2025\465650), la solicitante no era titular registral sino arrendadora de la vivienda con facultades para su cesión temporal y no había acreditado actuar en representación del titular.

¹⁰² Así, en la RDGSJFP de 7 de noviembre de 2025 (JUR\2025\465653).

¹⁰³ RDGSJFP de 28 de julio de 2025 (JUR\2025\319143).

¹⁰⁴ Es el caso de la RDGSJFP de 4 de septiembre de 2025 (JUR\2025\389517).

¹⁰⁵ RDGSJFP de 28 de julio de 2025 (JUR\2025\319145).

¹⁰⁶ RDGSJFP de 29 de julio de 2025 (JUR\2025\321126). Se trata de un caso interesante. Existía anotada, sobre una mitad indivisa de la finca, una prohibición de disponer derivada de un procedimiento penal. La Dirección General no ve obstáculo en ello para la asignación del número de registro solicitado. Argumenta que esta asignación lo único que hace es garantizar que la unidad alajativa reúne los requisitos para ser objeto de arrendamiento turístico; pero eso no significa que este arrendamiento vaya a celebrarse de forma efectiva. Es esta celebración efectiva la que constituiría, de darse, vulneración de la prohibición de disponer anotada y no la simple adjudicación del número de registro. Este se considera como un dato descriptivo más de la finca.

¹⁰⁷ RDGSJFP de 30 de julio de 2025 (JUR\2025\334955).

¹⁰⁸ Bruselas, 19.01.2026 C(2026) 448 final. Puede encontrarse detalle de la notificación en: <https://technical-regulation-information-system.ec.europa.eu/es/notificacion/27399>.

Directora General de Mercado Interior, Industria, Emprendimiento y Pymes de la Comisión, en respuesta a una consulta sobre el entonces Anteproyecto de Ley del Turismo Sostenible en Andalucía¹⁰⁹. La consulta y correspondiente notificación se enmarcan en el procedimiento establecido por la Directiva (UE) 2015/1535, de 9 de septiembre de 2015¹¹⁰. La Comisión ofrece su respuesta tras evaluar la proyectada norma tanto a la luz del Reglamento (UE) 2022/2065 (Reglamento de Servicios Digitales)¹¹¹, como del Reglamento (UE) 2024/1028.

El proyecto andaluz sometido a examen pretende que solo los establecimientos o actividades turísticas debidamente inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía (cuando dicha inscripción sea obligatoria) puedan ser objeto de publicidad en los servicios o plataformas de intermediación turística. La Comisión condena la duplicidad de registros, subrayando que el Real Decreto 1312/2024, ya prevé un registro obligatorio de los establecimientos de alojamiento turístico a nivel nacional. Recuerda a las autoridades españolas que el Reglamento (UE) 2024/1028 establece expresamente que una unidad (es decir, un establecimiento de alojamiento turístico) no estará sujeta a más de un procedimiento de registro. Y les advierte que tal requisito deberá cumplirse cuando entre en vigor el Reglamento europeo, el 20 de mayo de 2026: «[...] la Comisión invita a las autoridades españolas a garantizar, a más tardar el 20 de mayo de 2026, que el procedimiento de inscripción de los establecimientos de alojamiento turístico en el Registro de Turismo de Andalucía cumpla lo dispuesto en el capítulo II del Reglamento sobre alquileres de corta

¹⁰⁹ El 17 de diciembre se publicó en el Boletín Oficial del Parlamento de Andalucía el Proyecto de Ley del Turismo Sostenible de Andalucía («BOPA» núm. 829, XII Legislatura, 17/12/2025–12-25/PL-000015).

¹¹⁰ La citada notificación se produce en el marco del procedimiento TRIS (procedimiento de notificación 2015/1535). Este permite a la Comisión y a los Estados miembros de la UE examinar las reglamentaciones que tienen previsto introducir los Estados miembros para productos y para los servicios de la sociedad de la información antes de su adopción. El objetivo es garantizar que dichos textos sean compatibles con la legislación de la UE y los principios del mercado interior. El mecanismo se basa en la Directiva (UE) 2015/1535 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre de 2015, por la que se establece un procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y de reglas relativas a los servicios de la sociedad de la información (DO L 241 de 17.9.2015, p. 1).

¹¹¹ Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de octubre de 2022, relativo a un mercado único de servicios digitales y por el que se modifica la Directiva 2000/31/CE (Reglamento de Servicios Digitales) (DO L 277 de 27.10.2022, p. 1). En lo que al Reglamento de Servicios Digitales atañe, la Comisión europea enjuicia negativamente determinadas obligaciones que se imponen a las plataformas digitales intermediarias en el proyecto notificado y recuerda que no puede someterse a estas plataformas a requisitos adicionales a los establecidos en la normativa europea. Además, en materia de sanciones, insiste en que es la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) como coordinador de servicios digitales en España, la autoridad competente responsable de la supervisión del Reglamento de Servicios Digitales, en lo que respecta a las plataformas en línea establecidas en España.

duración, y a tener en cuenta que, a partir de esa fecha, cualquier obligación impuesta a los anfitriones de inscribirse tanto en el Registro de Turismo de Andalucía como en el registro establecido por el Real Decreto 1312/2024 sería contraria al artículo 4 del Reglamento sobre alquileres de corta duración».

La situación planteada sugiere algunas reflexiones. En primer lugar, aunque la notificación europea trae causa de una norma (proyectada) andaluza, el problema que manifiesta afecta, en general, a la coexistencia del procedimiento de registro diseñado por el Real Decreto 1312/2024 con cualquier otro autonómico o local que reproduzca la dicotomía denunciada por la Comisión. En segundo lugar, cuando la Comisión invita a las autoridades españolas a garantizar que «el procedimiento de inscripción de los establecimientos de alojamiento turístico en el Registro de Turismo de Andalucía cumpla lo dispuesto en el capítulo II del Reglamento sobre alquileres de corta duración», debe considerarse que tal afirmación viene condicionada por la circunstancia de estar notificando sobre la norma andaluza *in fieri*. Pero no es lícito entender que la solución sea necesariamente suprimir o modificar este tipo de registros autonómicos o locales. En realidad, valdrá cualquier sistema por el que opte España que evite que un establecimiento de alojamiento turístico esté sujeto a más de un procedimiento de registro que implique la duplicidad denunciada y que, al mismo tiempo –y esto es insoslayable– respete la distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas derivado de la Constitución española y los correspondientes Estatutos de Autonomía. Se trata de dos factores de delicada definición: cuándo entender que existe duplicidad y cómo evitar la invasión competencial (uno de los caballos de batalla en el ámbito de la vivienda¹¹², no solo la orientada al destino turístico). Ya vimos cómo el propio Real Decreto 1312/2024 intentó justificar que no invadía competencias autonómicas, lo que pone de relieve que se trata de una cuestión presente –no podía ser de otro modo– en la mente legiferante. La clave podría haber estado no en suprimir los registros autonómicos ni el nuevo registro estatal a efectos de poder comercializar los citados arrendamientos en plataformas en línea, sino en coordinarlos de modo que sean los autonómicos los que recaben los datos de las personas e intermediarios implicados y provean de la información al registro o plataforma centralizada¹¹³. Un sistema orgánico, interoperativo, más que dos sistemas independientes en paralelo. Finalmente, la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo, conde-

¹¹² Sobre la cuestión, puede atenderse a MAS BADIA, 2024, pp. 201 y ss.

¹¹³ En favor de la coordinación de los registros autonómicos con la Ventanilla Única Digital, pero prescindiendo de cualquier intervención del Registro de la Propiedad, se manifiesta VALENTÍN PEÑATE, *RGDT*, 2025, p. 3 y *El Notario del siglo XXI*, 2026 [versión electrónica].

na la duplicidad de registros tal y como la concibe el Real Decreto, declarando nulo el procedimiento de registro articulado por este.

La llamada de atención europea no ha de causar sorpresa. Además del revuelo que el sistema había ocasionado en distintas asociaciones del sector turístico, como AVAEC o ASCAV¹¹⁴, y gobiernos autonómicos –varios plantearon recursos contencioso-administrativos ante el Tribunal Supremo¹¹⁵–, el propio Consejo de Estado, al dictaminar sobre el Proyecto de Real Decreto ya se mostró muy crítico¹¹⁶. Gran parte de sus argumentos han encontrado eco en la meritada STS núm. 620/2026, que estima parcialmente el recurso planteado por la Generalitat Valenciana.

El Consejo de Estado señaló, como premisa de su argumentación que el Reglamento (UE) 2024/1028 «no impone a los Estados miembros la creación de un sistema de registro para los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, ni mucho menos indica que el establecimiento de ese registro debe hacerse a nivel estatal. Se limita a señalar las normas que deben cumplir tales registros en aquellos casos en que los Estados miembros decidan establecerlos». Añade que «[s]i se quiere establecer tales registros u obligaciones de transmisión de datos deberá hacerse en cada Estado miembro respetando su distribución interna de competencias entre los entes territoriales existentes en él y conforme al sistema de fuentes vigente en cada caso. El Reglamento (UE) 2024/1028 en nada incide en estos ámbitos».

En el Dictamen, además de cuestionar el rango normativo reglamentario, se concluye que el procedimiento de registro único de arrendamientos creado por el Real Decreto de referencia, tramitado

¹¹⁴ La Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (ASCAV) interpuso recurso ante el Tribunal Supremo frente al Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre. La asociación entiende que el registro creado por el Gobierno de España es contrario al Reglamento (UE) 2024/1028 ya que, para las viviendas turísticas, «impone una duplicidad de registros, extremo expresamente prohibido por el reglamento europeo». La patronal subraya que las viviendas turísticas ya están inscritas en los correspondientes registros autonómicos por lo que obligarlas a pasar nuevamente por una nueva inscripción, ante el Registro de la Propiedad en este caso, «vulnera frontalmente la norma europea que tiene primacía y preferencia frente a la nacional». Además, considera que el Real Decreto impugnado es contrario a la CE toda vez que el Gobierno se arroga unas competencias sobre regulación y comprobación de los alojamientos turísticos que corresponden a las CCAA. Estima que la norma va a causar un perjuicio irreparable al sector turístico, por lo que solicita su suspensión cautelar hasta que se dicte sentencia (medida rechazada por el Tribunal Supremo mediante ATS de 4 de febrero de 2025, ECLI:TS:2025:1155A). En paralelo interpuso denuncia ante la Comisión Europea por vulneración de la normativa europea, lo que podría dar lugar a un procedimiento de inspección y, eventualmente, de considerarse que así ha sido, a una multa.

¹¹⁵ Así, la Junta de Andalucía, el Gobierno de Canarias y la Generalitat Valenciana (recurso contencioso-administrativo núm. 143/2025; nota de prensa, <https://comunica.gva.es/es/detalle?id=392847273&site=373432074>).

¹¹⁶ Documento CE-D-2024-1926, Número de expediente: 1926/2024 (Vivienda Y Agenda Urbana), Referencia 1926/2024. Fecha de aprobación: 18/12/2024, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=CE-D-2024-1926>. El dictamen se emite con carácter preceptivo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22.2 de la Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, del Consejo de Estado. Una breve reseña del mismo en LOZANO CUTANDA, 2025 [versión electrónica].

por el Registro de la Propiedad o de Bienes Muebles, no se encuentra amparado por el título competencial del artículo 149.1.8.^a CE. Ello obedece a su naturaleza de registro administrativo, con objetivos de control y obtención de información típicos de esta categoría. Aunque el procedimiento de registro analizado pueda tener incidencia en las relaciones jurídico-privadas aportándoles seguridad –añade–, se trata de un efecto típico o propio de la función que cumplen muchos registros administrativos y no es suficiente para calificarlo como registro jurídico, pues su finalidad principal no es la de dar publicidad a situaciones jurídico-privadas. En opinión crítica del Consejo de Estado, la inclusión de este procedimiento de registro en el seno del Registro de la Propiedad o del Registro de Bienes Muebles, «además de no afectar a su naturaleza jurídico-pública o administrativa, altera la función y finalidad de estas instituciones, que tienen por objeto dar publicidad a los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles o sobre determinados bienes muebles». Rechaza, igualmente, el sustento del Real Decreto en los títulos competenciales de los artículos 149.1.1.^a, 149.1.13.^a y 149.1.31.^a de la Constitución.

Tras concluir que, a su juicio, el Estado carece de competencia para dictar la norma proyectada en lo relativo al registro único de arrendamientos, sugiere una opción diferente: «A modo de alternativa, sería posible, conforme a la doctrina constitucional establecida, entre otras, en la Sentencia del Tribunal Constitucional 7/2019, de 17 de enero, y las que en ella se citan, «la creación de un registro único para todo el Estado que garantice la centralización de todos los datos a los estrictos efectos de información y publicidad», pudiendo fijar a tal efecto «las directrices técnicas y de coordinación necesarias para garantizar su centralización»». Todo ello con respeto de la distribución de competencias entre el Estado y las comunidades autónomas o, en su caso, las entidades locales, «lo que exigiría, por ejemplo, aceptar las propuestas de inscripción que formulen las comunidades autónomas. [...] Se trataría, por tanto, del establecimiento de un registro que recogiera la información relativa a los alquileres de alojamientos de corta duración generada por las distintas comunidades autónomas, garantizando la interoperabilidad de los registros creados por cada una de ellas y atribuyéndole los efectos jurídicos que procedieren. De esta manera, el Estado ejercitaría las competencias de coordinación en consonancia con las comunidades autónomas que constitucionalmente le corresponden a fin de promover las condiciones necesarias para un efectivo ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada reconocido en el artículo 47 de la Constitución.

Por medio de este registro el Estado no impondría directamente a los arrendadores de alojamientos de corta duración una obligación adicional a la ya establecida por las comunidades autónomas, pero coadyuvaría a garantizar que los controles establecidos resulten más eficaces y, al tiempo, menos gravosos que en el caso de concurrencia de dos instrumentos estatales y autonómicos de registro. Con dicho registro los poderes públicos contarían con la información necesaria para poder definir correctamente las políticas públicas en la materia y arbitrar los concretos mecanismos precisos para su ejecución».

Aunque el Dictamen del Consejo de Estado no caló lo suficiente en el Gobierno para atender esta sugerencia, la incidencia que ha acabado teniendo la posición de la Comisión Europea y la advertencia realizada a las autoridades españolas ha quedado reflejada en la reciente STS núm. 620/2026, de 19 de mayo, de la que ha sido ponente el magistrado D. Diego Córdoba Castroverde, a la que ya nos hemos referido en diversas ocasiones¹¹⁷. La sentencia deja a salvo la regulación de la ventanilla única digital de arrendamientos, las obligaciones de transmisión de datos de las plataformas en línea y la transmisión de datos con fines estadísticos. Quedan amparadas en la competencia de coordinación que ostenta el Estado sobre las distintas CCAA en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda y turismo, garantizando la interoperabilidad de los datos y facilitando un acceso conjunto, que permite procedimientos más eficaces. En cambio, se anulan los preceptos relativos al procedimiento de registro único de arrendamientos, antes descrito, que impone la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad o el de Bienes Muebles para obtener un número de registro que permita ofrecer los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración a través de las plataformas en línea. Para ello, el Tribunal Supremo se inspira claramente en los argumentos del Consejo de Estado a los que antes hemos aludido. La clave del fallo bascula sobre la falta de competencia estatal, en la que tiene mucho que ver la atribución de naturaleza administrativa y no jurídico-civil al registro único de arrendamientos, pese al vano esfuerzo para justificar lo contrario de la representación del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles del Estado (co-demandado). Se rechaza la cobertura en los títulos competenciales contenidos en el artículo 149.1.1ª, 13ª, 18ª o 31ª CE. Y se condena el procedimiento por implicar una duplicidad de registros que no se acomoda a las exigencias del Reglamento (UE) 2024/1028, al superponerse a los registros autonómicos ya existentes.

Así, se anulan los siguientes preceptos, algunos solo parcialmente, en la medida en que hacen referencia al procedimiento de registro único de arrendamientos: artículos 1, 2 apdos. f), i) y j), 5, 6, 8, 9, 10, 12.b) y c), DA Segunda, DF Primera, y «cualesquiera otras previsiones o menciones referidas al registro único contenidas en otros apartados de este Real Decreto». No se acoge la argumentación

¹¹⁷ La sentencia todavía no ha sido publicada en el BOE (cfr. art. 72.2 LJCA) y en el CENDOJ al cierre del proceso de edición de este trabajo. Un resumen del fallo y su argumentación fue objeto de comunicación oficial del Consejo General del Poder Judicial emitida el 21 de mayo de 2026 (<https://www.poderjudicial.es/cgpj/ca/Poder-Judicial/Novetats/El-Tribunal-Supremo-anula-el-Registro-Unico-de-arrendamientos-de-corta-duracion-por-considerar-que-el-Estado-carece-de-competencia-para-su-creacion>). Y el texto íntegro, difundido por algún medio de prensa. Las observaciones que aquí se contienen se realizan a partir de la consulta de este texto completo.

esgrimida por los demandados en el sentido de que la controvertida duplicidad registral solo afecta al uso turístico, que es al que se refieren los registros autonómicos o locales, no a otros usos a los que pueda dedicarse un arrendamiento de corta duración. El Abogado del Estado había señalado: «La competencia autonómica para regular determinados aspectos de una de las clases de arrendamientos de temporada no puede eliminar ni tampoco impedir al Estado ejercitar su propia competencia para regular los aspectos básicos o principales del conjunto. Al referirse el Real Decreto impugnado a todo tipo de arrendamientos de corta duración para alojamiento, debe llevarse a cabo una regulación de carácter estatal, que incluya todas sus variantes independientemente de su finalidad».

Centrándonos en el objeto del presente trabajo, la sentencia reconoce que mediante el procedimiento litigioso, que cuenta con la garantía que supone la función calificadora del Registrador, «es posible contrastar si sobre un inmueble sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal que se quiere destinar a alquiler de corta duración pesa una prohibición de la comunidad de propietarios que prohíba este tipo de actividad» (o –habría que añadir–, si pesa algún condicionante o limitación o si existe la preceptiva autorización, conforme con el régimen resultante de la LO 1/2025). Ahora bien, aunque la fórmula de registro articulada garantiza la comprobación formal del «cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar», la consecución de este fin lícito no exige la articulación de un procedimiento de registro como el diseñado e implantado a nivel nacional. A mayor abundamiento, se añade –con ejemplos– que en algunas normas autonómicas ya se prevé a efectos de otorgamiento de la licencia de actividad turística o como parte del contenido de la declaración responsable previa al inicio de la actividad, la necesidad de respetar las condiciones establecidas en la normativa reguladora de la propiedad horizontal.

Aunque es aventurado hacer previsiones de futuro, cabe esperar que, tras este fracaso, se articule algún sistema de coordinación centralizado e interoperativo que, en la línea propuesta por el Consejo de Estado, recabe la información sobre alquileres de corta duración generada por las CCAA, a efectos de información y publicidad. Sea como sea, los problemas inmediatos gravitan sobre el impacto práctico de la defenestración de un sistema que ha venido funcionando este último año: solicitud de devolución de tasas abonadas por los propietarios para solicitar el NRUA; ajustes a realizar por las plataformas digitales, en las que quedaron bloqueados muchos anuncios por no disponer del NRUA; o la delicada cuestión de una eventual responsabilidad patri-

monial del Estado. Su análisis excede del objeto de este trabajo. Sin duda, merecerán la pronta atención de la doctrina.

3.3 La acción judicial de cesación

El propietario de cada vivienda que desarrolle en ella la actividad turística a que se refiere el artículo 5 e) LAU sin la preceptiva autorización de la comunidad de propietarios en los términos del artículo 7.3. I en relación con el 17.12, ambos de la LPH, aunque estuviera en regla administrativamente, podrá ser requerido para que cese en la actividad y, en su caso, ser demandado judicialmente, con base en lo establecido en el artículo 7.3. II 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 [sic], bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior».

Para proceder a tal requerimiento y, en su caso, demandar judicialmente con éxito, la comunidad de propietarios no necesita probar que el ejercicio de la actividad turística en la vivienda resulta dañoso para la finca o que contraviene las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas a que se refiere el artículo 7.2. I LPH. Este derecho de la comunidad se sustenta, directamente, en la prohibición legal de ejercer la actividad turística sin autorización de la comunidad de propietarios. Sí que se aplican sin mayor especialidad, los apartados III, IV y V del artículo 7.2 LPH, con detalles procedimentales y otros relativos al eventual alcance de la sentencia, atinentes a la acción de cesación y, en su caso, la resarcitoria, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, o, si el infractor no fuese el propietario, la extinción definitiva de todos sus derechos relativos a la vivienda, así como su inmediato lanzamiento¹¹⁸.

Aun cuando exista autorización de la comunidad de propietarios para el ejercicio de la actividad turística, podrá accionarse por la vía del artículo 7.2 LPH si se demuestra (la carga probatoria corresponde a la comunidad) que la actividad está resultando *de facto*, por el modo de ejercerse, dañosa para la finca, molesta más allá de lo tolerable, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita, por otros motivos distintos a la falta de autorización. También si el propietario se extralimita

¹¹⁸ En tal sentido, REY MUÑOZ, *Diario La Ley*, 2025, p. 7.

de lo autorizado. Recordemos que la comunidad puede sujetar el destino a uso turístico a limitaciones o condicionantes¹¹⁹.

3.4 ¿Son aplicables las nuevas exigencias a los locales?

Es esta una de las cuestiones en las que el legislador de la reforma de 2025 debería haber sido más claro. Hay que reconocer que la mayoría de los autores que se han pronunciado sobre el tema se inclinan por negar –unos con más vehemencia que otros– que el régimen flexible de mayorías que opera para que la Junta de propietarios apruebe reglas relativas al destino a uso turístico de los inmuebles (tres quintos de propietarios y cuotas) sea aplicable a los elementos de la propiedad horizontal que conocemos como locales o locales de negocio. Sin embargo, los argumentos que se esgrimen en este sentido no son concluyentes. No es una cuestión menor, pues si se rechaza la aplicación de las reglas de las que venimos tratando a los locales, cualquier prohibición o limitación del destino de estos a un uso turístico requerirá unanimidad. En consecuencia, si se hubiera aprobado una cláusula genérica por mayoría cualificada de tres quintos, no resultaría aplicable a los locales. Y si se hubiera hecho mención expresa de estos en la redacción de la citada cláusula, cuando se solicitara su inscripción en el Registro de la Propiedad sería (debería ser) denegada, al menos respecto de ellos. La trascendencia práctica de la cuestión merecería que el legislador volviera a pronunciarse aclarándola. Mientras tanto, habrá que esperar a que se formule jurisprudencia.

Dicho esto, veamos cuáles son los argumentos que pueden esgrimirse a favor de una u otra tesis y que permitirían sustentar una demanda en uno u otro sentido. No eludiremos dar nuestra opinión abogando –vaya por delante– por entender incluidos los locales en el nuevo régimen jurídico.

A favor de la posición que excluye los locales comerciales del ámbito de los artículos 7.3 y 17.12 LPH y disposición adicional segunda LPH, se barajan, fundamentalmente, los siguientes argumentos. En primer lugar, el tenor literal de las normas. La disposición adicional segunda se refiere a «aquel propietario de una

¹¹⁹ SANZ IGLESIA, 2025, p. 8, precisa que la principal particularidad procesal es que, una vez acreditada la realización de la actividad turística en la vivienda por la parte actora, se traslada al demandado la carga de probar que cuenta con la autorización prevista en el artículo 7.3 LPH, procediendo el tribunal, en caso contrario, a ordenar su cesación. El hecho de que la comunidad de propietarios hubiera aprobado un recargo sobre la cuota de participación para el ejercicio de la actividad turística «no exime ni del ejercicio de la acción de cesación ni de la eventual condena a resarcir los daños causados» (cita la SAP de Valencia, Sección 7.^a, núm. 242/2021, de 16 de junio).

vivienda». El artículo 7.3 LPH lo hace al «propietario de cada vivienda». El artículo 17.12 LPH, al regular la posibilidad de aprobar cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes alude a «la vivienda donde se realice dicha actividad». Junto a este criterio de orden literal, ante la duda, se aboga por la libertad del dominio y la libertad de empresa. A todo lo anterior se añade que las molestias que puedan causarse en locales con salida independiente a la vía pública no tienen parangón con las que se originan al desarrollar la misma actividad en los pisos que no tienen esa característica y que el destino natural de los locales es el del ejercicio de actividades económicas, con lo cual, se afectaría de forma más grave la libertad de empresa¹²⁰. Finalmente se aduce la interpretación restrictiva de las limitaciones impuestas al poder del propietario.

Sin embargo, existen argumentos igualmente sólidos —en nuestra opinión, de más peso— para defender lo contrario. Y hemos de decir que se alinearían mejor con la *ratio legis* de la reforma, sobre la que hemos tenido ocasión de reflexionar en las primeras páginas de este trabajo, al igual que con el criterio interpretativo sociológico y con la tendencia legislativa intervencionista que se observa, en los últimos años, en materia de vivienda, avalada, en gran parte, por el Tribunal Constitucional. Veamos cuáles podrían ser estas razones. Es práctica extendida en las ciudades y barrios que más sufren la proliferación de las VUT y la gentrificación, que se transformen y acondicionen los bajos de los edificios o los locales ubicados en el entresuelo de las fincas, con todos los servicios propios de una vivienda susceptible de constituir residencia habitual, para destinarlos a uso turístico. Lo que no puede afirmarse, en general, de negocios, clínicas o despachos profesionales tradicionalmente ubicados en estos elementos de la propiedad horizontal. El destino a vivienda turística requiere que el elemento privativo cumpla las condiciones de habitabilidad que se exigen a las viviendas destinadas a uso residencial permanente. Contrastemos esta circunstancia con la finalidad de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025. En relación con el impacto de las VUT ubicadas en estos locales en la ciu-

¹²⁰ En relación con este último argumento, es representativa la explicación de REY MUÑOZ, 2025, AC, p. 15, cuando señala que el ejercicio de la actividad de vivienda de uso turístico, como actividad económica que es, supone una contradicción superior, en relación con su destino natural, respecto de los pisos que respecto de los locales. Añade dos observaciones: que las actividades económicas que se pueden desarrollar en los locales son bastante amplias y generalmente solo están limitadas por la regulación administrativa sobre la implantación de determinados usos en concretos emplazamientos o localizaciones; y que, en consonancia con lo anterior, es posible que puedan desarrollarse en los locales actividades bastante molestas para los vecinos del edificio, como las de hostelería y restauración, establecimientos de ocio nocturno o talleres de reparación de vehículos, entre otras.

dad y en el barrio, en su falta de sostenibilidad, en la gentrificación y en el trastorno en la vida de los ciudadanos, es exactamente el mismo que el que tienen los pisos tradicionalmente destinados a residencia permanente que se dedican a esta actividad turística. Respecto del efecto de las VUT en la disminución y encarecimiento de la oferta de inmuebles para uso residencial permanente puede decirse otro tanto, desde el momento que, como antes hemos señalado, las VUT deben reunir iguales condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad, etc. que se exigen a un piso (o vivienda unifamiliar en complejo residencial) dedicado a vivienda permanente. Por último, las molestias a quienes habitan en el mismo edificio o residencial, pueden ser, según los casos, menores, pero no inexistentes ni carentes de importancia. Serán posiblemente menores si el local que se destina a VUT está situado en un bajo con salida directa a la vía pública (algunos solo la tienen atravesando un patio común)¹²¹, en cuanto que no afectará, en principio, al uso de escalera o ascensores. Pero, si no se limita o condiciona por acuerdo de la Junta, sí que puede hacerlo al de otros elementos comunes, tales como patios, piscinas, pistas deportivas, zonas de esparcimiento, etc. Y si no está restringido ya en los estatutos (incluidos o no en el título constitutivo) y se niega la aplicación de los artículos 7.3 y 17.12 LPH, ¿sería necesaria unanimidad para negarles o limitar para ellos el uso de estos elementos? Pensemos, por otra parte, que hay bajos que pueden tener una terraza interior elemento común de uso privativo. No es difícil representarse las molestias que pueden ocasionar a los vecinos ciertas actividades de ocio sin control que puedan organizarse en este patio o terraza aprovechando las vacaciones durante las cuales se ocupa el inmueble. De hecho, el contar con estas zonas de esparcimiento se tiene en cuenta por los propietarios para fijar el precio del alquiler y por muchos turistas para elegir un alojamiento u otro. Por no hablar de los problemas de ruido, suciedad o seguridad.

Un nuevo argumento en favor de entender aplicable a los locales el régimen de mayorías del artículo 17.12 (en relación, en la actualidad, con el artículo 7.3, ambos de la LPH), viene constituido por la inscripción, en diversas ocasiones, de acuerdos de la comunidad prohibitivos o restrictivos, en el Registro de la Propiedad, avalada por la

¹²¹ No siempre es así. Como subraya REY MUÑOZ, 2025, AC, p. 14, esta situación está en proceso de cambio y cada vez es más frecuente encontrar pisos en planta baja con acceso directo a la vía pública y locales no situados en planta baja y sin acceso directo a dicha vía. También puede suceder que unos y otros tengan accesos diferentes. Igualmente, muchos pisos, en vez de estar destinados a vivienda lo están a oficina, despachos o consultas profesionales. Este autor opina que si el Tribunal Supremo se planteara interpretar las normas de la LPH afectadas en el sentido de entender comprendidos también los locales estaría yendo más allá de una interpretación meramente declarativa de aquellas, superando la función jurisdiccional que le corresponde.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, aunque se habían adoptado por mayoría cualificada de tres quintos y no por unanimidad. Si bien la solución pudo venir condicionada por el modo en que se argumentó tanto la calificación negativa del Registrador como el recurso interpuesto que finalmente prosperó.

Es el caso, entre otras, de las siguientes resoluciones. En el supuesto resuelto por la RDGSJFP de 5 de noviembre de 2020, RJ\2020\5480, mediante escritura notarial de 12 de marzo de 2020, se elevaron a público los acuerdos adoptados el 29 de octubre de 2019 por la junta general ordinaria de la comunidad de propietarios de cierto edificio de Madrid, por los que se aprobó una nueva norma estatutaria (con motivo del punto 4.º del orden del día —«Acuerdo de inclusión de cláusula estatutaria para la prohibición de arrendamientos turísticos en las viviendas del edificio»—), según la cual, «*Ningún piso o departamento del edificio* podrá destinarse a hospedería, alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero». El acuerdo, con la asistencia de propietarios que representaban el 28,23 % de las cuotas de propiedad, fue aprobado con el voto favorable de todos los asistentes excepto un propietario que votó en contra, notificándose dicho acuerdo a los propietarios ausentes, sin que ninguno se opusiere al mismo. Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad, fue objeto de calificación negativa por estimar el registrador de la propiedad que se requería unanimidad (total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación), que no concurría. Notificada al interesado la calificación, se interpuso recurso contra ella por la comunidad de propietarios. La comunidad entendía que, por aplicación del artículo 17.12 LPH, introducido por el Real Decreto-ley 7/2019, era suficiente para aprobar el acuerdo la mayoría cualificada de tres quintos de propietarios y cuotas. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública falló en favor del recurrente, dio por bueno el acuerdo y ordenó su inscripción. Es cierto que la calificación negativa del registrador no se había sustentado en el hecho de incluir la fórmula no solo a los pisos sino también a los locales, sino en entender, en aquella fecha, que la prohibición absoluta no entraba en el ámbito de aplicación de la regla del artículo 17.12 LPH (ya hemos explicado páginas atrás la polémica que suscitó esta cuestión). Pero lo cierto es que el acuerdo acabó inscribiéndose con la formulación amplia que hemos reseñado y que incluía no solo los pisos sino cualquier departamento del edificio.

En el mismo sentido, operó la RDGSJFP de 16 de junio de 2020 (RJ\2020\3393). En esta, el tenor de la cláusula aprobada por mayoría cualificada de tres quintos, a lo que ahora interesa, era el siguiente: «Prohibir con fundamento en el nuevo apartado 12 del artículo 17 de la Ley de propiedad horizontal desarrollado por el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler, la utilización de cualquier vivienda o departamento del edificio de la Comunidad a fines turísticos, estableciéndose que ningún piso o departamento podrá destinarse a

hospedería, alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero. Esta prohibición alcanza tanto a los propietarios como a los inquilinos que tengan contratos de arrendamientos de viviendas, locales o departamentos del edificio de la Comunidad incluidos en el ámbito de la Ley 29/1994 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y los contratos de arrendamiento excluidos del ámbito de aplicación según el artículo 5 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos urbanos de viviendas, locales o departamentos del edificio de la Comunidad con cesión temporal de uso de la totalidad de la vivienda o departamento amueblado y comercializado con finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial turística [...]». Y, más adelante, se insistía de modo expreso en que «[e]sta prohibición será igualmente aplicable a los locales si se transforman en vivienda si tuvieran acceso por el portal». La resolución se inclinó a favor de la inscripción: en cuanto a la prohibición del uso turístico de las viviendas o departamentos (no de otros usos). Por poner solo algunos ejemplos.

En definitiva, aunque estimamos de suficiente peso para sustentar fallos judiciales en este sentido los argumentos que hemos expuesto en último lugar, creemos que la mejor solución sería que el legislador modificase el tenor de las normas aclarando la cuestión. Mientras no sea así, los tribunales, incluido el Tribunal Supremo, si llega a fijar jurisprudencia al respecto, podrían encontrarse con la delicada cuestión de dilucidar si con ello estaban traspasando o no su función como juzgador y dotando de un sentido nuevo y no meramente declarativo a la norma. En opinión de quien esto suscribe, puede defenderse, igual que sucedió cuando se consideró incluida la prohibición de la actividad en el artículo 17.12 LPH antes de su reforma en 2025, que se trataría de una interpretación aclaratoria, perfectamente factible.

V. EL ALCANCE TEMPORAL DE LA REFORMA. PROBLEMAS DE RETROACTIVIDAD

Hemos situado la reforma en su contexto. Este ofrece una información preciosa sobre el espíritu que la alienta. También hemos analizado algunos de los problemas medulares de entendimiento que plantea –que podrían haberse evitado con una mejor técnica jurídica–. Llega el momento de profundizar en el enrevesado asunto de su alcance retroactivo, mal resuelto, generando dudas interpretativas sobre las que es obligado intentar arrojar alguna luz en beneficio de la seguridad jurídica. Pocas cuestiones se encuentran vinculadas de

forma tan íntima con la confianza en el ordenamiento jurídico como la de la retroactividad o irretroactividad de los cambios normativos.

Existen dos referencias explícitas a este asunto en relación con el destino al uso turístico de las viviendas en la Ley de Propiedad Horizontal. Una primera, se arrastra desde la reforma de 2019 y se ubica en el artículo 17.12 LPH. Este precepto, tras referirse a los acuerdos expresos por los que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que apunta el artículo 5 e) LAU, regulando la mayoría exigida para su adopción y para la posible fijación de cuotas especiales de gastos, afirma escueta y tajantemente: «Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos»¹²². Hubiera sido más preciso hablar de «inoponibilidad» de los acuerdos, pues de esto se trata más que de irretroactividad de la norma¹²³, por mucho que ambas cuestiones estén relacionadas (dado que los acuerdos se basan en la nueva norma). Para evitar las dudas interpretativas que, ya desde la introducción del artículo 17.12 LPH dividieron a la doctrina, debería haberse definido con el necesario rigor el alcance de esta inoponibilidad, o lo que es lo mismo, formular la regla de modo que resultara

¹²² El precepto tiene una inspiración clara en los problemas interpretativos que había suscitado, en el marco de la regulación de la propiedad horizontal en el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, la oponibilidad de los acuerdos por los que se modifica el título constitutivo y los estatutos, alterando las facultades del propietario –artículo 556.2 a) CCCataluña–. Resultan paradigmáticas las SSTSJ de Cataluña de 19 de mayo de 2016 –ECLI: ES: TSJCAT:2016:3181–, 13 de septiembre de 2018 –ECLI: ES: TSJCAT:2018:5827– y 24 de enero de 2019 –ECLI: ES: TSJCAT:2019:428–. El TSJ de Cataluña declara que tales modificaciones (en los casos resueltos se trataba de prohibiciones estatutarias de cambio de destino, que limitaban la actividad que podía ejercerse en los elementos privativos) no son oponibles a terceros de buena fe que adquirieron el inmueble sin estar inscrita la limitación en el Registro de la Propiedad (cfr. artículo 5. III LPH, a nivel estatal), ya que esto violentaría el principio de seguridad jurídica regulado en el artículo 9.3 CE (si que les sería oponible el acuerdo si lo hubiesen conocido o hubiesen tenido medios para conocerlo empleando la diligencia normalmente exigible –cfr. artículos 32 y 34 LH–). Y tampoco son oponibles («no tienen efectos retroactivos») a los propietarios disidentes, que hubieran votado en contra del acuerdo.

¹²³ CARRASCO invita a considerar que «no se trata de una disposición transitoria que afecte a la norma reformada como tal (el artículo 17.12 LPH), sino al acuerdo eventual que la comunidad tome y cuando tome, si lo toma», tras lo que añade que «no es indiscutible que la regla transitoria no se refiera a la entera norma reformada» (CARRASCO PERERA, AJA, 2019). El autor sigue analizando diversas hipótesis interpretativas sobre la regla del artículo 17.12.

Crítica también la terminología, ECHEVERRÍA SUMMERS: «¿Acaso alguien duda de que cualquier acuerdo adoptado en junta tiene eficacia sólo a partir de su adopción? Nadie está pensando que la comunidad pueda exigir responsabilidad al propietario por haber llevado a cabo una actividad concreta con anterioridad a la fecha de aprobación del acuerdo de desarrollo de la misma en el seno de la comunidad; por lo que es incuestionable que la eficacia no será retroactiva. Se confunde así entre lo que es la retroactividad del acuerdo, con lo que es su oponibilidad frente a determinados propietarios. De manera que lo que de verdad se pretende al hablar de irretroactividad de la eficacia, es entender que esa alteración sustancial de una de las facultades del dominio no afectará y, por consiguiente, no será oponible a la esfera dominical del propietario en el estado en el que se encontraba dicha esfera cuando adquirió, quedando, respecto al mismo, la eficacia del acuerdo condicionada al momento en el que transmita dicho dominio» (ECHEVERRÍA SUMMERS, AC, 2020).

claro qué propietarios iban a quedar o no vinculados por los nuevos acuerdos¹²⁴.

La segunda referencia es de nuevo cuño. Se contiene en la disposición adicional segunda de la Ley de Propiedad Horizontal, añadida por la Ley Orgánica 1/2025 con el fin de perfilar los efectos retroactivos de la actual regulación. Reza así: «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*» (el subrayado es nuestro).

Pueden sintetizarse los elementos principales que definen la norma articulada por la disposición adicional segunda, en los siguientes:

1. Alude al «*propietario*» de cada vivienda. Este término requiere un matiz: el ejercicio de la actividad y la obtención de la correspondiente autorización administrativa podrían también referirse al titular de otros derechos distintos a la propiedad (p. ej., a un usufructuario). Debe entenderse utilizado el término propietario en esta disposición adicional segunda en sentido lato y no técnico jurídico, abarcando la titularidad de cualquier derecho que legitime para decidir dedicar a este uso la vivienda y obtener, en el plano administrativo, las autorizaciones; o que permita continuar por título distinto al de propiedad (como, p.ej., el de usufructo) en el uso y disfrute de la vivienda como VUT iniciado por el propietario.

¹²⁴ Sobre la vaguedad de la declaración, se pronuncia, entre otros, FUENTES-LOJO RIUS, 2020, p. 3: «El nuevo precepto legal, tal como se propuso desde la Abogacía Española, podría haber sido más conciso en cuanto al alcance de dicha “irretroactividad”, y determinar si estos acuerdos vinculan a los propietarios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones: a) Propietarios disidentes que en el momento de la adopción del acuerdo no hubieran iniciado la actividad de uso turístico en su vivienda ni hubieran realizado actos preparatorios para ello, pero que tenían expectativas de realizar dicha actividad en un futuro— b) Propietarios disidentes que, aun no habiendo iniciado dicha actividad, hubieran realizado actos preparatorios para ello, como es la solicitud de la habilitación administrativa necesaria para realizar dicha actividad— c) Propietarios disidentes que hubieran iniciado la actividad en el momento de adopción del acuerdo de prohibición». En este artículo, ofrecen su opinión como expertos: SALAS CARCELLER, MAGRO SERVET, ECHEVERRÍA SUMMERS y ESPINET ASENSIO. El primero entiende que los nuevos acuerdos deben aplicarse a los contratos que, aunque se hayan celebrado con anterioridad a su efectividad, aún no haya llegado el período de cesión y, por tanto, de cumplimiento por parte del cedente. En caso contrario, se daría la circunstancia —no querida por la ley— de que quedarán fuera de las limitaciones los casos en que un propietario haya celebrado a principio de año un número de contratos que ocupen por fines de semana el apartamento durante todo el año. Entiende que la irretroactividad cobra pleno sentido en cuanto se refiere al establecimiento de cuotas especiales o incremento de las existentes, las cuales sólo podrán ser exigidas en relación con el período posterior a la adopción del acuerdo.

2. El precepto se refiere a la «vivienda», lo que suele utilizarse por un sector de la doctrina como argumento de orden literal a favor de circunscribir las reglas que venimos exponiendo a las viviendas en sentido estricto, excluyendo los locales de negocio. Ya nos hemos referido a esta cuestión *supra*, lugar al que nos remitimos. Concluimos entonces a favor de una lectura comprensiva de los locales destinados a VUT.

3. La regla de irretroactividad se precisa, aplicándola a *quien esté ejerciendo la actividad* a que se refiere el artículo 5, e) LAU con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025 y –atención– *que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística*. Pese a la concreción del supuesto de hecho, su delimitación sigue pecando de un grado de indefinición elevado, que ha suscitado interpretaciones doctrinales de lo más diversas. En este punto, deberemos fijar, tras la oportuna labor interpretativa, primero, cuándo hay que entender que se está ejerciendo la actividad con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de referencia y, segundo, cuándo estimar que se está en regla con la administración (de nuevo, se entrelazan cuestiones civiles con otras administrativas). A tal efecto, creemos que es ineludible atender a la forma en que se ha definido la consecuencia jurídica.

4. Si se cumplen los requisitos anteriores, la consecuencia jurídica se define en los siguientes términos: *podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma* (en la normativa sectorial turística, que puede divergir de unas Comunidades Autónomas a otras e, incluso, entre municipios).

A la vista de los citados elementos, debemos preguntarnos cuál es el alcance retroactivo de la reforma. Los problemas no son ajenos a la complejidad misma del concepto de retroactividad, una noción elástica y polémica por naturaleza como pocas, entre otras cosas, porque la retroactividad o irretroactividad no se presenta, habitualmente, de forma absoluta, sino que más bien se manifiestan en grados intermedios¹²⁵.

A efectos de claridad expositiva distinguiremos, una vez más, varias hipótesis, destacando algunos problemas y proponiendo las correspondientes soluciones. Pero, con carácter previo y general hemos de subrayar el interés, en este punto, de la STC, Pleno, 64/2025, de 13 de marzo (ECLI: ES: TC:2025:64), que avala la constitucionalidad del Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico, de

¹²⁵ Por todos, compartiendo una reflexión constante en la doctrina, SUÁREZ COLLÍA, 1991, p. 11, o LÓPEZ MENUÑO, 2015, p. 36

Cataluña. En su Fundamento Jurídico 4¹²⁶, aclara, tras rechazar la naturaleza materialmente expropiatoria de la disposición transitoria segunda del Decreto-Ley 3/2023¹²⁷

«Lo dicho no equivale a afirmar que la aplicación de la nueva regulación a quienes ya contaban con habilitaciones singulares para destinar sus viviendas al uso turístico sea necesariamente y en todo caso inocua desde el punto de la garantía patrimonial del ciudadano, género al que [...] pertenecen tanto la indemnización expropiatoria (artículo 33.3 CE) como la resultante de la responsabilidad patrimonial de la administración (artículo 106.2 CE). En este caso, el legislador de urgencia se ha anticipado a esa posible problemática introduciendo, mediante la disposición transitoria segunda del Decreto-ley del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 3/2023, un mecanismo de mitigación temporal de los efectos de la nueva regulación para quienes se hubiesen incorporado ya al mercado de la vivienda de uso turístico, de modo que sus títulos habilitantes no queden privados de efectos de manera inmediata, sino solo transcurrido un dilatado periodo de tiempo –cinco años, prorrogables a diez si el titular de la vivienda acredita que el régimen transitorio ordinario “no compensa la pérdida del título habilitante”, en dicción de la propia norma–. Esta previsión reduce considerablemente el impacto patrimonial del cambio regulatorio sobre los titulares de viviendas habilitadas para el uso turístico conforme a los regímenes anteriores, máxime teniendo en cuenta que la pervivencia temporal de esos títulos habilitantes está llamada a producirse en un contexto de no otorgamiento de nuevos títulos o de otorgamiento de una cantidad limitada de títulos nuevos, lo que garantiza su explotación durante el periodo de referencia en condiciones de competencia limitada que permiten presumir una mayor rentabilidad que la que les hubiera deparado la continuación de la regulación anterior».

Con ello se confirma, si fuera necesario, no solo la posibilidad de dotar de alcance retroactivo a este tipo de normas sino la necesidad de perfilar el alcance temporal de la nueva normativa de forma que se intente buscar un equilibrio razonable y proporcionado entre las necesidades de interés general y el impacto patrimonial que el cambio regulatorio puede tener sobre los titulares de viviendas habilitadas para el uso turístico.

Volviendo a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025 y a su impacto temporal, lo primero que debe señalarse es que el carácter irretroactivo de estas normas podría deducirse, sin necesidad de haber sido formulado expresamente, a partir de las reglas genéricas que contienen el artículo 9.3 CE, sobre irretroactividad de las disposiciones restrictivas de derechos indivi-

¹²⁶ «BOE», núm. 88, de 11/04/2025, Sec. TC, p. 51539.

¹²⁷ Y, con ello, su alegada inconstitucionalidad por inobservancia de las garantías constitucionales de la expropiación forzosa (artículo 33.3 CE) y por sobrepasar los límites materiales de los decretos-leyes (artículo 86.1 CE).

duales, seguida de la afirmación del principio de seguridad jurídica, o el artículo 2.3 CC, cuando afirma que las leyes no tendrán efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario. Aun así, la Ley de Propiedad Horizontal ha incluido normas expresas sobre esta cuestión. Se introduce la disposición adicional segunda –de nuevo cuño– y se mantiene la declaración de «irretroactividad» (más bien, inoponibilidad) del artículo 17.12 LPH. Creo que es oportuno que se haya incluido una manifestación explícita sobre el alcance retroactivo de la reforma, dada la viva polémica que viene suscitando la cuestión, con una acusada polarización de posiciones doctrinales y ante el hecho de que una norma puede tener distintos grados de retroactividad (el legislador estaba legitimado para optar por un mayor o menor alcance retroactivo de la nueva regulación). Con lo que no se ha acertado es con el tenor de los preceptos, pues solo parcialmente aclaran las dudas interpretativas o, lo que es lo mismo, en definitiva, no las resuelven. No se ha aprovechado la intervención legislativa de 2025 para esclarecer estas cuestiones como sí se ha hecho, por ejemplo, para incluir expresamente el término «prohíba» en el artículo 17.12 LPH, incorporando jurisprudencia y doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que ya había decantado en este sentido la balanza interpretativa tras muchas discusiones entre los autores y en la jurisprudencia menor. Ciertamente que la dificultad de acertar con una eventual norma sobre retroactividad no tiene parangón con el de la introducción del verbo prohibir en el artículo 17.12 LPH. Y no nos referimos solo al reto técnico de atinar con la fórmula idónea. Pensamos también en la previa opción de política legislativa a la hora de establecer cuál es el alcance temporal efectivo que se desea para la nueva regulación.

El inciso contenido en el artículo 17.12, *in fine* LPH afirmando que «[e]stos acuerdos [por los que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad] no tendrán efectos retroactivos», no es una novedad. Ya lo proclamaba el precepto desde su introducción en 2019. La Ley Orgánica 1/2025 se limita a mantenerlo¹²⁸. Pero la alteración del sistema que implica la Ley Orgánica 1/2025 afecta al sentido o alcance de tal declaración. Porque, antes de la entrada en vigor de la meritada reforma, el artículo 17.12 LPH trataba de acuerdos de la Junta que operaban sobre la base de un régimen legal permisivo, que admitía disposición (acuerdo) en contrario. Ahora, se introduce una regla legal que impide este tipo de actividad salvo que se autorice, con o sin limitaciones o condicionantes, por la

¹²⁸ Sobre las distintas interpretaciones doctrinales mantenidas antes de la Ley Orgánica 1/2025, ofrece un resumen, con cita de autores y sentencias, BERENGUER ALBALADEJO, 2021, pp. 199 y ss.

Junta de propietarios. Lo que es restrictivo ya no es el acuerdo de la Junta, sino la norma legal. El acuerdo sirve para alzar o matizar la restricción. Obsérvese, además, que la regla legal, como tal, es oponible *erga omnes* con independencia de que haya sido o no inscrita en el Registro de la Propiedad¹²⁹ o de que aquellos a quienes afecte hayan puesto más o menos diligencia en conocerla. Esto último no sucede con los acuerdos de la Junta, cuya oponibilidad a terceros de buena fe (como posibles adquirentes del inmueble) que no los hubiesen conocido o podido conocer por otra vía empleando la diligencia adecuada, pasa por la publicidad registral.

La pregunta es –entonces– qué supuestos caerán bajo el paraguas protector de la irretroactividad, de modo que el titular de la vivienda pueda «seguir» (lo que implica que ya lo hacía) destinando la vivienda a un uso turístico sin requerir aprobación de la Junta de propietarios y cuáles quedarán fuera y exigirán esta autorización por aplicación de la nueva normativa.

El problema, como tantas otras veces cuando ha de definirse el alcance temporal de las normas, es fijar el peso, radio o grado de la irretroactividad. No basta con afirmar que no será absoluta. Hay que precisarlo. En este sentido, la nueva disposición adicional segunda LPH no se limita a una declaración genérica de irretroactividad, sin mayor detalle, sino que es más precisa. Pero ¿lo es suficientemente? El debate que se ha suscitado, que presenta el de la retroactividad como uno de los principales problemas interpretativos que plantea la reforma, ha de conducirnos a responder tajantemente que no. Tras explicar las razones, el siguiente paso será argumentar la interpretación que parece mejor, sin perjuicio de concluir que las dificultades, en la práctica, solo se resolverán con una clarificación jurisprudencial de criterios por el Tribunal Supremo (no parece realista pensar en una modificación legislativa aclaratoria). Vayamos con la interpretación.

Para poder destinar el inmueble a uso turístico sin necesidad de recabar la autorización de la Junta de propietarios en los términos del nuevo artículo 7.3 LPH, en relación con el 17.12 LPH, la disposición adicional segunda LPH requiere:

– Que *se esté ejerciendo* esta actividad con anterioridad a la entrada en vigor de la LO 1/2015 (antes, pues, del 3 de abril de 2015). Habrá que determinar, tras la oportuna labor interpretativa, cuándo hay que entender que *se está ejerciendo* la actividad.

¹²⁹ Acerca de la necesidad de inscripción de la modificación estatutaria efectuada por acuerdo de la Junta, en el Registro de la Propiedad, para que pueda perjudicar a los terceros adquirentes después del acuerdo, se pronuncia MAGRO SERVET, *RdJ*, 2024 [versión electrónica].

– Habiéndose acogido previamente tal ejercicio a la normativa sectorial turística. Por tanto, se exige el ejercicio de la actividad de forma administrativamente regular, con las declaraciones responsables, autorizaciones o licencias oportunas y, en su caso, con alta en el registro administrativo (autonómico o municipal) que corresponda (debe atenderse a la regulación administrativa aplicable en cada territorio para determinarlo). Dicho de otro modo, no queda amparado el ejercicio *de facto* pero irregular de la actividad¹³⁰. La alusión a la normativa sectorial turística, ¿incluye también el cumplimiento de obligaciones fiscales? No creemos que sea esta la *ratio legis* de la norma, salvo que se vincule a ella la pérdida de título habilitante para el ejercicio de la actividad turística. Respecto de la obtención del número de registro derivado del RD 1312/2024, anulado en este punto por la tantas veces referida STS núm. 620/2026, entendemos que no entraba en el supuesto de hecho, pues el RD 1312/2024, en su disposición final cuarta, relativa a su entrada en vigor y aplicación dispone: «El presente real decreto entrará en vigor el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, para otorgar un plazo suficiente para realizar las adaptaciones de carácter tecnológico y funcional necesarias por parte de todos los actores implicados en el cumplimiento de la norma. Hasta la aprobación de un régimen sancionador para las infracciones que se regulen derivadas de la presente norma, resultarán de aplicación los regímenes sancionadores y obligaciones contemplados en la normativa estatal, autonómica y local». La Ley Orgánica 1/2025 empieza a aplicarse a partir del 3 de abril de 2025, fecha respecto de la que se mide la eficacia retroactiva a que se refiere la disposición adicional segunda LPH, por lo que todavía no era exigible lo dispuesto en el RD 1312/2024. Por otra parte, cabe recordar que el procedimiento que se regulaba lo era a los efectos de poder comercializar el alquiler

¹³⁰ En este sentido, escribe MAGRO SERVET, *RdJ*, 2024 [versión electrónica] que la comunidad no podrá adoptar acuerdos que afecten a los comuneros «que ya vienen ejerciendo el alquiler vacacional (salvo las normas de régimen interno de AV que sí les vinculan). Pero siempre y cuando estén en regla con la Administración. Esto es, que se hayan inscrito y tengan la correspondiente licencia y estén dados de alta. [...] esta medida de prohibición sí que podrá afectar a aquellos comuneros que se dedicaban al alquiler vacacional, pero no estaban dados de alta en el registro, ni legalizada su situación y no disponían de su documentación en regla, con lo que aquellos que a la fecha del cierre del acta tengan licencia de AV no quedan afectados por la prohibición, ya que el artículo 19.3 LPH señala que *Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario*. Pero esta ejecutividad del acuerdo no afectaría a los que tuvieran licencia, y sí afectará en cuanto a la prohibición al resto de comuneros, tanto a los que no tienen licencia de AV, como a los que no han dedicado su inmueble al AV hasta ese momento». Ahora bien –añade–, «en el caso de no renovación de la licencia, o de que la Administración cierre la posibilidad de llevar a cabo el AV en una zona determinada sí que ya afectaría la prohibición acordada por la junta, porque estos propietarios a los que se ha retirado, o no renovado la licencia, volverían a la “casilla de salida” del resto de propietarios».

en plataformas en línea y, en cualquier caso, ha decaído tras su anulación por la sentencia antes citada¹³¹.

Una vez finalice el plazo de la autorización administrativa vigente –incluidas posibles prórrogas o renovaciones, de contemplarlas la normativa sectorial– no queda claro si el propietario que venía ejerciendo la actividad turística puede seguir haciéndolo previa solicitud de la nueva autorización administrativa que corresponda, o necesita la aprobación de la Junta de propietarios por entender que ya se le aplica la regulación de la Ley de Propiedad horizontal derivada de la modificación por la Ley Orgánica 1/2025. El hecho de contar con una autorización previa, ¿permite al propietario seguir realizando esta actividad indefinidamente en tanto en cuanto se mantenga en regla con la Administración? La disposición adicional segunda afirma que podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la normativa sectorial turística, de lo que podría deducirse la respuesta afirmativa salvo en los casos en que se interrumpa la actividad y deban gestionarse de nuevo los permisos administrativos.

– Los enunciados en los anteriores apartados se plantean, en la DA segunda LPH, como dos requisitos distintos: estar ejerciendo la actividad y haberse acogido previamente a la normativa sectorial

¹³¹ Con todo, no dejaba de resultar distorsionante la discordancia que se observa entre la disposición final 38.^a de la Ley Orgánica 1/2025 (que determina la entrada en vigor de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal el 3 de abril de 2025) y la disposición final 4.^a del RD 1312/2024 (que señala que sus disposiciones desplegarán efectos el 1 de julio de 2025, pese a que la entrada en vigor se establece el 2 de enero del mismo año). Señalaba CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, *RDP*, 2025, p. 110, que ambas disposiciones finales, con la complicidad de la declaración de irretroactividad de la reforma de la LPH (cfr. Disposición adicional 2.^a LPH), «pudieran dejar un margen para el fraude de ley incluso ante la mirada –atónita– de los propios registradores de la propiedad al permitir que desde el 2 de enero [...] y durante 3 meses, hasta el 3 de abril [...] cualquier interesado en destinar comercialmente su piso a alojamiento turístico aunque aún no lo esté comercializando ni lo haya arrendado antes así lo haga ante el Registro de la Propiedad sin la previa autorización de la comunidad de propietarios, bastándole con una licencia administrativa para el alquiler turístico que haya obtenido entre el 2 de enero y el 3 de abril; y todo ello aunque la concesión del número de registro obtenido y anotado, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad no tuviera efectos hasta el 1 de julio de 2025; lo cual, si cabe, hace aún más obscena aquella posible actuación fraudulenta». Indicaba que a salvo de posibles fraudes quedarían los casos en que la licencia administrativa que se había de presentar para la obtención del número de registro presupusiera por exigencias de la normativa autonómica sectorial aplicable la previa presentación de permiso expreso por parte de la comunidad de vecinos. Acaba apuntando que, en cualquier caso, de apreciarse contradicción entre la Ley de Propiedad Horizontal, reformada por la Ley Orgánica 1/2025, y el RD 1312/2024, la primera debe prevalecer por exigencias de jerarquía normativa. La sugerencia del prof. CERDEIRA para evitar el fraude era que los registradores de la propiedad concedieran el número de registro a aquellos solicitantes que acreditaran licencia administrativa para la actividad turística obtenida después del 3 de enero y sin que haya prohibición estatutaria al respecto inscrita en el Registro de la Propiedad, pero condicionando la efectividad de aquella concesión (provisionalmente otorgada con una suerte de defecto subsanable o sujeta a condición) a que antes del 1 de julio se presentase la oportuna autorización por parte de la comunidad de vecinos que permita comercializar el piso para alojamiento turístico. Estas reflexiones fueron formuladas antes de que se dictara la STS núm. 620/2026.

(esto último implica estar en regla administrativamente, al haber cumplido las exigencias legales para llevar a cabo la actividad). Además, al fijar la consecuencia jurídica, se alude a la posibilidad de «seguir ejerciendo», lo que supone ejercicio previo. Luego tiene que haber un mínimo ejercicio efectivo. ¿Supone ello excluir del manto protector de la irretroactividad los supuestos en que se hubieran satisfecho los requisitos administrativos para ejercer la actividad turística en el inmueble –considerándolos como meros actos preparatorios del ejercicio–, e, incluso, estuviera el sujeto adscrito a un canal de comercialización, pero no se hubiera llegado a alquilar aquel inmueble? La respuesta negativa a la pregunta formulada –no quedan excluidos, sino amparados por la declaración de irretroactividad– haría difícil conciliar tal interpretación con la existencia de dos requisitos diferentes en el sentido expuesto. Hay leyes autonómicas que establecen de modo expreso que la mera publicidad en una plataforma digital o la inscripción en el registro administrativo correspondiente ya se consideran suficientes a efectos de aplicación de la norma autonómica. Pero hay que insistir en el diferente alcance de la esfera jurídica civil y la administrativa y en la exigencia de la regularidad administrativa y el ejercicio efectivo como dos requisitos diferentes que deben concurrir (DA 2.^a LPH)¹³². También, en la necesidad de buscar el equilibrio entre los intereses del propietario y los de la comunidad, además del interés general vinculado a los problemas que genera la proliferación de las VUT. Para el legislador hubiera sido lícito avalar cualquiera de las posibilidades; todas ellas podrían haber quedado cubiertas por el amplio margen de acción que se le reconoce a la hora de traducir la función social de la propiedad en medidas concretas que puedan considerarse proporcionadas, en especial, en el campo de la vivienda¹³³. El problema aquí es que no se ha manifestado con la suficiente nitidez, como ocurre tantas otras veces cuando se define el alcance temporal de las normas.

Para considerar iniciado el ejercicio (como requisito diferente –insisto– al de la regularidad administrativa), bastaría –quizá– acreditar reser-

¹³² Esta dualidad de requisitos que se yuxtaponen, según el tenor y, lo que es más importante, la *ratio legis* de la nueva disposición adicional segunda LPH, hace que no sean trasladables sin más las interpretaciones doctrinales que, antes de la reforma introducida por la LO 1/2025, incluían los actos preparatorios y las legítimas expectativas derivadas de ellos entre las situaciones protegidas.

¹³³ Salvo en casos extremos en que se produce un incuestionable vaciamiento de la utilidad del bien para el propietario o una privación definitiva (no sólo temporal) de su poder de disposición, no suele fallarse en contra de la norma legal. Por otra parte, el Tribunal Constitucional tampoco va a entrar en la cuestión diabólica de valorar la eficacia de las medidas arbitradas para conseguir los objetivos propuestos, ni va a considerar, salvo casos flagrantes, que sea esta su misión. Como dice la STC 89/1994, la delimitación legal de la propiedad de acuerdo con su función social debe poder contribuir («con mayor o menor fortuna, según las distintas teorías económicas») a satisfacer un derecho constitucionalmente afirmado (MAS BADIA, 2024, 224 y ss.).

vas de estancias futuras (al menos una), salvo que se demostrasen simuladas (la carga de la prueba recaería sobre quien esto afirmase), aunque todavía no hubiera llegado la fecha de ocupación y se hubiera producido esta. O, yendo un paso más allá, considerar que el ejercicio requiere que se haya llegado a ocupar turísticamente el piso al menos en alguna ocasión. O desandando un paso, entender que el anuncio y puesta a disposición en plataformas o redes especializadas ya implica ejercicio de la actividad y no mera preparación de la misma (esta última sería la interpretación más favorable al propietario respetando el criterio interpretativo de la dualidad de requisitos que hemos mantenido). Una interpretación más estricta y restrictiva del poder del *dominus*, que cabría en la letra de la ley, sería entender que debe existir contrato vigente al entrar en vigor la Ley LO 1/2025. Pero esta última opción interpretativa debe descartarse, a la vista del marcado carácter estacional de la actividad en relación con el principio de igualdad, pues no parece justo que por el simple y aleatorio hecho de contar o no con un inquilino turístico justo en el momento de la citada entrada en vigor se vea o no protegido el propietario por la irretroactividad¹³⁴.

Por otra parte, una cosa es el inicio del ejercicio y otra su mantenimiento con cierta continuidad. La norma no precisa; simplemente se refiere a estar ejerciendo la actividad con anterioridad a la entrada en vigor de la LO 1/2025 («*Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo [...] con anterioridad [...] »*). Del tiempo verbal empleado («estar ejerciendo») podría deducirse, en una interpretación literal, que no basta con haber arrendado puntualmente el inmueble en alguna ocasión, sino que se requiere cierta reiteración o habitualidad en la actividad, excluyendo un ejercicio esporádico –conceptos, por demás, indeterminados–. Sin embargo, en aras del principio de proporcionalidad y el de igualdad entre propietarios¹³⁵, así como en atención a la

¹³⁴ CAJA MOYA, AC, 2025, p. 12, destaca: «No está claro si la protección del régimen transitorio se extiende únicamente a propietarios que mantenían contratos de alquiler turístico activos en el momento de entrada en vigor de la ley, o si también ampara a aquellos que, habiendo desarrollado previamente la actividad, se encontraban temporalmente sin huéspedes. Esta distinción puede ser crucial en sectores turísticos con marcada estacionalidad, donde es habitual que las viviendas permanezcan desocupadas durante periodos prolongados sin que ello implique el abandono de la actividad turística». Véase BERENGUER ALBALADEJO, 2021, pp. 199 y ss., con resumen de posiciones doctrinales sobre el último inciso del artículo 17.12 LPH antes de la reforma por Ley 1/2025.

¹³⁵ Utiliza el criterio de la igualdad o no discriminación entre propietarios CARRASCO PERERA, AJA, 2019, cuando dice que no cabe interpretar el artículo 17.12, último inciso LPH entendiendo que «el acuerdo no afecta a aquellos propietarios que en el momento del acuerdo o en el día 19 de diciembre (otra vez la duda) estuvieran ya afiliados a una red o canal de comercialización; «lo que sería inequitativo con el resto de los propietarios aún no afiliados, y cosa no justificada, porque el propietario no ha pagado por afiliarse o darse de alta en el canal». Encuentra igualmente discriminatoria la interpretación según la cual «el acuerdo no afectará a los propietarios, que lo fueran el día previo del acuerdo (o el día 19 diciembre, otra vez), que ya hubieran comercializado alguna vez viviendas en estancias turísticas». Por nuestra parte, quizá matizaríamos que puede cambiar la perspectiva si se

interpretación restrictiva de las reglas limitativas de derechos, en relación con las características de este tipo de actividad, creemos mejor considerar que basta con un ejercicio puntual (al menos un alquiler o incluso reserva, salvo que se demuestre fraudulenta –siendo conscientes de las dificultades probatorias–), considerándose también que se mantiene el ejercicio si el inmueble sigue ofertado como VUT en las plataformas especializadas, siempre y cuando el ejercicio de la actividad turística se halle en regla administrativamente. Habría que considerar también, dada la remisión al artículo 5 e) LAU, si la normativa autonómica de que se trate exige algún tipo de habitualidad.

La interpretación que defendemos resuelve asimismo el problema en el supuesto de encontrarse en tramitación la regularización administrativa cuando entra en vigor la Ley Orgánica 1/2025, pues en tal caso nunca habría ejercicio lícito de la actividad turística (el eventual ejercicio *de facto* sin cumplir los requisitos administrativos no quedaría amparado por la disposición adicional segunda LPH). No cabría hablar de un derecho adquirido o situación consolidada a los efectos que tratamos, sino de una mera expectativa que quedaría fuera de la tutela diseñada en la disposición adicional segunda LPH¹³⁶.

– La consecuencia jurídica que vincula la disposición adicional segunda LPH a la concurrencia de los requisitos definitorios del supuesto de hecho antes descrito, consiste en que quien cumpla tales requisitos, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos de la normativa sectorial, sin someterse al nuevo régimen de autorizaciones. Entiéndase que, a efectos civiles, también debe respetar las posibles restricciones impuestas, en su caso, por acuerdo lícito de la Comunidad de propietarios.

Dicho esto, lo primero que hay que señalar es que esta consecuencia se define, igualmente, de modo vago, suscitando muchas dudas. Entre ellas, podemos destacar las siguientes, a las que intentaremos dar respuesta.

En primer lugar, el hecho de quedar amparado por la disposición adicional segunda LPH no permite al sujeto beneficiado seguir realizando esta actividad turística en la vivienda indefinidamente. Se plantea, entonces, el problema de determinar hasta cuándo podrá seguir ejerciendo la citada actividad sin quedar sujeto a la nueva regulación derivada de la LO 1/2025, requiriendo, en su caso, la oportuna autorización de la Comunidad de propietarios. En este punto, dadas las remisiones que efectúa la ley, creo que es básico

ciñe ese *alguna* vez al periodo que abarque la licencia administrativa vigente y no *alguna* vez históricamente.

¹³⁶ En este sentido, también, MURGA FERNÁNDEZ, 2025, p. 1.043, que formula opinión coincidente con la de CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, *RDP*, 2019, pp. 30-31.

acudir a la regulación administrativa sobre viviendas para uso turístico que sea aplicable en cada supuesto. No será lo mismo que administrativamente haya que presentar una nueva declaración responsable u obtener una nueva licencia pasado un tiempo, lo que ya excluiría el supuesto del amparo de la irretroactividad transcurrido este, que el caso en que se admitieran por la normativa sectorial prórrogas automáticas o casi automáticas (bastando con que lo instara el interesado). Por otra parte, la respuesta estará clara cuando las normas administrativas exijan la autorización de la Comunidad de propietarios para conceder o renovar la autorización, licencia o efectividad de la declaración responsable, pues no satisfacer este requisito supondrá no encontrarse en regla con la administración con la repercusión, a los efectos que ahora estudiamos, ya señalados.

La segunda cuestión a dilucidar consiste en determinar si, en el caso de que el acuerdo limitativo o prohibitivo general adoptado por la mayoría exigible se produzca cuando había ya algunos copropietarios que estaban ejerciendo lícitamente la actividad turística (amparados, por tanto, por la DA 2.^a LPH), hay que entender que, para que no les afecte, deben haber manifestado su disidencia. En sentido afirmativo se pronuncia la STSJ de Cataluña de 13 de septiembre de 2018 (RJ 2018\6125)¹³⁷. La Dirección General de Derecho, Entidades jurídicas y Mediación de Cataluña, por su parte, ha entendido – en relación con el Derecho catalán– que la limitación de uso aprobada por mayoría cualificada es inscribible en el Registro de la Propiedad, pero que el acuerdo no afectará al propietario actual que no haya prestado su consentimiento, debido a la irretroactividad de las normas restrictivas de derechos; en cambio sí que descargará todo su peso sobre los futuros adquirentes del elemento privativo de ese o cualquier otro propietario cuando la limitación ya figure inscrita (o, aunque no lo esté, si la conocían)¹³⁸. La cuestión se complicaba con

¹³⁷ El recurso de casación se presentó por tres motivos en los que se denuncia la violación de los artículos 553-11.3, en relación con el artículo 553-31.1 a); el artículo 553-10.2 c), en relación con el artículo 547-1.1; y el artículo 553-37.1, todos ellos del CCCat. En el caso de autos, la modificación estatutaria se hizo cuando la demandante ya tenía concedida la licencia administrativa para iniciar la actividad y con ello, una firme expectativa de destinar el piso a VUT. El TSJ de Cataluña estimó el recurso de casación interpuesto por aquella, declarando que el acuerdo comunitario impugnado era válido por haber sido adoptado respetando las mayorías legalmente exigidas y podía, en consecuencia, inscribirse en el Registro de la Propiedad, pero no podía ser opuesto a la parte actora. El Tribunal consideró que existía interés casacional, ya que sobre la eventual retroactividad de las normas limitadoras de los usos que pueden llevar a cabo los copropietarios, por acuerdos de la Junta de la Comunidad, solo existía una sentencia, la núm. 33/2016 de 19 de mayo, que además trataba el supuesto en forma tangencial.

¹³⁸ Sobre propiedad horizontal y modificación de estatutos para prohibir usos turísticos puede atenderse a las siguientes resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas (en adelante, DGDEJ) de Cataluña: Resolución JUS/2426/2014, de 14 de octubre («DOGC» 05/11/2014). Resolución JUS/105/2015, de 7 de enero («DOGC» 05/02/2015). Resolución JUS/1726/2015, de 14 de julio («DOGC» 31/07/2015). Resolu-

las exigencias del Reglamento (UE) 2024/1028 y el Real Decreto 1312/2024 y la constancia del Número Único de Registro de Arrendamiento por nota marginal practicada en el folio registral de la finca en el Registro de la Propiedad, en la que constaría el número de registro y su categoría y tipo¹³⁹. Como ya hemos dicho, el sistema de registro único de arrendamientos de corta duración diseñado por el citado Real Decreto ha quedado anulado por la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026.

Existe una tercera cuestión, que ha sido apuntada en el párrafo anterior, que merece alguna reflexión ulterior. Si el propietario a quien no alcanzan los efectos retroactivos enajena el inmueble después de comenzar a aplicarse la reforma introducida por la LO 1/2025, ¿podrá el adquirente seguir ejerciendo en él la actividad turística sin necesidad de la autorización de la Junta de propietarios? Parece que la norma sobre irretroactividad contenida en la disposición adicional segunda LPH, por su dicción y por su *ratio legis*, solo protege, en un plano civil, al propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que alude el artículo 5 e) LAU, en regla con la administración, permitiéndole seguir ejerciéndola con las condiciones y plazos establecidos

ción JUS/2448/2016, de 25 de octubre. Resolución JUS/167/2017, de 25 de enero. Resolución JUS/1784/2018, de 20 de julio. Una síntesis en: SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, *Notarios y Registradores*, 2016 [versión electrónica].

En Cataluña, la mayoría que se requiere para modificar el título de constitución y los estatutos, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario, es, como ya hemos dicho en páginas anteriores, de cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a voto, que tienen que representar al mismo tiempo las cuatro quintas partes de las cuotas de participación [en la actualidad, artículo 553-26.2 a) CCC]. Conforme con el artículo 553-26.3 b) CCC, el acuerdo se entiende adoptado «cuando ha votado favorablemente la mayoría simple de los propietarios y de las cuotas participantes a la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, se alcanza la mayoría cualificada contando como voto favorable la posición de los propietarios ausentes que, en dicho plazo, no se han opuesto al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente».

¹³⁹ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, 2025, p. 341, sobre el Reglamento (UE) 2024/1028 y el Real Decreto 1312/2024, antes de su anulación parcial, con supresión del procedimiento de registro único, por la STS núm. 620/2026, apuntaba que podían surgir problemas relacionados con la transmisión de la finca con código que habrá que resolver. «Si se transmite una finca que ya tiene código en nota marginal ¿Qué pasa con el adquirente posterior que confía en ese código que consta en el Registro mediante nota marginal, si luego llega la prohibición estatutaria? ¿Es el código una especie de afección real que se transmite con la finca? Y por tanto si se emitió el código, y al comprar no había prohibición ¿esta no le afecta? Podría ser así, ya que la Ley [...] no atribuye efectos retroactivos a la prohibición; la finca ya era “turística”. Sin embargo, según en que CCAA estemos, puede cambiar el resultado. Si la CCAA otorga la licencia al “piso”, (por cumplir los requisitos de superficie, elementos vivienda, extintores, etc.), es decir, es el piso el que es “hábil” para ser vivienda turística, como el código va asignado a la finca, la transmisión no hace perder ese código, que se traslada, como una especie de afección real a un uso determinado. En estos casos, la prohibición posterior no afectaría al nuevo propietario. Otras CCAA dan la autorización para ejercer la actividad de alquiler turístico al propietario y no al piso. En estos casos, el código asignado al propietario se pierde y se extingue cuando lo transmite a otra persona, que tendrá que solicitar un nuevo código. Si llega la prohibición después del primer código, pero antes de la transmisión y obtener el segundo, esa prohibición le afecta y no podrá ejercer la actividad de arrendamiento turístico».

en la normativa sectorial turística. No a sus causahabientes (al menos no *inter vivos*, siendo discutible, por su naturaleza, respecto de quienes le sucede *mortis causa*, en especial si lo hacen a título universal, como herederos –entendemos que a los legatarios debería aplicarse, en este punto, la misma solución que a los donatarios–).

Sobre el alcance de un posible 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 la actividad turística (modificaciones que no pueden suponer un incremento superior al 20 %), que se sujeta por el artículo 17.12 LPH a la misma mayoría reforzada de tres quintos de propietarios y cuotas, gravitan también las dudas. Representan de forma muy gráfica algunos de los problemas interpretativos específicos que suscita esta regla, las siguientes palabras de Carrasco Perera¹⁴⁰: «Como dice el refrán, una vez maté un gato y me llaman matagatos. Una vez alquilé mi vivienda tres días a unos turistas y ya me quieren cargar todos los meses una cuota de gastos comunes incrementada en el 20%. ¿O sólo un incremento del 20% en la cuota del mes en que alquilé? ¿Cuántos días del mes tendrá que estar alquilada la vivienda a turistas para que se dispare el incremento? ¿Paga igual el que alquiló fugazmente dos días y el que mantiene todos los días ocupada su vivienda con turistas? ¿Se exige habitualidad? ¿Carga el incremento también en las derramas que se hagan, por ejemplo, para cambiar el solado de la finca?». Son interrogantes que ya planteaba la regla desde que se introdujo en la Ley de Propiedad Horizontal en 2019. No creo que la reforma de 2025 aporte datos nuevos a tener en cuenta a este respecto. La norma se inspiró en el artículo 553-45.4 CCCataluña¹⁴¹, que permite establecer un incremento de la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto, en el caso de uso o disfrute especialmente intensivo de elementos o servicios comunes como consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o el local. Sin embargo, no tiene en cuenta la peculiaridad del destino de la vivienda a VUT, que, por la intermitencia de la ocupación de la vivienda y su desigual reiteración según los casos, presenta singularidades. Sea como sea, con inde-

¹⁴⁰ CARRASCO PERERA, 2019, p. 2.

¹⁴¹ El artículo 553-45.4 CCCataluña dispone: «El título de constitución puede establecer un incremento de la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto, en el caso de uso o disfrute especialmente intensivo de elementos o servicios comunes como consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o el local. Este incremento también puede acordarlo la junta de propietarios. En ninguno de los dos casos, el incremento puede ser superior al doble de lo que le correspondería por la cuota».

pendencia de ellas, creemos justificado dar a la comunidad de propietarios la posibilidad de gravar con este plus de contribución a los gastos a los titulares de las VUT sin perjuicio de que el propietario afectado pueda impugnar la regla demostrando que se ha incurrido en abuso de derecho o que no existe causa que justifique este incremento. De algún modo, este plus de contribución a los gastos se puede ver como un condicionante más de los que pueden acordarse y que deberá respetar el propietario que desee destinar el inmueble a uso turístico. Sea como sea, no está de más observar, como algún autor ha planteado¹⁴², que la Comunidad debe sopesar si le compensa autorizar la actividad con ese incremento de gastos frente a la opción de no hacerlo. Ha de tener en cuenta que si el ejercicio de la actividad turística causa molestias y la Comunidad decide denunciarlo con amparo en el artículo 7.2 LPH, esta reclamación puede tener menos impacto –salvo casos extremos– si el tribunal considera que la Comunidad ya ve compensadas las molestias con el citado incremento y que, al reclamar, podría estar yendo contra sus propios actos.

Respecto de la retroactividad (oponibilidad) de los acuerdos por los que se aumente la contribución a los gastos, posteriores a la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, también surgen dudas a las que no ha sido ajeno el debate doctrinal.

Señala Murga Fernández¹⁴³ que si el artículo 17.12 LPH, en su inciso final, en que formula la declaración de irretroactividad, no distingue el alcance de la irretroactividad entre los acuerdos relativos al incremento de cuotas al 20% o cuotas especiales de gastos, y el resto a los que se aplica la norma, tampoco debemos hacerlo nosotros como intérpretes. Por tanto, en su opinión, este acuerdo solo afectará a aquellos propietarios que no hayan destinado su piso a uso turístico con carácter previo a su adopción y a los terceros adquirentes, cuando el acuerdo sobre el aumento de las cuotas esté inscrito en el Registro de la Propiedad, o lo conozcan. Dicho lo cual, añade que, siendo ello así, la irretroactividad «no debería haberse aplicado al aumento de la cuota de gastos, ya que el sentido de la medida (de menor intensidad que la prohibición de la actividad turística) es precisamente ajustar dicha cuota al mayor uso de los elementos comunes llevado a cabo por los propietarios de las viviendas turísticas. De muy poco servirá dicho aumento en las cuotas si los propietarios que vienen destinando la vivienda a uso turístico permanecen ajenos a ello. De ahí que carezca de sentido que la parte final del artículo 17.12 de la LPH se refiera indistintamente a ambas posibles medidas: limitación de uso y aumen-

¹⁴² En este sentido se pronuncia LOSCERTALES FUERTES, 2023, p. 218.

¹⁴³ MURGA FERNÁNDEZ, *RCDI*, 2019, pp. 2.250 y ss.; y 2025, pp. 1046-1047.

to de la cuota de gastos». Mantiene una opinión diferente, *lege lata*, Cerdeira Bravo de Mansilla¹⁴⁴. Este autor comienza por referirse al acuerdo de incremento de cuotas como un acuerdo condicionante del ejercicio de la actividad. Considera el mantenimiento de las cuotas como meras expectativas, no como derechos adquiridos, que, en su opinión –que compartimos–, es lo que pretende proteger el artículo 17.12 LPH, *in fine*. Entiende, en relación con estos acuerdos (y otros, como los relativos a la necesaria contratación de un seguro de responsabilidad civil o la responsabilidad solidaria por daños entre el dueño-anfitrión y el cliente-huésped), que «su irretroactividad significará la inaplicación de estos al alquiler turístico ya realizado, ya consumado en el pasado, antes de la adopción del acuerdo, pero no para los futuros alquileres» que aquel vecino que pueda hacerlo siga concertando. En relación con los arrendamientos venideros, «se le podrá exigir el pago de tales incrementos e indemnizaciones para el futuro, para los posteriores alquileres de uso turístico que celebre tras la adopción del acuerdo comunitario». En realidad, debe tenerse en cuenta que, si no se ha matizado en la regla acordada sobre contribución especial a los gastos de comunidad, en principio, esta se devengará por periodos de tiempo, habitualmente trimestrales, no por alquiler efectuado o días de ocupación de la vivienda (salvo que se haya precisado un criterio distinto en el acuerdo). Por ello, cuando el autor se refiere al pago de los incrementos para el futuro sería mejor entender que la obligación de satisfacer la cantidad acrecentada se activará desde que sea eficaz el acuerdo de referencia, con independencia de los periodos en que la vivienda esté ocupada efectivamente por turistas (insistimos, salvo que se haya precisado en un sentido diferente la regla acordada). Hecho este matiz, creo más justa la solución propuesta por Cerdeira, considerando como mera expectativa la de seguir pagando la misma cuota. Como precisa Magro Servet¹⁴⁵, tras afirmar que no es retroactivo el devengo de recargos por el ejercicio de la actividad turística o incremento de la cuota hasta un 20%, «[e]n este punto se devengarán desde la adopción del acuerdo».

VI. REFLEXIONES FINALES Y ALGUNAS PROPUESTAS

En términos marineros se habla de gualdrpear con referencia a la acción de flameo de la vela ya sea por falta de viento, defecto de forma o cazado de la misma o por un mal uso de las mordazas. Permítasenos el símil marinero si afirmamos que esta es la sensación

¹⁴⁴ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, *RDP*, 2019, p. 33.

¹⁴⁵ MAGRO SERVET, *RdJ*, 2024 [Versión electrónica].

que tenemos, en más ocasiones de las deseables, cuando navegamos por la reforma cuyo análisis ha motivado estas páginas.

Con la regulación actual, por bien intencionada que sea, es previsible que la litigiosidad se mantenga o, incluso, se acentúe, en un grado que va más allá de lo que cabe esperar de una regulación destinada a solventar problemas. En aras de la seguridad jurídica hemos intentado ofrecer algunas conclusiones interpretativas sobre la regulación vigente. Pero también cabría realizar sugerencias de mejora legislativa *de lege ferenda*. Y ofrecer algunos consejos de orden práctico a las comunidades de vecinos. Sin agotar todos los temas posibles, haremos algunas propuestas esperando que puedan resultar de utilidad.

1. Respecto de los acuerdos en que, cuando proceda, se autorice o se deniegue la autorización a cada propietario para el ejercicio de la actividad turística en el inmueble, convendría exigir que fuesen motivados en pro de la seguridad jurídica y la mejor valoración, por los tribunales, del respeto a los principios de igualdad y de proporcionalidad en caso de litigio. Una posible fórmula legal, a tal efecto, podría consistir en añadir a la norma actualmente contenida en el artículo 7.3, primer párrafo LPH («El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad [...] 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»), un inciso final del tenor siguiente: *«Tanto la aprobación como su denegación deberán motivarse»*. Pero, aún sin esta modificación, es recomendable hacerlo así, como una buena práctica. En otro orden de cosas, convendría aclarar si se admite o no el sistema de voto presunto (artículo 17.8 LPH), para entender que se alcanza la mayoría cualificada de tres quintos, respecto de las autorizaciones individualizadas para cada propietario y vivienda. Ya hemos explicado *supra* que, respecto de las reglas generales estatutarias, no hay duda de que así es.

2. En relación con la solicitud de la autorización a la que se refiere el punto anterior, podría ser oportuno fijar un plazo para su resolución o para la convocatoria de la Junta de propietarios correspondiente (podría ser una Junta extraordinaria o aprovechar la Junta anual ordinaria si la fecha de celebración se encontrara próxima). Con ello se evitarían posibles perjuicios económicos derivados de la demora en resolver. Conforme con el artículo 16 LPH, la Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propieta-

rios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación. La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión. Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre. A la vista de esta normativa, si el presidente no convoca la Junta en un plazo razonable y no la hubieren pedido la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación, sino solo el propietario que, sin representar este porcentaje, pida la autorización para destinar su vivienda a uso turístico, la convocatoria y con ella la resolución de solicitud de autorización para tal actividad podría dilatarse. Para evitarlo cabría incluir en la norma del artículo 7.3 LPH un inciso señalando: «*La solicitud de autorización deberá resolverse en el plazo máximo de ...*».

3. Hemos analizado en páginas anteriores el problema de coordinación que suscita la necesaria interpretación sistemática de los artículos 7.3 y 17.12 LPH. Sería necesario definir de forma más precisa la relación entre los acuerdos *sobre reglas generales* (que aprueben, limiten, condicionen o prohíban el ejercicio de la actividad turística), que se integrarán en los estatutos, y los relativos a *la autorización individual* de este posible destino a cada propietario y vivienda. Quizá podría dotarse de mayor claridad a la regulación con una regla similar a esta, dando nueva redacción al artículo 7.3 LPH: «El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad (...), *deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, salvo que en el título constitutivo o los estatutos se encuentre autorizada con carácter general esta actividad*».

4. Sobre mayorías requeridas en conjuntos residenciales, sería oportuno incluir una regla exigiendo una doble mayoría cualificada de tres quintos: por una parte, respecto del edificio o edificios o subcomunidad de viviendas unifamiliares si la hubiera; y, por otra, respecto a la comunidad general.

5. En cuanto a la aplicación del mismo régimen a los locales destinados a VUT, nuestra opinión se ha decantado por entenderlos incluidos con base en los argumentos –creemos que de peso– ya expuestos. Pero, en cualquier caso, y aunque no se comparta esta conclusión, lo que no es aconsejable es que persista la incerteza actual sobre si se entienden o no comprendidos en los artículos 7.3 y 17.12 LPH y la disposición adicional segunda LPH, ante la falta

de claridad de las normas. Por tanto, se recomienda modificar estas para dotar de seguridad jurídica a la cuestión, que tiene la mayor importancia. Si se entiende que deben quedar incluidos podría declararse así expresamente señalando que se aplicará a los mismos el citado régimen y lo contrario si el legislador desea excluirlos. O podría sustituirse el término «vivienda» que emplean los preceptos y que ha generado este problema interpretativo por otro diferente. Por ejemplo, en la solución amplia o comprensiva, por el de «elementos privativos». Pero, aunque no se proceda a esta modificación legislativa aclaratoria, debemos insistir en que existen en la actualidad argumentos más que suficientes para interpretar que los locales quedan abarcados en las normas que comentamos. Por evitar reiteraciones remitimos al lector a lo ya expuesto en un epígrafe anterior dedicado a esta cuestión.

6. Sobre el alcance retroactivo, por las características del problema, una futura reforma no parece que fuera a servir para resolverlo ni es realista esperarla, por lo que habrá que estar a la interpretación que finalmente se acuñe por la jurisprudencia.

7. El legislador debería replantearse los términos en que se formula la exclusión del artículo 5 e) LAU y los problemas de coordinación entre la normativa civil y la administrativa.

8. Finalmente, tras la declaración de nulidad parcial del Real Decreto 1312/2024, por la STS núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026, ha decaído el procedimiento de registro único de arrendamientos de corta duración (incluidos los turísticos) que orquestaba la norma. Pero habrá que estar atentos a posibles regulaciones futuras que incidan en esta materia y a las dificultades inmediatas que provoca la anulación del sistema, a las que antes hemos hecho alusión: dudas sobre una eventual devolución de tasas; reajuste de los protocolos de las plataformas digitales en que se ofertan este tipo de arrendamientos; situación de eventuales adquirentes de la vivienda confiando en la existencia de NRUA asignado; o posible (en nuestra opinión, improbable) responsabilidad patrimonial del Estado ante daños cuantificables; entre otros.

Somos conscientes de que esperar reformas que mejoren la regulación actual de las cuestiones analizadas en la Ley de Propiedad Horizontal u ofrezcan una interpretación auténtica de esta (en la línea de lo sucedido con la inclusión expresa del término «prohíba» en el artículo 17.12 LPH) no solventa los problemas de inseguridad jurídica. Debería cuidarse más la pulcritud de las normas *ab initio*. En cualquier caso, las observaciones de técnica legislativa que se realizan en algunas de estas conclusiones pueden valer ya como criterios doctrinales interpretativos.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE I FONT, Josep M.: «La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo», *Revista de estudios de la Administración Local y Autonómica. Nueva época*, núm. 15, abril 2021, pp. 24-41. <https://doi.org/10.24965/reala.i15.10916>
- ÁLVAREZ OLALLA, Pilar: «Artículo 7.2», en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, R. Bercovitz Rodríguez-Cano (Coord.), 6.^a ed., Thomson Reuters Aranzadi, 2020, pp. 373-430.
- AÑÓN LARREY, Ana: «Alcance de la prohibición del alquiler turístico por parte de las comunidades de propietarios en locales comerciales en virtud del artículo 17.12 LPH», *Actualidad Civil*, núm. 2, marzo 2025, pp. 1-23 [versión electrónica].
- ARGELICH COMELLES, Cristina: «Del Reglamento 2024/1028 sobre recogida e intercambio de datos de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración al Real Decreto sobre la “Ventanilla Única Digital de Arrendamientos” de uso turístico», *Diario La Ley*, núm. 10607, Sección Doctrina, 13 de noviembre, 2024, pp. 1-11.
- ARTOLA BLANCO, Miguel: «La transformación del Mercado de alquiler de fincas urbanas (1920-1960)», *Biblio 3W. Revista bibliográfica de geografía y Ciencias Sociales*, núm. 988, 2012 [versión electrónica].
- BARCELÓ DOMÉNECH, Javier: «Aprobación del Decreto Ley 9/2024, de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico», *IDIBE*, 2024, pp. 1-10
- «El turismo colaborativo en el sector de la vivienda. Evolución legislativa en torno a la regulación de los arrendamientos de viviendas turísticas», en *El alojamiento colaborativo: problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*, Cristina López Sánchez (coord.), 2021, pp. 17-60.
- BERENGUER ALBALADEJO, M.^a Cristina: «Cláusulas estatutarias limitativas o prohibitivas de ciertos usos en elementos privativos y alquiler de vivienda turística», en *Derecho del turismo colaborativo*, Humberto Gosálbez Pequeño (dir.), 2022, pp. 185-216.
- «Acuerdos comunitarios para regular el ejercicio del arrendamiento turístico de viviendas: exégesis del artículo 17.12 LPH», en *El alojamiento colaborativo: problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*, Cristina López Sánchez (coord.), 2021, pp. 153-219.
- CAJA MOYA, M.^a Cristina: «Del control jurisprudencial a la reforma legal el nuevo marco normativo del alquiler turístico en Propiedad Horizontal», *Actualidad Civil*, núm. 12, diciembre 2025 [versión electrónica].
- CAMPUZANO TOMÉ, Herminia: «El alquiler de viviendas para uso vacacional a partir de la Ley 4/2013, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas: la necesaria interpretación conjunta de la LAU y de la legislación turística autonómica», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año 91, núm. 749, 2015, pp. 1199-1246.
- CARRASCO PERERA, Ángel: «Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de viviendas», *CESCO*, núm. 4, 2012, pp. 118-134, <https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/319456>.
- «ACUERDOS COMUNITARIOS CONTRA LOS ALQUILERES TURÍSTICOS», *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 948, 2019 [versión electrónica].

- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo: «De vuelta sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: ¿reforma o contrarreforma? ¿otra vuelta de tuerca, o una vuelta al redil?», *Revista de Derecho Privado*, núm. 109, 2025, pp. 95-123.
- «Prohibición estatutaria de pisos turísticos en comunidades de vecinos al amparo del artículo 17.12 LPH: crónica (jurisprudencial) de una interpretación anunciada. (Comentario a las dos SSTs de 3 de octubre de 2024)», *Actualidad Civil*, núm. 11, noviembre 2024 [versión electrónica].
 - «Prohibición de pisos turísticos en comunidades de vecinos según la jurisprudencia del Tribunal Supremo», *Revista Jurídica del Notariado*, núm. 119, 2024, pp. 389-457.
 - *Pisos turísticos y comunidad de vecinos: comentario al artículo 17.12 de la Ley de propiedad horizontal*, Reus, 2022.
 - «Pisos turísticos y comunidad de vecinos: Un posible caso de abuso de derecho», en *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, García Mayo (coord.), G. Cerdeira Bravo de Mansilla (dir.), Reus, 2018, pp. 329-366.
 - «De nuevo, sobre pisos turísticos y comunidades de vecinos: a propósito del nuevo artículo 17.12 LPH», *Revista de Derecho Privado*, 2019, núm. 3, pp. 3-33.
 - «Pisos turísticos y comunidades de vecinos: un posible caso de abuso de derecho», *Revista de Derecho Privado*, núm. 102, 2018, pp. 53-88.
- CORRAL SASTRE, Alejandro: «Las obligaciones de registro documental e información sobre hospedaje y alquiler de vehículos a motor en España a la luz de la normativa europea sobre protección de datos», *REDE. Revista española de derecho europeo*, núm. 90, 2024, pp. 89-114.
- COSTAS DE VICENTE, Begoña: «Actividades molestas en las viviendas de uso turístico», en *Guía práctica de las viviendas turísticas en las comunidades de propietarios. Reforma de la LPH por la LO 1/2025, de 2 de enero*, Begoña Costas de Vicente (Coord.), Sepín, 2025, pp. 63-67.
- DÍAZ VALES, Fernando: «Aspectos jurídico-civiles de las viviendas de uso turístico», en *Las viviendas de uso turístico y su regulación jurídica: un enfoque multidisciplinar*, Lucas Durán, M. (dir.), Navarra, Aranzadi, 2019 (consultado en Aranzadi ProView).
- ECHVERRÍA SUMMERS, Francisco Manuel: «La oponibilidad de los acuerdos comunitarios limitativos de viviendas de uso turístico», Fuentes-Lojo Rius, Alejandro (coord.), *Actualidad Civil, Debate jurídico*, julio, núm. 7-8, 2020 [versión electrónica].
- FERRER GUARDIOLA, Joan Andreu: *El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la «nueva propiedad»*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2024.
- FLAQUER RIUTORT, Juan: «Plataformas de alojamiento: Europa se queda a medias», *Diario La Ley*, núm. 10661, Sección Tribuna, 10 de febrero de 2025, pp. 1-11 [versión electrónica].
- FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro: «Últimas novedades legales sobre viviendas de uso turístico en comunidades de propietarios: de la facultad de prohibir a la necesidad de autorización previa», *Diario La Ley*, núm. 10666, Sección Tribuna, 17 de febrero de 2025 [versión electrónica].
- «Últimas novedades sobre acuerdos comunitarios prohibitivos de viviendas de uso turístico y de otras modalidades de alojamiento turístico. Comentarios a la RDGSJFP de 16 de junio de 2020», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 783, 2021, pp. 536 a 544.

- FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro y FUENTES-LOJO LASTRES, Alejandro: «Aspectos civiles», en *Viviendas de uso turístico y nuevas medidas en materia de alquiler residencial. especial consideración al RD-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, Fuentes-Lojo Rius, Alejandro y Fuentes-Lojo Lastres, Alejandro (coords.), Bosch, 2019, pp. 365-478.
- FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro (coord.) *et alii*: «La oponibilidad de los acuerdos comunitarios limitativos de viviendas de uso turístico», *Actualidad Civil, Debate jurídico*, julio, núm. 7-8, 2020 [versión electrónica].
- GÁLVEZ CRIADO, Antonio: «Los límites impuestos a las facultades de uso y Disfrute de los propietarios para luchar contra la Escasez de vivienda disponible en alquiler en España», *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, núm. 19, agosto 2023, pp. 334 a 383.
- GARCÍA GARCÍA, Juan Antonio: «Régimen jurídico de las viviendas vacacionales y competencias legislativas de las Comunidades Autónomas», en Muñiz Espada, E., Nasarre Aznar, S., Rivas Nieto, E y Urquizu Caballé, A, y otros (dirs.), *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para tod@s*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 427-457.
- GOMA LANZÓN, Fernando: «Limitación del uso turístico de las viviendas en el RD ley 21/2018, de 14 de diciembre», *Hay Derecho*, 21 de enero de 2019, <https://www.hayderecho.com/2019/01/21/limitacion-del-uso-turistico-de-las-viviendas-en-el-rdley-21-2018-de-14-de-diciembre/>
- GONZÁLEZ CARRASCO, M.^a del Carmen: «Artículo 17», en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020, pp. 753-853.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María: «Capítulo 9. Análisis crítico de las limitaciones al uso turístico de la vivienda en propiedad horizontal», en *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda, Ponencias de las XXIII Jornadas de la APPDC*, Burgos, 29-31 de mayo de 2025, Atelier-APPDC, 2025, pp. 311 a 348.
- «Actualización de las relaciones de vecindad como limitación dominical: su ámbito y eficacia desde la jurisprudencia», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 810, 2025a, pp. 2215-2229.
- «El acuerdo de prohibición de los arrendamientos turísticos en la propiedad horizontal a través de la jurisprudencia», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 807, 2025b, pp. 437-458.
- GUILLÉN NAVARRO, Nicolás Alejandro: «La vivienda con un uso turístico: entre el turismo “colaborativo” y la competencia desleal. Pequeños propietarios, grandes plataformas en Internet y la respuesta normativa ante el caos regulatorio», en *Viviendas de uso turístico: régimen civil, administrativo y fiscal*, Cerdeira Bravo de Mansilla, G. (dir.), Reus, 2018, pp. 19-54.
- GUTIÉRREZ JEREZ, Luis Javier: «Las prohibiciones de uso y destino turístico acordadas por las comunidades de propietarios y su situación tras las reformas por LO 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia y por el RD 1312/2024 de 23 de diciembre por el que se regula el procedimiento de registro único de arrendamientos», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 810, 2025, pp. 1821-1867.
- JIMÉNEZ RUIZ, Arantxa: «Implicaciones prácticas del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, en el alquiler de habitaciones», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 810, 2025, pp. 1869-1903.

- LÓPEZ MENUDO, Francisco: *El principio de retroactividad en las normas jurídico-administrativas*, Edición digital de la primera edición impresa de 1982, Editorial Universidad de Sevilla, Sevilla, 2015.
- LOSCERTALES FUERTES, Daniel: *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Colex, 2023.
- MACHO CARRO, Alberto: «Derecho a la vivienda y ordenación del mercado del alquiler turístico en la Unión Europea: comentarios a raíz de la Sentencia *Cali Apartments* y su recepción en España», *Revista de Estudios Europeos*, núm. 79, enero-junio 2022, pp. 668-686.
- MAGRO SERVET, Vicente: «Consideraciones jurídicas sobre la pretensión de prohibición del alquiler vacacional en una comunidad de propietarios?», *Diario La Ley*, núm. 10567, 13 de septiembre de 2024 [versión electrónica].
- «Las comunidades de propietarios pueden prohibir el alquiler vacacional por quorum de 3/5 partes del 17.2 LPH (SSTS 1232 y 1233/24, de 3 octubre)», *Revista de Jurisprudencia*, n.º 71, noviembre 2024 [versión electrónica].
- «Acerca de la resolución de 29 de abril de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre las posibilidades de prohibición del alquiler vacacional: ¿es posible inscribir ese acuerdo?», *El Derecho.com*, 15 de octubre de 2021, <https://elderecho.com/acerca-de-la-resolucion-de-29-de-abril-de-2021-de-la-direccion-general-de-seguridad-juridica-y-fe-publica-sobre-las-posibilidades-de-prohibicion-del-alquiler-vacacional-es-posible-inscribir-es>
- «Situación actual jurisprudencial del alquiler vacacional y las posibilidades de actuación ex art.17.12 LPH (el alcance de limitar y condicionar) (sentencias TS 1671/2023, de 29 de noviembre y 1643/2023, de 27 de noviembre)», *DerechoLocal.es*, 11 de julio de 2024, <https://derecholocal.es/opinion/situacion-actual-jurisprudencial-del-alquiler-vacacional-y-las-posibilidades-de-actuacion-ex-art-17-12-lph-el-alcance-de-limitar-y-condicionar-sentencias-ts-1671-2023-de-29-de-noviembre-y-1643-2023>.
- MANSO MARTÍN, Luis y GARCÍA RUIZ-ESPIGA, Adolfo: «Problemas de escalera: ¿puede la junta de propietarios prohibir que un vecino alquile su piso como vivienda turística?», *Diario La Ley*, núm. 10175, 22 de noviembre de 2022 [versión electrónica].
- MARTENS JIMÉNEZ, Isabel Luisa: *Los arrendamientos de vivienda. Tipos, problemas y propuestas de modernización*, Atelier, Barcelona, 2023.
- MARTÍNEZ ESCRIBANO, Celia: «La vivienda en la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos. Una visión integradora del derecho a la vivienda y el derecho de propiedad», *Revista de Derecho Civil*, Vol. 12, núm. 1, 2025, pp. 1-56.
- MARTÍNEZ NADAL, Apolonia: «Alquiler turístico y restricciones legales: el derecho a la vivienda como causa justificativa (A propósito de la STJUE de 22 de septiembre de 2020 y su recepción en la jurisprudencia española)», *Diario La Ley*, núm. 9873, Sección Tribuna, 17 de junio de 2021, pp. 1-15 [versión electrónica].
- *Alquiler turístico de viviendas de uso residencial y derecho de la competencia*, Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor Navarra, 2020.
- MAS BADIA, M.ª Dolores: *¿Una habitación propia? Arrendamiento y propiedad en la Ley por el derecho a la vivienda*. Madrid, España: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales (Monografías Jurídicas), 2024. doi:10.37417/1z6xgd96.
- *La vivienda, ese derecho incómodo*, Valencia Plaza, 18 de mayo de 2023, <https://valenciaplaza.com/valenciaplaza/la-vivienda-ese-derecho-incomodo>

- MATAS BENDITO, Manuel: «La calificación del registrador de la propiedad en el procedimiento del registro único de arrendamientos: el requisito habilitante necesario para el destino conforme al uso previsto en la ordenación autonómica o local aplicable», *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 133, 2025 pp. 15-64.
- MESA MARRERO, Carolina, «Las viviendas de uso turístico y la cuestión competencial en materia civil», *InDret*, núm. 3, 2019, pp. 1-43.
- MOLINA ROIG, Elga: «Los límites a las viviendas de uso turístico para incentivar el alquiler de vivienda habitual», *Actualidad Civil*, núm. 4, abril de 2024 [versión electrónica].
- MORENO-TORRES HERRERA, M.^a Luisa: «Capítulo 8. El contrato de cesión de uso de vivienda turística», en *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda, Ponencias de las XXIII Jornadas de la APPDC*, Burgos, 29-31 de mayo de 2025, Atelier - APPDC, 2025, pp. 279 a 310.
- MURGA FERNÁNDEZ, Juan Pablo: «Vivienda habitual y propiedad horizontal. Especial referencia a la problemática de las comunidades con viviendas turísticas», en *Tratado de Derecho de la vivienda*, Cuenca Casas, M. y Tejedor Bielsa, J. C. (dirs.), BOE, 2025, pp. 1015-1050.
- «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*, núm. 775, 2019, pp. 2221 a 2276.
- PONCE SOLÉ, Juli: «Del derecho a la vivienda al derecho a la ciudad, o “entorno urbano”, como razón imperiosa de interés general para delimitar el derecho de propiedad sin expropiarlo: la Sentencia del Tribunal Constitucional 64/2025, de 13 de marzo, sobre uso turístico de viviendas», *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 378, 2025, pp. 19-58.
- REY MUÑOZ, Francisco Javier: «El nuevo escenario del alquiler turístico tras la modificación de la Ley sobre Propiedad Horizontal», *Diario La Ley*, núm. 10659, Sección Tribuna, 6 de febrero de 2025 [versión electrónica].
- «Viviendas de uso turístico: ¿alcanzan los artículos 17.12 y 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal a los locales?», *Actualidad Civil*, núm. 2, 2025 [versión electrónica].
- RIBERA BLANES, Begoña: «Reflexiones sobre la normativa actual de las viviendas de uso turístico en la Comunitat Valenciana a la luz del Decreto Ley 9/2024», *Revista jurídica valenciana*, núm. 43-44, 2024, pp. 5-33.
- SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, Beatriz: «Capítulo 7. Consentimiento, información y transparencia en la contratación online de alojamientos turísticos mediante plataformas digitales», en *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda, Ponencias de las XXIII Jornadas de la APPDC*, Burgos, 29-31 de mayo de 2025, Atelier - APPDC, 2025, pp. 241-277.
- SANZ IGLESIA, Salvador: «Acciones de las comunidades de propietarios frente a las viviendas de uso turístico», *Diario La Ley*, Sección Doctrina, núm. 10781, 2025 [versión electrónica].
- SUÁREZ COLLÁ, José: *El principio de irretroactividad de las normas jurídicas*, Actas, Madrid, 1991.
- VALENTÍN PEÑATE, Javier: «Una visión crítica del registro único de arrendamientos de corta duración en España», *El Notario del siglo XXI*, núm. 125, 2026 [versión electrónica].
- «El registro único y la ventanilla única digital para las viviendas turísticas y arrendamientos de corta duración», *Revista General de Derecho del Turismo RGDT*, núm. 11, 2025, pp. 1-33.

- VALLADARES RASCÓN, Etelvina y ORDÁS ALONSO, Marta: «Artículo 5. Arrendamientos excluidos», en *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos*, Bercovitz Rodríguez-Cano, R., (coord.), 7.^a ed., Cizur Menor, Aranzadi, 2020, pp. 181-212.
- VV.AA.: *El alojamiento colaborativo: problemática jurídica actual de las viviendas de uso turístico*, López Sánchez, C. (coord.), Dykinson, Madrid, 2021.
- VV. AA.: *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para tod@s*, Muñiz Espada, E., Nasarre Aznar, S., Rivas Nieto, E y Urquizu Caballé, A, y otros (dirs.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA Y CIBERGRAFÍA

- BANCO DE ESPAÑA: *INFORME ANUAL 2023, capítulo 4.º*, 2023, https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/23/Fich/InfAnual_2023_Cap4.pdf
- COMISIÓN EUROPEA: *Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. El Plan Europeo de Vivienda Asequible*, Estrasburgo, 16.12.2025, COM(2025) 1025 final.
- COMISIÓN EUROPEA: *La Comisión toma medidas para lograr una vivienda más asequible en toda Europa*, Comunicado de prensa, 16 de diciembre de 2025, https://spain.representation.ec.europa.eu/noticias-eventos/noticias-0/la-comision-toma-medidas-para-lograr-una-vivienda-mas-asequible-en-toda-europa-2025-12-16_es
- CONSEJO DE ESTADO: *Dictamen al Proyecto de Real Decreto por el que se crea la Ventanilla Digital Única de arrendamientos y se regula la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duración*, Documento CE-D-2024-1926, Número de expediente: 1926/2024 (Vivienda Y Agenda Urbana), Referencia 1926/2024. Fecha de aprobación: 18/12/2024, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=CE-D-2024-1926>
- DATAESTUR: *Viviendas de uso turístico. INE y MABRIAN*, <https://www.dataestur.es/alojamientos/viviendas-de-uso-turistico/>
- DATAESTUR: *Datos de precios y satisfacción para completar el seguimiento de las viviendas de uso turístico*, 8 de julio de 2025, <https://www.dataestur.es/blog/datos-de-precios-y-satisfaccion-viviendas-uso-turistico-vut/>
- DE BLANDER, Rembert, VANDENBROUCKE, Anneloes, MARISSAL, Pierre, y WAYENS, Benjamin: *Analyse de la faisabilité et l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale*, Brussels Studies Institute, 29 de febrero de 2024, https://bsi.brussels/wp-content/uploads/sites/2/2021/10/LI_SyntheseGlobale_final.pdf
- EUROSTAT: *Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms*, julio 2024, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Shortstay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms#In_2023.2C_almost_2_million_tourists_per_night_slept_in_a_bed_booked_via_the_platforms
- FOTOCASA: *Los jóvenes y el mercado de la vivienda en 2025*, <https://s36360.pcdn.co/wp-content/uploads/2025/09/Informe-Los-jovenes-y-la-vivienda-en-2025-ok.pdf>

IDEALISTA: *La oferta de alquiler permanente cae otro 15% mientras se dispara la de temporada un 56%*, 17 de abril de 2024, [https://www.idealista.com/sala-de-prensa/notas-de-prensa/2024/04/17/186114-la-oferta-de-alquiler-permanente-cae-otro-15-mientras-se-dispara-la-de](https://www.idealista.com/sala-de-prensa/notas-de-prensa/2024/04/17/186114-la-oferta-de-alquiler-permanente-cae-otro-15-mientras-se-dispara-la-de-temporada-un-56-)

INE: *Cuenta Satélite del Turismo de España*, Serie 2021-2024, <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/CSTE2024.htm>

INE: *Censo de población y viviendas 2021*, https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf.

LOZANO CUTANDA, Blanca: *La cuestionable exigencia del registro único de arrendamientos de corta duración a las viviendas de uso turístico a la luz del dictamen del Consejo de Estado*, Gómez-Acebo & Pombo, 7 de julio de 2025, <https://ga-p.com/publicaciones/la-cuestionable-exigencia-del-registro-unico-de-arrendamientos-de-corta-duracion-a-las-viviendas-de-uso-turistico-a-la-luz-del-dictamen-del-consejo-de-estado/>

MIVAU: *MIVAU y Turismo acuerdan con la FEMP comenzar a trabajar conjuntamente para abordar la situación de los pisos turísticos*, Nota de prensa, 26 de junio de 2024, [https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mie-26062024-0806#:~: text=La%20ministra%20de%20Vivienda%20y%20Agenda%20Urbana%2C, representantes%20ha%20acordado%20comenzar%20a%20trabajar%20de](https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mie-26062024-0806#:~:text=La%20ministra%20de%20Vivienda%20y%20Agenda%20Urbana%2C,representantes%20ha%20acordado%20comenzar%20a%20trabajar%20de)

SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Teresa Beatriz y TENZA LLORENTE, María: «Resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña», *Notarios y Registradores*, 23 de mayo de 2016 <https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/cataluna-resoluciones/resoluciones-direccion-general-de-derecho-y-entidades-juridicas-de-cataluna/>

JURISPRUDENCIA

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

- CONCLUSIONES GENERALES DEL ABOGADO GENERAL M. CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA, 5 de febrero de 2026, Asunto C813/24 (*Smartflats SA contra Région de Bruxelles-Capitale*), ECLI: EU: C:2026:75
- STJUE, Gran Sala, de 22 de septiembre de 2020 (caso *Cali Apartments*), asuntos acumulados C724/18 y C727/18, ECLI: EU: C:2020:743
- STJUE, Sala Primera, de 8 de mayo de 2013 (caso *Libert y otros*), asuntos acumulados C-197/11 y C-203/11, ECLI: EU: C:2013:288
- STJUE, Pleno, de 23 de septiembre de 2003 (caso *Ospelt y Schlössle Weissenberg*), asunto C-452/01, ECLI: EU: C:2003:493
- STJUE, Sala Primera, de 1 de octubre de 2009 (caso *Woningstichting Sint Servatius*), asunto C-567/07, ECLI: EU: C:2009:593

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- STC, Pleno, 64/2025, de 13 de marzo, Rec. Inconstitucionalidad núm. 798-2024, ECLI: ES: TC: 2025:64

TRIBUNAL SUPREMO

- STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 620/2026, de 19 de mayo de 2026 (pendiente de publicación). Ponente: DIEGO CÓRDOBA CASTROVERDE
- ATS, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 4 de febrero de 2025, ECLI:TS:2025:1155A. Ponente: JOSÉ MARÍA DEL RIEGO VALLEDOR
- STS, Sala de lo Civil, núm. 1232/2024, de 3 de octubre de 2024, ECLI: ES: TS:2024:4790. Ponente: PEDRO JOSÉ VELA TORRES
- STS, Sala de lo Civil, núm. 1233/2024, de 3 de octubre de 2024, ECLI: ES: TS:2024:4791. Ponente: JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG
- STS, Sala de lo Civil, núm. 105/2024, de 30 de enero de 2024, ECLI: ES: TS:2024:331. Ponente: JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG
- STS, Sala de lo Civil, núm. 95/2024, de 29 de enero de 2024, ECLI: ES: TS:2024:315. Ponente: ANTONIO GARCÍA MARTÍNEZ
- STS, Sala de lo Civil, núm. 90/2024, de 24 de enero de 2024, ECLI: ES: TS:2024:196. Ponente: ANTONIO GARCÍA MARTÍNEZ
- STS, Sala de lo Civil, núm. 1643/2023, de 27 de noviembre de 2023, ECLI: ES: TS:2023:5197. Ponente: JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG
- STS, Sala de lo Civil, núm. 1671/2023, de 29 de noviembre de 2023, ECLI: ES: TS:2023:5199. Ponente: MARÍA DE LOS ANGELES PARRA LUCÁN
- STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 2/2022, de 7 de enero de 2022, ECLI: ES: TS:2022:6. Ponente: JOSÉ MARÍA DEL RIEGO VALLEDOR
- STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 75/2021, de 26 de enero de 2021, ECLI: ES: TS:2021:210. Ponente: ANGELES HUET DE SANDE
- STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 1818/2020, de 30 de diciembre de 2020, ECLI: ES: TS:2020:4484. Ponente: EDUARDO ESPÍN TEMPLADO
- STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 1550/2020, de 19 de noviembre de 2020, ECLI: ES: TS:2020:3842. Ponente: RAFAEL FERNÁNDEZ VALVERDE
- STS, Sala de lo Civil, núm. 358/2018, de 15 de junio de 2018, ECLI: ES: TS:2018:2202. Ponente: EDUARDO BAENA RUIZ
- STS, Sala de lo Civil, núm. 729/2014, de 3 de diciembre de 2014, ECLI: ES: TS:2014:5403. Ponente: JOSE LUIS CALVO CABELLO
- STS, Sala de lo Contencioso-administrativo, núm. 1750/2018, de 10 de diciembre de 2018, ECLI: ES: TS:2018:4087. Ponente: CÉSAR TOLOSA TRIBIÑO
- STS, Sala de lo Civil, núm. 220/2003, de 13 de marzo de 2003, ECLI: ES: TS:2003:1719. Ponente: ALFONSO VILLAGOMEZ RODIL

TRIBUNALES SUPERIORES DE JUSTICIA

- STSJ DE ANDALUCÍA (SEVILLA), Sala de lo Contencioso administrativo, de 13 de noviembre de 2023, ECLI: ES: TSJAND:2023:15209. Ponente: PEDRO MARCELINO RODRÍGUEZ ROSALES
- STSJ DE CATALUÑA DE 24 DE ENERO DE 2019, Sala de lo Civil y Penal, ECLI: ES: TSJCAT:2019:428. Ponente: MARÍA EUGENIA ALEGRET BURGUES

- STSJ DE CATALUÑA (BARCELONA), Sala de lo Civil y Penal, de 13 de septiembre de 2018, ECLI: ES: TSJCAT:2018:5827. Ponente: MARÍA EUGENIA ALEGRET BURGUES
- STSJ DE CATALUÑA (BARCELONA), Sala de lo Civil y Penal, de 19 de mayo de 2016, ECLI: ES: TSJCAT:2016:3181. Ponente: MARÍA EUGENIA ALEGRET BURGUES

AUDIENCIAS PROVINCIALES

- SAP DE VIZCAYA, Sección 5.^a, núm. 217/2025, de 20 de enero, ECLI: ES: APBI:2025:26. Ponente: MARIA DE LOS REYES CASTRESANA GARCÍA
- SAP DE CANTABRIA, Sección 4.^a, núm. 474/2024, de 19 de julio, ECLI: ES: APS:2024:1044. Ponente: LAURA CUEVAS RAMOS
- SAP DE VALENCIA, Sección 7.^a, núm. 242/2021, de 16 de junio, ECLI: ES: APV:2021:2607. Ponente: MARIA PILAR EUGENIA Cerdan Villalba
- SAP DE ASTURIAS, Sección 6.^a, núm. 217/2017, de 23 de junio, ECLI: ES: APO:2017:1960. Ponente: MARIA ELENA RODRIGUEZ-VIGIL RUBIO
- SAP DE MADRID, Sección 10.^a, núm. 505/2017, de 10 de noviembre, ECLI: ES: APM:2017:14923. Ponente: JOSÉ MANUEL ARIAS RODRÍGUEZ

DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

- RDGSJFP de 16 de enero de 2026, «BOE» núm. 118, de 15/05/2026
- RDGSJFP de 24 de julio de 2025, JUR\2025\313791
- RDGSJFP de 28 de julio de 2025, JUR\2025\319143
- RDGSJFP de 28 de julio de 2025, JUR\2025\319145
- RDGSJFP de 28 de julio de 2025, JUR\2025\464190
- RDGSJFP de 29 de julio de 2025, JUR\2025\319217
- RDGSJFP de 29 de julio de 2025, JUR\2025\321126
- RDGSJFP de 30 de julio de 2025, JUR\2025\334955
- RDGSJFP de 3 de septiembre de 2025, JUR\2025\389508
- RDGSJFP de 4 de septiembre de 2025, JUR\2025\385191
- RDGSJFP de 4 de septiembre de 2025, JUR\2025\389517
- RDGSJFP de 16 de septiembre de 2025, JUR\2025\406018
- RDGSJFP de 25 de septiembre de 2025, JUR\2025\433025
- RDGSJFP de 25 de septiembre de 2025, JUR\2025\433027
- RDGSJFP de 29 de septiembre de 2025, JUR\2025\416239
- RDGSJFP de 29 de septiembre de 2025, JUR\2025\416236
- RDGSJFP de 29 de septiembre de 2025, JUR\2025\416235
- RDGSJFP de 30 de septiembre de 2025, JUR\2025\416240
- RDGSJFP de 25 de septiembre de 2025, JUR\2025\416249
- RDGSJFP de 25 de septiembre de 2025, JUR\2025\434648
- RDGSJFP de 25 de septiembre de 2025, JUR\2025\334962
- RDGSJFP de 1 de octubre de 2025, JUR\2025\434652
- RDGSJFP de 8 de octubre de 2025, JUR\2025\436056
- RDGSJFP de 10 de octubre de 2025, JUR\2025\437256
- RDGSJFP de 13 de octubre de 2025, JUR\2025\449893
- RDGSJFP de 17 de octubre de 2025, JUR\2025\453771

- RDGSJFP de 17 de octubre de 2025, JUR\2025\458426
- RDGSJFP de 20 de octubre de 2025, JUR\2025\458434
- RDGSJFP de 22 de octubre de 2025, JUR\2025\464166
- RDGSJFP de 22 de octubre de 2025, JUR\2025\464167
- RDGSJFP de 22 de octubre de 2025, JUR\2025\464168
- RDGSJFP de 27 de octubre de 2025, JUR\2025\464191
- RDGSJFP de 3 de noviembre de 2025, JUR\2025\465675
- RDGSJFP de 5 de noviembre de 2025, JUR\2025\465680
- RDGSJFP de 7 de noviembre de 2025, JUR\2025\465649
- RDGSJFP de 7 de noviembre de 2025, JUR\2025\465650
- RDGSJFP de 7 de noviembre de 2025, JUR\2025\465653
- RDGSJFP de 21 de diciembre de 2023, RJ\2023\547
- RDGSJFP de 6 de marzo de 2023, RJ\2023\1619
- RDGSJFP de 7 de noviembre de 2022, RJ\2023\5385
- RDGSJFP de 22 de junio de 2022, RJ\2022\5172
- RDGSJFP de 22 de enero de 2021, RJ\2021\222
- RDGSJFP de 15 de enero de 2021, RJ\2021\216
- RDGSJFP de 5 de noviembre de 2020, RJ\2020\5480
- RDGSJFP de 16 de junio de 2020, RJ 2020\3393

DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS DE CATALUÑA

- RDGDEJ JUS/1784/2018, de 20 de julio, DOGC núm. 7674, de 30.07.2018
- RDGDEJ JUS/167/2017, de 25 de enero, DOGC núm. 7308, de 14.02.2017
- RDGDEJ JUS/2448/2016, de 25 de octubre, DOGC núm. 7244, de 10.10.2016
- RDGDEJ JUS/1726/2015, de 14 de julio, DOGC núm. 6925, de 31.07.2015
- RDGDEJ JUS/105/2015, de 7 de enero, DOGC núm. 6804, de 05.02.2015
- RDGDEJ JUS/2426/2014, de 14 de octubre, DOGC núm. 6743, de 05.11.2014